



www.insinversiones.com



FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS

Informe de Avance Trimestral

IV Trimestre 2024

San José, detrás del edificio
Central del INS, junto al parqueo
norte, calle 9 y Avenida 9 y 9 bis
Tel.: 2284-8100
Fax (506) 2256-1987
inssafi@insinversiones.com

GRUPO



Seguros | Valores e Inversiones | Red de Servicios de Salud | Museo del Jade | Bomberos



INFORME DE AVANCE TRIMESTRAL **IV TRIMESTRE 2024**

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS **CENTROS DE SALUD - INS**

I. INTRODUCCIÓN

INS Inversiones SAFI S.A. presenta el Informe de Avance Trimestral del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS (en adelante El Fondo) correspondiente al término del IV Trimestre del año 2024, el cual comprende los datos más relevantes del desempeño del fondo.

El Fondo fue autorizado mediante resolución SGV-R-3469 emitida por la Superintendencia General de Valores, para iniciar operaciones a partir del 16 de octubre del 2019. El proyecto del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, consiste en el diseño, construcción y equipamiento llave en mano de dos Centros de Salud por parte del fondo en los cantones de Goicoechea y Central de la provincia de Cartago respectivamente.

Los Centros de Salud Referencial – INS desarrollados en Goicoechea y Cartago, se catalogaron cada uno de ellos como Centro Médico Referencial, brindando servicios a mediana escala, tales como: consulta externa, rehabilitación, valoraciones iniciales, imágenes médicas, logísticas, farmacia, entre otros.

II. ANTECEDENTES

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS inició operaciones en el mes de octubre del 2019, momento a partir del cual se realiza la compra de las propiedades en Goicoechea y Cartago donde se localizan los respectivos Centros de Salud.

A continuación, se procederá a realizar una breve descripción de las propiedades adquiridas en cada cantón, así como su ubicación geográfica.

a. Centro de Salud Referencial INS Cartago

El Centro de Salud–INS en Cartago se constituye en lo que inicialmente eran 6 fincas localizadas en el cantón central de la provincia de Cartago, 200 metros este del mercado municipal de Cartago, sobre el boulevard. A continuación, en la Imagen 1 se ilustra la ubicación donde se construyó dicho Centro de Salud Referencial INS Cartago.

Imagen 1
Localización Centro de Salud – Cartago



Fuente: Google Earth

En la actualidad las propiedades se encuentran reunidas en una sola finca la cual se describe en el Cuadro 1 con número de folio real y plano catastro:

Cuadro 1
Propiedad Centro de Salud – INS Cartago

Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)
265110	C-2193273-2020	7.466

Fuente: construcción con datos propios, Fondos No Financieros.

En la Imagen 2, se puede apreciar la foto satelital del proyecto siendo que a la fecha del informe el Centro de Salud Referencial ya es una realidad y la etapa de construcción ha sido finalizada exitosamente:

Imagen 2
Localización Centro de Salud Referencial Cartago



Fuente: Google Earth

b. Centro de Salud Referencial INS Guadalupe

El Centro de Salud – INS en Guadalupe se construye en lo que inicialmente eran 4 fincas localizadas en el cantón de Goicoechea San José, las cuales se ubican sobre la carretera principal de Guadalupe, diagonal a la Municipalidad de Goicoechea.

A continuación, en la Imagen 3 se ilustra la ubicación donde se construyó el Centro de Salud Referencial INS de Guadalupe.

Imagen 3
Localización Centro de Salud – Goicoechea



Fuente: Google Earth

La compra de las propiedades se realizó el día 28 de noviembre del 2019 de conformidad con lo descrito en el Cuadro 3 siguiente:

En la actualidad las propiedades se encuentran reunidas en una sola finca la cual se describe en el Cuadro 2 con número de folio real y plano catastro:

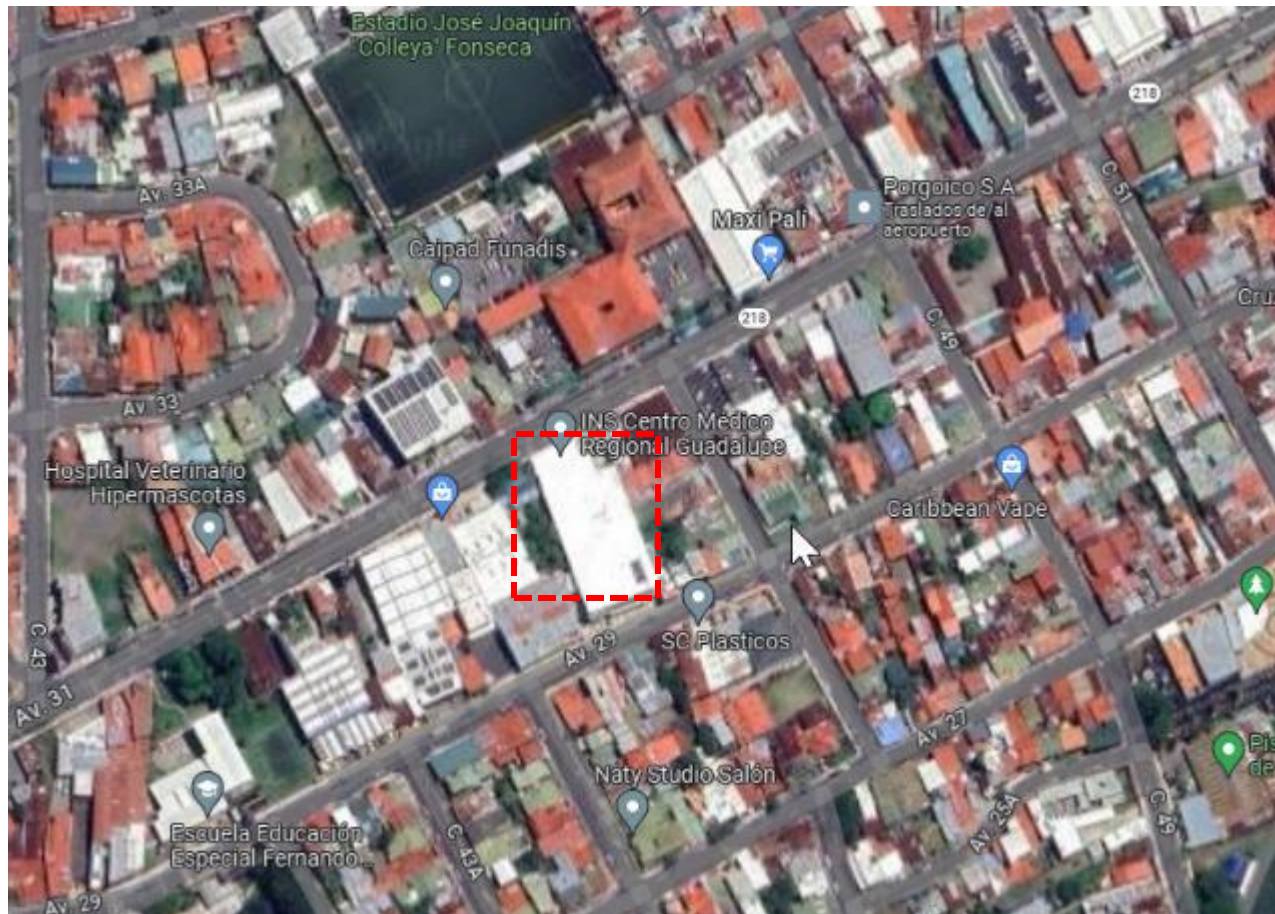
Cuadro 2
Propiedad Centro de Salud – INS Guadalupe

Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)
710930	SJ-2195905-2020	2.791

Fuente: construcción con datos propios, Fondos No Financieros.

En la Imagen 4 se puede apreciar la fotografía satelital del proyecto siendo que a la fecha del informe el Centro de Salud Referencial Guadalupe ya es una realidad y la etapa de construcción ha sido finalizada exitosamente:

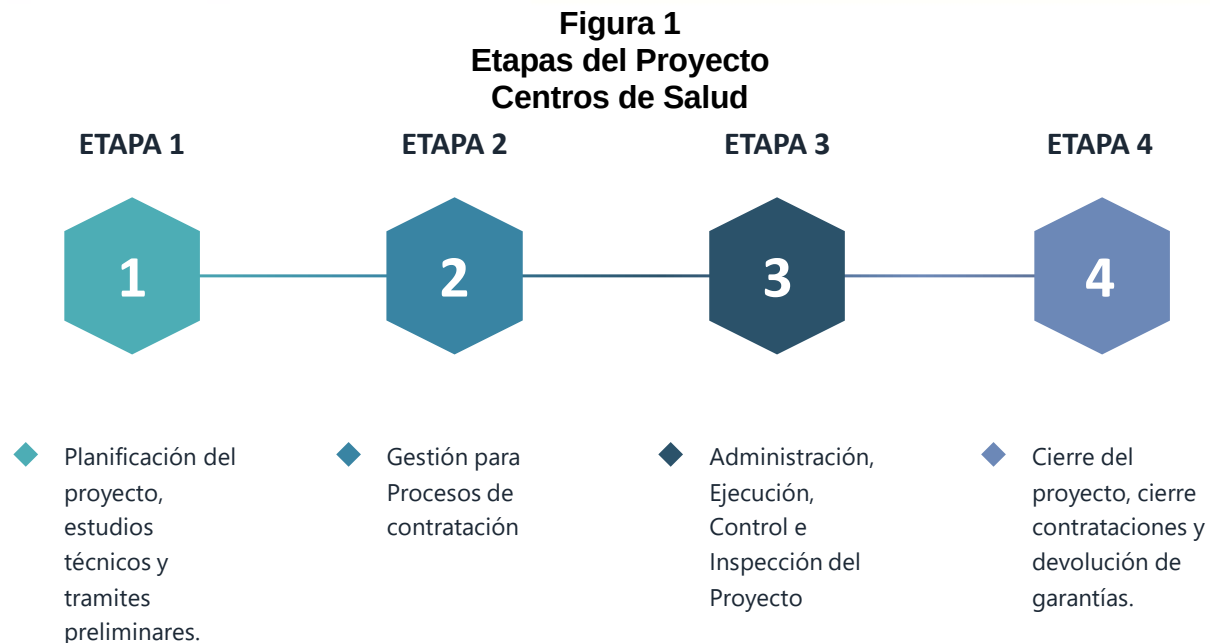
Imagen 4
Localización Centro de Salud – Goicoechea



Fuente: Google Earth

III. ASPECTOS DEL PROYECTO

En el proyecto de los Centros de Salud – INS, se identificaron cuatro etapas de conformidad con lo establecido en la Figura 1 siguiente:



Fuente: construcción con datos propios, Fondos No Financieros

Actualmente el fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud INS se encuentra en la fase 4 de cierre del proyecto, cierre de contrataciones y devolución de garantías.

3.1. Etapa 1

Respecto de la Etapa I se encuentra concluida y se realizaron las siguientes labores:

- a. Validación del alcance del proyecto.
- b. Validación del tiempo de duración del proyecto con un plan de gestión del cronograma del proyecto.
- c. Validación del costo del proyecto para validación del presupuesto del proyecto.
- d. Validación de la calidad del proyecto mediante las especificaciones técnicas establecidas.
- e. Definición de todos los procesos para llevar a cabo la planificación de la Gestión de Riesgos del proyecto, que incluye la identificación, análisis, respuesta y control de los potenciales riesgos mediante la utilización de una Matriz de Riesgos.
- f. Definición de los procesos necesarios para garantizar la adecuada y oportuna recopilación, distribución, almacenamiento, recuperación y disposición final de la información del proyecto.
- g. Definición de los procesos de compra o adquisición de los productos y servicios que serán necesarios para el proyecto.
- h. Generar y adoptar procedimientos adecuados para la planeación, programación, dirección, ejecución, evaluación y supervisión e inspección del proyecto.
- i. Trámites preliminares con instituciones que se desarrollan con mayor detalle en el apartado 3.6 de este informe.

- j. Estudios técnicos debidamente finalizados: estudio de Patrimonio Histórico Arquitectónico, estudio Hidrogeológico, estudio de Viabilidad ambiental, estudio de suelos, estudio de viabilidad vial y el estudio Hidráulico e Hidrológico, los cuales se desarrollan con mayor detalle en el apartado 3.6 de este informe.

3.2. Etapa 2

La etapa 2 estuvo vinculada con la gestión de procesos de contratación de los proyectos del fondo, y llevó a cabo cuatro grandes procesos de contratación, a saber:

- a. El primer proceso de contratación correspondió al Concurso 001-2020 denominado “Contratación por mayor cuantía para ejecutar la gerencia de proyecto para la construcción de centros de salud”. En este concurso la empresa seleccionada correspondió a la firma Proyectos ICC S.A., misma que inició labores a partir del día 18 de febrero del 2020.
- b. El segundo proceso de contratación correspondió al Concurso 002-2020 denominado “Contratación por Mayor Cuantía para Ejecutar Servicios de Diseño, Construcción, Equipamiento y Mantenimiento de Centros de Salud”. En este concurso la empresa seleccionada correspondió a la firma Constructora Navarro y Avilés S.A., misma que inició labores a partir del día 08 de setiembre del 2020.
- c. El tercer proceso de contratación correspondió al Concurso de Selección y Contratación de los Servicios de Calificación de Riesgo Nacional del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS. En este concurso la empresa seleccionada fue la firma Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A., misma que inició con el proceso de calificación el 15 de marzo del 2021.
- d. El cuarto proceso de contratación correspondió al Concurso 001-2020 “Contratación por Media Cuantía para Servicios de Asesoría e Inspección de Centros de Salud”, el cual concluyó con la adjudicación del proceso al Consorcio PIASA-CONDISA, la cual inició labores el 02 de junio del 2021.

