

**INS INVERSIONES**  
**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

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

**INFORME DE CIERRE**  
**JUNIO 2025**

**100**  
**Años INS**



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

### INFORME DE CIERRE JUNIO 2025

#### 1) Introducción

INS Inversiones SAFI S.A. presenta el Informe de Cierre del Proyecto, el cual compila los principales eventos ocurridos a lo largo del desarrollo del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS. Este informe abarca aspectos administrativos y regulatorios del fondo, así como temas relacionados con el diseño y la construcción de los inmuebles, aspectos financieros y el cumplimiento de los requisitos necesarios para el cierre del proyecto. Asimismo, documenta el proceso de transición del fondo hacia su nueva condición como Fondo Inmobiliario.

#### 2) Antecedentes

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS inició operaciones en octubre de 2019, fecha a partir de la cual se concretó la adquisición de las propiedades ubicadas en los cantones de Goicoechea y Cartago, destinadas al desarrollo de los respectivos Centros de Salud.

A continuación, se presenta una descripción general de las propiedades adquiridas en cada cantón, incluyendo su ubicación geográfica y principales características.

##### a) Centro de Salud Referencial INS Cartago

El Centro de Salud – INS Cartago se desarrolló sobre lo que originalmente correspondía a seis fincas ubicadas en el cantón central de la provincia de Cartago, a 200 metros al este del Mercado Municipal, sobre el boulevard principal. En la Imagen 1 se muestra la ubicación geográfica del inmueble donde fue construido este centro de salud.



**Imagen 1**  
**Localización Centro de Salud – Cartago**



**Fuente:** Google Earth

Las propiedades fueron reunificadas en una sola finca, cuyas características registrales se detallan en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1**  
**Propiedad Centro de Salud – INS Cartago**

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

**Fuente:** construcción con datos propios, Fondos No Financieros.

En la Imagen 2 se presenta la fotografía satelital del proyecto. A la fecha de este informe, la etapa constructiva ha sido finalizada exitosamente, y el Centro de Salud Referencial INS Cartago es ya una realidad en operación.



**Imagen 2**  
**Localización Centro de Salud Referencial Cartago**



Fuente: Google Earth

**b) Centro de Salud Referencial INS Guadalupe**

El Centro de Salud – INS Guadalupe se construyó sobre lo que originalmente eran cuatro fincas ubicadas en el cantón de Goicoechea, provincia de San José, sobre la carretera principal de Guadalupe, diagonal a la Municipalidad de Goicoechea. En la Imagen 3 se muestra su ubicación geográfica.



**Imagen 3**  
**Localización Centro de Salud – Goicoechea**



Fuente: Google Earth

Las fincas fueron unificadas en una sola, según se detalla en el cuadro siguiente:

**Cuadro 2**  
**Propiedad Centro de Salud – INS Guadalupe**