3.3 Etapa 3

La etapa 3 correspondió a la administración, ejecución, control e inspección del proyecto. Esta etapa dio inicio el 08 de setiembre 2020 con la contratación de la empresa Constructora Navarro y Avilés, empezando con la definición del anteproyecto de los centros médicos de Guadalupe y Cartago, para luego continuar con la definición de los diseños y planos constructivos, el proceso constructivo y el equipamiento médico requerido. Esta etapa concluyó en su totalidad el 20 y 22 de setiembre 2023, con la entrega de los inmuebles al Instituto Nacional de Seguros, aunque desde junio se tenía un avance al 100% se solicitó correcciones que necesitaron atención del contratista. A partir de esta fecha, empezaron a generarse los ingresos extraordinarios para el fondo, por el inicio de los contratos de arrendamiento.

3.3.1 Diseño de Anteproyecto

El primer subproceso de esta etapa correspondió a la elaboración de los Anteproyectos para los Centros Médicos de Cartago y Guadalupe. Es así como durante el II trimestre del 2021, la firma Constructora Navarro & Avilés, se enfocó en el desarrollo y conclusión de los Anteproyectos de los Centros de Salud para Cartago y Guadalupe, lográndose su aprobación final por parte del INS como patrocinador el 24 de mayo de 2021 para el caso de Cartago y el 31 de mayo de 2021 para el caso de Guadalupe.

3.3.2 Diseño y elaboración de Planos Constructivos

El segundo subproceso de esta etapa correspondió al diseño y elaboración de los Planos Constructivos para los Centros Médicos de Cartago y Guadalupe. Esta etapa inició en el mes de mayo 2021, toda vez que se dio el visto bueno para la conclusión de la etapa de elaboración de Anteproyectos como se indicó anteriormente.

Este subproceso finalizó al cierre de setiembre 2022 con el diseño de planos constructivos y especificaciones técnicas para ambos centros médicos. También se obtuvieron los vistos buenos finales por parte del ente patrocinador del proyecto.

3.3.3 Fase de Construcción y equipamiento

La fase de construcción para el Centro Médico Referencial de Cartago inició el 03 de enero 2022 y finalizó en julio 2023.

Por su parte, la fase de construcción del Centro Médico Referencial Guadalupe inició el 11 de marzo 2022 y finalizó en julio 2023.

3.4 Etapa 4

La etapa 4 posterior a la entrega de los inmuebles la cual fue comunicada al mercado mediante CHR-2734 del 04 de agosto 2023 corresponde el cierre del proyecto, cierre de contrataciones y devolución de garantías, misma que inició a partir de la culminación de la etapa 3. Esta etapa se encuentra en fase de ejecución y finalizará con todos los finiquitos correspondientes. Para ello se ha llevado una serie de acciones administrativas para cierre de contratos, procesos legales y administrativos que darían paso a la conversión un fondo de Inversión Inmobiliario (según aprobación de asamblea de inversionistas del 31 de julio 2024).

3.5. Participantes designados para el desarrollo de las obras

Los participantes designados en el proceso para los proyectos de Centros Médicos son los siguientes (Con la mayoría ya finalizó el proceso):

	Proyectos ICC S.A. Empresa responsable de la Gerencia del Proyecto Cédula Jurídica: 3-101-063057
	Constructora Navarro y Avilés Empresa responsable de ejecutar los diseños, construcción, equipamiento y mantenimiento de los Centros de Salud. Cédula Jurídica: No. 3-101-058433
	Gensler Empresa responsable del diseño Arquitectónico
	Circuito Empresa responsable del diseño eléctrico.
	Termo Aiere Empresa responsable del diseño mecánico
	Apestegui + Blair Empresa responsable del diseño estructural
	ECO I ECO Empresa encargada de la consultoría ambiental
	RQE Ingeniería de Transito Empresa encargada de la consultoría vial
	Consorcio PIASA-CONDISA Consorcio encargado de la Asesoría e Inspección

3.6. Estudios efectuados

El Fondo concluyó exitosamente y antes del proceso constructivo todos los trámites preliminares ante las diferentes instituciones competentes, tanto para el proyecto del Centro de Salud en Cartago como en Guadalupe, tal como se aprecia en los Cuadros 3 y 4 respectivamente.

Cuadro 3
Trámites en Instituciones
Propiedad en Cartago

Institución	Trámite	Gestión
Municipalidad de Cartago	Certificado de uso de suelo	Aprobado
	Disponibilidad de Agua	Aprobado
	Disponibilidad de Alcantarillado Pluvial	Aprobado
	Disponibilidad de Alcantarillado Sanitario	Aprobado
	Disponibilidad de Recolección de residuos	Aprobado
	Alineamiento Municipal	Aprobado
INCOFER	Alineamiento con el derecho de vía férrea	Aprobado
JASEC	Disponibilidad de servicio eléctrico	Aprobado
	Disponibilidad de fibra óptica	Aprobado
Dirección de Aviación Civil	Restricción de altura	Aprobado
ICE	Restricción de líneas de alta tensión	Aprobado
CNE	Posibles riesgos de inundación	Aprobado

Fuente: construcción con datos propios.

Cuadro 4
Trámites en Instituciones
Propiedad en Guadalupe

Institución	Trámite	Gestión
Municipalidad de Goicoechea	Certificado de uso de suelo	Aprobado
	Disponibilidad de Alcantarillado Pluvial	Aprobado
	Disponibilidad de Recolección de residuos	Aprobado
Acueductos y Alcantarillados	Disponibilidad de Agua	Aprobado
	Disponibilidad de Alcantarillado Sanitario	Aprobado
MOPT	Alineamiento sobre ruta nacional	Aprobado
CNFL	Disponibilidad de servicio eléctrico	Aprobado
ICE	Disponibilidad de fibra óptica	Aprobado
Dirección de Aviación Civil	Restricción de altura	Aprobado
ICE	Restricción de líneas de alta tensión	Aprobado
CNE	Posibles riesgos de inundación	Aprobado

Fuente: construcción con datos propios.

Asimismo, el Fondo realizó y concluyó con todos los estudios técnicos necesarios, para los proyectos de Centros de Salud en Cartago y Guadalupe, tal como se aprecia en los Cuadros 5 y 6 respectivamente.

Cuadro 5
Estudios Técnicos
Propiedad en Cartago

Estudio efectuado	Descripción
Estudio de Patrimonio Histórico Arquitectónico	Se realizó consulta al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, el cual indicó que las propiedades del Fondo en Cartago no se encuentran incluidas dentro de la lista de inmuebles declarados como Patrimonio Histórico Arquitectónico de la Nación.
Estudio de Viabilidad ambiental	En el I Trimestre del 2021 se obtuvo la viabilidad ambiental en Cartago, por medio de la resolución No.257-2021-SETENA.
Estudio de viabilidad vial	Durante el último trimestre del 2020, se realizó el estudio de viabilidad vial y en el I Trimestre del 2021 se presentó el informe ante la Municipalidad de Cartago.
Estudio de suelos	En el IV Trimestre del 2020 se hicieron estudios de suelos, los mismos fueron realizados por la firma Vieto y Asociados, dando resultados de capacidades soportantes admisibles en el sitio.

Fuente: elaboración con datos propios.

Cuadro 6
Estudios Técnicos
Propiedad en Guadalupe

Estudio efectuado	Descripción
Estudio Hidrogeológico	Se realizó consulta a la Unidad de Gestión Sostenible de Acuíferos del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA), la cual indicó que no existe ningún pozo ubicado en las propiedades que adquirió el Fondo en Guadalupe.
Estudio de Viabilidad ambiental	En el I Trimestre del 2021 se obtuvo la viabilidad ambiental para Guadalupe, por medio de la resolución No. 365-2021-SETENA respectivamente.
Estudio de viabilidad vial	Durante el último trimestre del 2020, se realizó el estudio de viabilidad vial y en el I Trimestre del 2021 se presentó el informe ante el MOPT por medio de la plataforma APC. En el II Trimestre del 2021 ya se cuenta con el visto bueno y aprobación.
Estudio de suelos	En el IV Trimestre del 2020 se hicieron estudios de suelos, los mismos fueron realizados por la firma Vieto y Asociados, dando resultados de capacidades soportantes admisibles en el sitio.

Estudio Hidráulico e Hidrológico	A solicitud de la Municipalidad de Goicoechea en el II Trimestre del 2021 se realizó un estudio hidráulico e hidrológico para determinar la capacidad del desfogue pluvial. Dicho estudio dio como resultado la necesidad de cambiar la tubería existente debido a que la actual no tiene la capacidad suficiente de desfogue, por lo que la tubería a colocar será de un diámetro superior a la existente. El desarrollo de las obras presentó un costo inicial aproximado de USD\$600 mil. Se presentaron los resultados ante la Municipalidad de Goicoechea y en el III trimestre 2021 se dio el visto bueno y aprobación por parte de esta. Esta actividad no estaba contemplada dentro del presupuesto inicial del proyecto, por lo que significó una inversión adicional al mismo. En virtud del elevado costo de las obras, se realizaron reuniones con la municipalidad para explicar la afectación que dicho costo tendría sobre el proyecto, por lo que se solicitó colaboración para reducir el impacto económico sobre el fondo. El 28 de octubre 2021, se realizó una segunda reunión con la Municipalidad de Goicoechea, esta vez con la Unidad Técnica quien realiza una propuesta de solución que implica sólo desarrollar el último tramo de la tubería que conecte hasta el río Torres, brindando el visto bueno para colocar solo un tramo de tubería nueva y conservar la existente, reduciendo así la inversión por realizar a la suma de USD\$386 mil.
--	---

Fuente: elaboración con datos propios.

3.7 Aspectos de mercado

Como se establece en el prospecto de inversión del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, el Fondo suscribió dos contratos de arrendamiento con el Instituto Nacional de Seguros (uno para el Centro de Salud de Cartago y otro para el Centro de Salud de Guadalupe) que garantizan la ocupación de los inmuebles al momento de su conclusión, dado que corresponde a una modalidad de arrendamiento llave en mano.

3.8 Aspectos técnicos

A continuación, se presentan los aspectos técnicos más relevantes relacionados, especialmente con el proceso estudios preliminares, estudios técnicos y anteproyecto.

- Estudios preliminares: tal y como se mencionó en apartado 3.3, la fecha de inicio de la contratación de la empresa constructora fue el 08 de setiembre de 2020, momento a partir del cual inicia con los estudios preliminares, los cuales ya se encuentran finalizados.
- Estudios técnicos: Se realizaron y finalizaron los siguientes estudios:

- Viabilidad Ambiental: Como se indicó en el punto 3.6 se obtuvo la viabilidad ambiental para ambos sitios por parte de SETENA. También finalizados trámites de garantía ambiental.
- Viabilidad Vial: de igual forma, como se mencionó en el punto 3.6, ya se realizaron los informes respectivos, los cuales están presentados ante las instituciones correspondientes.
- Estudio de suelos: se realizó el estudio de suelos en ambas localidades dando capacidades soportantes admisibles.
- Topografía: topografía con niveles de salidas de cajas y pozos existentes y estudio de linderos y levantamiento de línea de propiedad en sitio.
- Estudio hidráulico e hidrológico: se realizó estudio en la propiedad de Guadalupe para determinar si la tubería de desfogue de agua pluvial tiene la capacidad suficiente para descargar las aguas de la propiedad. Como se mencionó en el punto 3.6 ya los resultados del estudio se presentaron ante la municipalidad están en curso de finalización de obras.
- Anteproyecto: la firma Constructora Navarro & Avilés, ya finalizó con el diseño de los anteproyectos de los Centros de Salud.
- Diseño de planos constructivos: la firma Constructora Navarro & Avilés presentó los diseños y elaboración de planos constructivos de ambos Centros de Salud.

3.9 Aspectos registrales, impositivos, contractuales y legales

a. Reunión de fincas

Tanto para el caso de las propiedades de Cartago como Guadalupe descritas en el numeral II. a y II. b, el Fondo procedió a realizar una reunión de fincas para obtener en ambos casos, un solo plano catastro y un único folio real. Al 29 de setiembre del 2020, las fincas ya se encontraban debidamente reunidas e inscritas ante el Registro Nacional.

b. Aprobación de la reforma del transitorio v y adición del transitorio v bis a la Ley 9635

Asimismo, la administración del Fondo en conjunto con la asesoría jurídica y el gerente del proyecto, evaluaron el potencial impacto positivo derivado de la aprobación de la reforma del transitorio v y adición del transitorio v bis a la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, del 3 de diciembre de 2018, para el impulso de la reactivación económica. De conformidad con el artículo 2, se adiciona el Transitorio V bis, que establece que todos los servicios de ingeniería, arquitectura, topografía y construcción de obra civil, prestados a

proyectos registrados y/o visados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, independientemente de la fecha de registro y visado, estarán sujetos a los siguientes beneficios tributarios del impuesto sobre el valor agregado:

Cuadro 7

Reforma del transitorio V y adición del transitorio V bis a la Ley 9635

Beneficio tributario	Plazo de prestación del servicio
Exención del 100%	A partir del día siguiente de la vigencia de la presente ley al 31 de agosto de 2021, inclusive.
Tarifa del 4%	Del 1 de setiembre de 2021 al 31 de agosto de 2022, inclusive.
Tarifa del 8%	Del 1 de setiembre de 2022 al 31 de agosto de 2023, inclusive.

De conformidad con lo anterior, se procedió de inmediato a realizar los trámites de exoneración para ambos proyectos ante el Departamento de Exenciones del Ministerio de Hacienda, donde se les asignó el número de exoneración.

c. Solicitudes de ampliación de plazo

Por otra parte, de conformidad con los contratos suscritos con el Instituto Nacional de Seguros para el Alquiler llave en mano de los proyectos de Centros de Salud en Cartago y Guadalupe, la fecha establecida para la entrega de los inmuebles terminados estaba prevista para el 21 de julio del 2021. En virtud de lo anterior, la administración del Fondo gestionó ante el Instituto Nacional de Seguros, solicitudes de ampliación de plazo contractual de las contrataciones exceptuadas N°2019PP-000034-0001000001 y N°2019PP-000034-0001000001 respectivamente, para el alquiler llave en mano de los proyectos de los Centros Médicos de Cartago y Guadalupe solicitudes de prórroga debidamente motivadas, donde se justifican las razones de los atrasos que se han experimentado en los proyectos, amparados en el artículo 206 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, referente a **-Prórroga del plazo.** “A solicitud del contratista, la Administración, podrá autorizar prórrogas al plazo de ejecución del contrato cuando existan demoras ocasionadas por ella misma o causas ajenas al contratista”.

Las solicitudes de prórroga se tramitaron conforme concluyeron las diferentes etapas en los proyectos, mismas que quedaron debidamente documentadas en la plataforma virtual de proceso de contratación, denominado Sistema Integrado de Compras Públicas "SICOP".

A continuación, en el Cuadro 8 se presenta un detalle de las solicitudes de prórroga gestionadas ante el Instituto Nacional de Seguros para cada proyecto (Cartago y Guadalupe respectivamente).

Cuadro 8
Detalle de Solicitudes de Prórroga ante el INS

#	Fecha de solicitud	Numero de solicitud de modificación en SICOP	Situación actual de la solicitud	Plazo solicitado (días naturales)	Plazo aprobado (días naturales)
PROYECTO CENTRO DE SALUD CARTAGO					
1	10/10/2019	72320190000000002	Aprobada	30	15
2	22/10/2019	72320190000000004	Aprobada	6	6
3	21/7/2021	72320210000000001	Aprobada	392	53
4	9/9/2021	72320210000000004	Aprobada	243	243
5	05/05/2022	72320220000000002	Aprobada	215	215
6	03/10/2022	72320220000000003	Aprobada	112	112
7	23/01/2023	72320230000000001	Aprobada	133	133
PROYECTO CENTRO DE SALUD GUADALUPE					
1	10/10/2019	72320190000000003	Aprobada	30	15
2	22/10/2019	72320190000000005	Aprobada	6	6
3	21/7/2021	72320210000000002	Aprobada	393	54
4	9/9/2021	72320210000000003	Aprobada	250	250
5	05/05/2022	72320220000000001	Aprobada	212	212
6	23/11/2022	72320220000000004	Aprobada	70	70
7	09/02/2023	72320230000000002	Aprobada	118	118

Fuente: SICOP

Así las cosas, con la información consignada en el cuadro anterior, la fecha de entrega de los inmuebles se estableció para el 09 de junio 2023 en el caso del Centro Médico Referencial Cartago y el Centro Médico Referencial Guadalupe, fecha que logró ser cumplida con la entrega provisional de los inmuebles hacia el INS.

d. Procesos legales

d.1. Caso reclamo propietario colindante CSR Guadalupe

Durante el año 2022 entre los meses de setiembre y octubre, se tuvo conocimiento de un reclamo por parte de la dueña de la propiedad colindante al costado oeste de la construcción del proyecto en Goicoechea, mediante el cual se queja de daños y afectaciones sufridas en su propiedad, producto de las acciones constructivas llevadas a cabo por la empresa constructora del proyecto.

El contrato suscrito con la empresa constructora en su cláusula sexta, punto 5.5 establece la obligación para la empresa constructora de asumir los daños debido a las operaciones de construcción y restituirlas a su estado original, mediante la utilización de la póliza o por sus propios medios. Lo anterior en virtud de que toda construcción, y sobre todo aquellas de cierta envergadura sin duda generan riesgos de afectación.

De conformidad con lo indicado anteriormente, ante los reclamos a efecto indemnizar los daños ocasionados, se generó todo un proceso que culminó cuando se emitió por parte la entidad aseguradora contratada por la constructora, la resolución que declara con lugar el reclamo y mediante el cual fija una indemnización. Comunicado lo anterior a la reclamante, a través de su abogado, este señala mediante correo electrónico del 15 de marzo 2023 que su cliente no ha aceptado la indemnización. A partir de lo anterior la aseguradora comunicó el archivo del caso. No se ha escalado ninguna gestión subsecuente después de esta acción.

d.2. Caso reclamo por parte del Consorcio que fungió como inspector de la obra

El Consorcio PIASA- CONDISA que fungió como inspector de ambos proyectos (Cartago y Goicoechea), realizó una solicitud de pago adicional que a su juicio considera procedente por no ser de su responsabilidad las ampliaciones de plazo que han experimentado los proyectos.

El Consorcio fundamenta su argumento en la aplicación del Arancel de Honorarios del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, sin embargo, a juicio de la administración del Fondo, este no prevé una solución para situaciones en que el plazo del contrato se prorroga por causas relacionadas con fuerza mayor o caso fortuito, solamente cuando la extensión es originada por causa atribuible a alguna de las partes involucradas.

En virtud de lo anterior, el contratista Consorcio Piasa Condisa interpone los Reclamos Administrativos (uno para cada proyecto) con Petitoria: "...Se solicita a la contratante el pago de honorarios adicionales por inspección a causa del incremento en el plazo del contrato de Diseño, Construcción y Mantenimiento del Centro de Salud-INS...". La Administración del Fondo a partir de las razones aquí expuestas, declara sin lugar el reclamo planteado y comunica el, por tanto; Se declara sin lugar el reclamo planteado.

A partir de la respuesta del Fondo, el contratista interpone dos demandas detalladas a continuación:

EXPEDIENTE 23-005219-1027-CA – CONSORCIO PIASA - CONDISA

CONSULTORÍA Y DISEÑOS S.A y PROYECTOS INGENIERÍA ARQUITECTURA S.A, interponen demanda en contra el Fondo de Inversión de Desarrollo de Centros de Salud INS por un supuesto incumplimiento contractual en el proyecto de construcción del centro de salud de Cartago.

Mediante resolución de las 12:41 del 2 de octubre del 2023, el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del II circuito Judicial de San José, da traslado a la demanda.

El 31 de octubre del 2023 la demanda fue debidamente notificada, otorgando al Fondo un plazo para referirse a la misma.

El objeto del juicio versa sobre la aplicación del Arancel de Honorarios del Colegio Federado de Ingenieros en relación con la ampliación del plazo del contrato, que a juicio del Fondo resulta inaplicable en virtud de que el motivo de la ampliación no es atribuible a ninguna de las partes.

El 13 de diciembre del 2023 se presentó la contestación de la demanda de forma negativa junto con la prueba documental solicitando: 1. Se declare con lugar la excepción de falta de derecho y pago; y por ende sin lugar en todos los extremos la demanda interpuesta en sus diferentes pretensiones. 2. Se condene a la actora al pago de ambas costas del proceso, así como los intereses calculados a partir de la firmeza de la sentencia.

El 6 de febrero del 2024, la parte accionante se refirió a la contestación y excepciones de falta de derecho y pago.

Se señaló para audiencia preliminar el 13 de junio de 2024 a las 8:45 horas. Esta fecha fue pospuesta por solicitud de la parte defensora para unir los dos casos en uno solo, situación que fue aceptada. No se ha dictado la nueva fecha de audiencia.

La pretensión monetaria del contratista Consorcio Piasa - Condisa en este expediente ascienden a la suma de **USD\$318,215.91**. (No incluye IVA).

EXPEDIENTE 23-005220-1027-CA

CONSULTORÍA Y DISEÑOS S.A y PROYECTOS INGENIERÍA ARQUITECTURA S.A, interponen demanda en contra el Fondo de Inversión de Desarrollo de Centros de Salud INS por un supuesto incumplimiento contractual por parte de la SAFI en el proyecto de construcción del centro de salud de Goicoechea.

Mediante resolución de las 10:53 horas del 14 de noviembre del 2023, el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del II circuito Judicial de San José, da traslado a la demanda.

El objeto del juicio versa sobre la aplicación del Arancel de Honorarios del Colegio Federado de Ingenieros en relación con la ampliación del plazo del contrato, que a nuestro juicio resulta inaplicable en virtud de que el motivo de la ampliación no es atribuible a ninguna de las partes.

El pasado 21 de noviembre del 2023, realizaron el diligenciamiento de la notificación del presente proceso, otorgándonos un plazo de 30 días hábiles para contestar la demanda.

El día 22 de diciembre del 2023, se presentó la contestación de demanda junto con la prueba documental solicitando: 1. Se declare con lugar la excepción de falta de derecho y pago; y por ende sin lugar en todos los extremos la demanda interpuesta en sus diferentes pretensiones. 2. Se condene a la actora al pago de ambas costas del proceso, así como los intereses calculados a partir de la firmeza de la sentencia.

Por resolución de las 7:01 horas del 15 de marzo de 2024 se tiene por contestada de parte del Fondo la demanda, se señala para audiencia preliminar 8:45 horas del 9 de abril de 2024.

La audiencia preliminar se llevó a cabo en la fecha indicada se admitió para juicio toda la prueba documental y testimonial. La fecha del juicio se había señalado el 25 de julio 2025 sin embargo por solicitud de la defensa del fondo para unir los dos juicios fue aplazada y no ha sido dictada una nueva fecha de juicio.

La pretensión monetaria del contratista Consorcio Piasa - Condisa en este expediente ascienden a la suma de **USD\$260,114.49**.

El monto de la sumatoria de ambas pretensiones es de **USD\$578,330.40**. (No incluye IVA).

Ambos procesos están en la vía judicial y se está a la espera del señalamiento de la fecha para la celebración del juicio oral y público.

Propuesta de arreglo extrajudicial presentado por el Consorcio Piasa Condisa el 12 de diciembre 2024.

El 12 de diciembre 2024 El Consorcio Piasa Condisa emite el oficio PC-INS-006-2024 donde plantea una propuesta con el fin de dar terminados ambos procesos judiciales. La propuesta monetaria emitida fue por un monto de \$350,007.00 (no incluye IVA). Al realizar la sumatoria de las petitorias de las dos demandas planteadas la propuesta representa un porcentaje de 39.48% de reducción del costo demandado, tomando en cuenta que las demandas incluyen la petición de devolver los montos aplicados como multa relacionada con la obligación de cumplimiento de plazos de entrega de los informes mensuales establecidos en los contratos. La propuesta fue elevada a asamblea donde se aprobó excepto por la devolución del monto de la multa la cual deberá ser disminuida del monto a pagar si el contratista acepta los términos acordados. A la fecha del informe está pendiente el comunicado de acuerdos hacia el contratista y por ello conocer su decisión final.

d.3 Caso reclamo Constructora Navarro & Avilés

El 06 y 09 de octubre del 2023 respectivamente, fueron recibidos los documentos con referencia:

- a) Guadalupe: *"Reclamo administrativo para la restitución del Equilibrio Financiero del contrato derivado del Concurso N° 002-2020. INS Goicoechea"* y
- b) Cartago: *"Reclamo administrativo para la restitución del Equilibrio Financiero del contrato derivado del Concurso N° 002-2020."*

En dichos oficios la empresa Constructora manifiesta:

(...) *"para gestionar como en derecho corresponde un reclamo administrativo debido a las pérdidas patrimoniales cuantiosas que representó el desarrollo del contrato en cuestión,*

ante las variaciones en los costos de algunos de los insumos directos, ocasionados por factores ajenos a nuestro ámbito de control y/o prevención.”

Para ambos proyectos, la empresa constructora, de conformidad con los argumentos de hecho y de derecho que formulan en su solicitud, solicitan a la administración que, en razón, del principio de intangibilidad patrimonial y con el único objetivo de mantener el equilibrio económico del contrato, se apruebe el pago de \$610.031,63 para el proyecto en Cartago y \$590.680,24 para el proyecto en Guadalupe. Por tanto, la pretensión monetaria del contratista Constructora Navarro & Avilés en estos dos casos es para un gran total de USD\$1,200,711.87.

La administración de El Fondo llevó a cabo el debido proceso de estudio y análisis de los planteamientos del contratista, incluyendo la contratación de un profesional externo, experto en contratación y proyectos llave en mano. Todo lo anterior dio como resultado el POR TANTO de una declaración sin lugar, por razón de que en la opinión de El Fondo la prueba presentada por el contratista no se ajustó a la modalidad de contrato pactado en dólares moneda de los Estados Unidos de América, y en el que se estableció como contrato de obra a suma alzada o llave en mano y al no presentar la empresa Constructora Navarro y Avilés S.A., prueba conducente, pertinente y contundente sobre la base de los índices que el tipo de contrato obliga, de que se ha producido un desajuste fundado en la imprevisibilidad, lo que correspondió un rechazo de la gestión. Eso dio la finalización de la etapa del reclamo por la vía administrativa, por lo cual, para resolver la disconformidad del contratista, la siguiente vía para resolución era la judicial.

Posteriormente, en julio del 2024, se recibieron dos notas sin número de oficio de la Constructora Navarro & Avilés donde se plantea una “solución alterna” y proponen un monto económico la cual se expuso como “una propuesta económica razonable para ser tramitada, conocida y valorada por las autoridades competentes”.

La propuesta fue analizada por la administración y elevada a la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud INS celebrada el 31 de julio del 2024 donde para lo que interesa en esta respuesta se acuerda:

“Acuerdo 2.

Aceptar la propuesta de arreglo planteada por la empresa Constructora Navarro y Avilés S.A., presentada mediante oficios sin número de fecha 4 de julio y 12 de julio anterior, (...)

Acuerdo aprobado por mayoría.”

A partir del acuerdo emitido en asamblea de inversionistas, el cual fue notificado mediante Comunicado de Hecho Relevante con número CHR-5364 del 01 de agosto 2024 se ejecutó el pago del monto acordado y se procedió con la firma del finiquito logrando un acuerdo donde las partes se dan por resarcidas y elimina el riesgo de demandas y reclamos futuros, así como generar una disminución significativa en el monto que se proyectaba como provisión para atender los posibles resultados de un proceso legal, así como para hacer frente a los costos legales que se derivarían de esto.

3.10 Aspectos financieros

El activo total administrado al 31 de diciembre del 2024 ascendió a la suma de USD\$45,553,320, mientras que el pasivo asciende a \$13,520,146 y dentro de ese, la deuda bancaria que el fondo tiene debidamente formalizada es por la suma de USD\$9,935,824.

Desde agosto del 2023, inicio la fase de arrendamiento de los Centros de Salud al Instituto Nacional de Seguros, en virtud de ello se han generado ingresos extraordinarios por dicho concepto, que al mes de setiembre del 2024 alcanzan la suma alrededor \$6.47 millones, mientras que los gastos operativos y de mantenimiento del fondo suman \$1.5 millones para un resultado operativo de \$4,9 millones (sumando las cifras de 2023 y 2024). A este resultado se le debe deducir los gastos por comisiones de administración, los gastos financieros por interés de la operación de crédito bancario, impuestos, seguros, entre otros. Todo lo anterior para garantizar la operación de los centros de salud a la espera de la venta de los estos.

El 29 de agosto 2024, el Fondo realizó la capitalización de las obras en desarrollo, registrando el valor razonable de los inmuebles de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 13, pasando de un monto en balance de \$26,978,218 a \$39,600,000.

El valor razonable fue emitido por la empresa Grupo Tecno Ingeniería internacional S.A. ente que realizó la valoración y emitió el dato de acuerdo con la metodología y labor realizada.

El registro de plusvalía ascendió a \$12,621,782, generando un aumento del valor de participación de \$618.95 por participación y el precio de \$1,207.73 (28 de agosto 2024) a \$1,816.68 (29 de agosto 2024), mientras que el rendimiento del fondo pasó de 15.26% a 73.39% derivado del mismo efecto de capitalización.

3.11 Estado de la obra física.

Los dos proyectos se encuentran terminados por lo que el nivel de avance es del 100%, mismo que se alcanzó en julio 2023. Ambos proyectos se encuentran operando formalmente, teniendo al Instituto Nacional de Seguros ocupando los mismos.

IV. Análisis de costos del avance real en relación con el plan de inversión

Los costos del proyecto se ajustaron inicialmente al plan de inversión establecido; sin embargo, como resultado de reclamos presentados por los contratistas – Constructora Navarro & Avilés (responsable del diseño y construcción) y Consorcio Piasa Condisa (encargado de la inspección y fiscalización de la obra) – se produjo un ajuste al alza en los costos totales.

En el caso de Constructora Navarro & Avilés, se alcanzó un acuerdo extrajudicial que implicó un pago adicional de \$785,000 sobre el monto original del contrato. Este arreglo permitió evitar un proceso judicial prolongado, cuyo desenlace habría tomado un tiempo considerable e implicado el riesgo de tener que asumir el 100% de las pretensiones del contratista. La solución negociada no solo resolvió las diferencias de manera más ágil, sino que también evitó mayores costos y posibles impactos negativos en la continuidad del proyecto.

En el caso del Consorcio Piasa Condisa, cabe recordar que inicialmente la empresa presentó dos demandas en busca de obtener pagos que, en conjunto, ascendían a \$578,330 más IVA. Posteriormente, tras avanzar en el proceso, el contratista propuso un arreglo extrajudicial por un monto de \$350,007 más IVA. Esta propuesta fue sometida a la consideración de la Asamblea de Inversionistas el pasado 20 de enero de 2025.

Tras un análisis detallado, la Asamblea aprobó el acuerdo, con la excepción de una solicitud de devolución por \$23,600, correspondientes a la aplicación de una multa por atrasos en la entrega de informes mensuales durante la etapa de construcción.

Si bien aún se está a la espera de la aceptación formal del contratista respecto al acuerdo aprobado, se prevé que esta solución negociada permitirá resolver las diferencias de manera expedita, evitando costos adicionales y mitigando riesgos que podrían afectar la continuidad del proyecto.

4.3 Análisis del avance real de los proyectos en relación con el cronograma inicial

4.3.1 Anteproyecto y diseños.

Producto de la etapa de anteproyecto de planos constructivos principalmente, así como en la etapa de la ejecución de los diseños de los centros de salud, el fondo sufrió atrasos significativos que generaron desviaciones de la línea base del cronograma inicial, donde los tiempos de ejecución reales fueron mayores a los planificados.

Dichas desviaciones se explicaron en gran medida debido a que se realizaron una mayor cantidad de iteraciones en el proceso de diseño y elaboración de planos de anteproyecto, lo cual significó un plazo mayor en comparación a lo establecido en la línea base. Desde el punto de vista de la definición del alcance, se consideró que el proceso fue de gran provecho por la cantidad de temas analizados y discutidos de manera integral con una gran cantidad de equipos del INS, quien expuso diferentes puntos de vista anticipando la operación del futuro inmueble. El proceso de anteproyecto es el proceso creativo y de definición a partir del que se definen las bases del futuro diseño en todas sus especialidades (arquitectónico, estructurales, electromecánico), lo que sin duda ayudó a la generación de un producto final alineado a las necesidades de la operación del inquilino.

4.3.2 Etapa constructiva.

En la etapa constructiva los eventos de atrasos de importación de materias primas y equipo produjeron dos prórrogas para entrega de cada proyecto pasando de setiembre 2022 a enero y junio 2023 (Cartago) y de diciembre 2022 a febrero y junio 2023 (Guadalupe). Estas prórrogas no deben confundirse con las prórrogas de entrega de los inmuebles hacia el INS, ya que se refieren a cierre de construcción entre Constructora y Fondo.

El atraso en materiales llevó al fondo y sus contratistas a evaluar e implementar una serie de medidas con el fin de mitigar los efectos de atrasos en equipo necesarios para la puesta en marcha de los proyectos. Entre las medidas se obtuvieron equipos temporales en calidad de préstamo, cambios de empresas proveedoras e incluso evaluación de cambio de especificaciones en equipos todo con el propósito de disminuir el tiempo de entrega.

A la fecha, no se encuentra pendiente de entrega ningún equipo por parte del constructor.

V. Fase de venta de los inmuebles.

INS Inversiones SAFI S.A. desarrolló un plan de trabajo y un cronograma de actividades relacionados con el proceso de venta de activos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS. Desde las sesiones ordinarias de Junta Directiva de INS Inversiones SAFI S.A. número 762 y 763 celebradas el 14 y 28 de febrero del 2023, la administración del fondo presentó a consideración a la Junta Directiva, mediante oficios de referencia SAFI-00045-2023 y SAFI-00067-2023, respectivamente, los cuales contenían el informe referente a las alternativas de venta de los inmuebles propiedad del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS.

A partir de ese momento, se inició con la búsqueda de potenciales inversionistas que estuvieran interesados en la compra de los centros de salud, es así como se remite la información a los potenciales interesados, tales como Sociedades Administradora de los Fondos de Inversión Inmobiliarios inscritos en Costa Rica, a Empresas de Correduría de Bienes Raíces, Entidades Bancarias, Inversionistas propietarios de fondos inmobiliarios privados, entre otros, así como, realizar la comunicación mediante hecho relevante al mercado de valores costarricense de la apertura pública de la recepción de ofertas para la compra de los inmuebles Centros de Salud – INS.

En línea con lo anterior, el Fondo de Inversión Inmobiliario Salud Bienestar presentó a consideración de la Asamblea de Inversionistas el 30 de noviembre del 2023, una oferta por la compra de los inmuebles que debía ejecutar a más tardar el 04 de julio del 2024, siendo la misma elegida. Como parte del proceso de prospección para la captación de recursos del Fondo de Inversión Inmobiliario Salud Bienestar, se validó el interés de inversionistas institucionales importantes tales como las Operadoras de Pensiones Complementarias del país, Puestos de Bolsa a nivel nacional y a nivel regional, Asociaciones Solidaristas, así como otros inversionistas físicos y jurídicos.

No obstante, con los acontecimientos que experimentó el Mercado de Valores Costarricense y entidades del sector financiero, generaron efectos de contagio en los Fondos de Inversión Inmobiliarios, referente a la pérdida de credibilidad, pérdida de apetito

por participaciones y confianza en estos instrumentos de inversión, que tuvieron un impacto relevante y no pudieron ser eludidos en el tema que nos ocupa. Todos los anteriores, elementos, exógenos al control de la administración y del órgano superior de dirección de INS Inversiones SAFI S.A., dificultaron concretar la posibilidad de que el Fondo de Inversión Inmobiliario Salud Bienestar adquiriera los activos, tal como se había establecido, al 04 de julio del 2024.

A pesar de lo anterior, se planteó ante la asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, la alternativa de modificar el Fondo desde Desarrollo a Inmobiliario, situación que generó derecho a receso para los inversionistas en desacuerdo y que una vez aprobado la operativa de un fondo que ya puede distribuir flujos periódicos y demás condiciones propias de un fondo inmobiliario.

VI. Nuevos riesgos materializados.

En cuanto a los riesgos asociados con la venta de los inmuebles, se debe señalar que no se logró concretar el plan de compra - venta de los Centros de Salud por parte del Fondo de Inversión Salud Bienestar, situación que ya fue detallada en la sección V de este informe.

Adicionalmente, el pasado 23 de diciembre del 2024, INS Inversiones SAFI S.A. recibió por parte de la Superintendencia General de Valores, el oficio Ref. 2101 mediante el cual se solicita presentar acciones concretas para la salida inmediata de un inversionista de manera que se atienda con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, o iniciar un proceso ordenado de liquidación o desinscripción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS. Ante este escenario, se han implementado acciones inmediatas destinadas a mitigar y gestionar la materialización del riesgo de desinscripción del Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS

VII. Avance del proceso de transformación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS en el Fondo de Inversión Centros de Salud INS No Diversificado.

A partir de los acuerdos adoptados por la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud -INS celebrada el 31 de julio 2024, se procedió con la gestión ante la Superintendencia de solicitar la autorización para transformar el Fondo de Desarrollo de Proyectos, en un Fondo inmobiliario.

Desde esa fecha y hasta el cierre de diciembre del 2024, la administración del fondo había venido gestionando todas las solicitudes de información requeridas por la Superintendencia para culminar con dicho proceso. No obstante, como se indicó en el numeral anterior, el pasado 23 de diciembre del 2024, INS Inversiones SAFI S.A. recibió por parte de la Superintendencia General de Valores, el oficio Ref. 2101.

La Administración del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS presentó un Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio el 06 de enero del 2025 ante CONASSIF contra la resolución indicada en el oficio Ref 2101 de la Superintendencia. De manera complementaria, se están ejecutando acciones adicionales con el propósito de alcanzar una solución pronta y satisfactoria a este tema.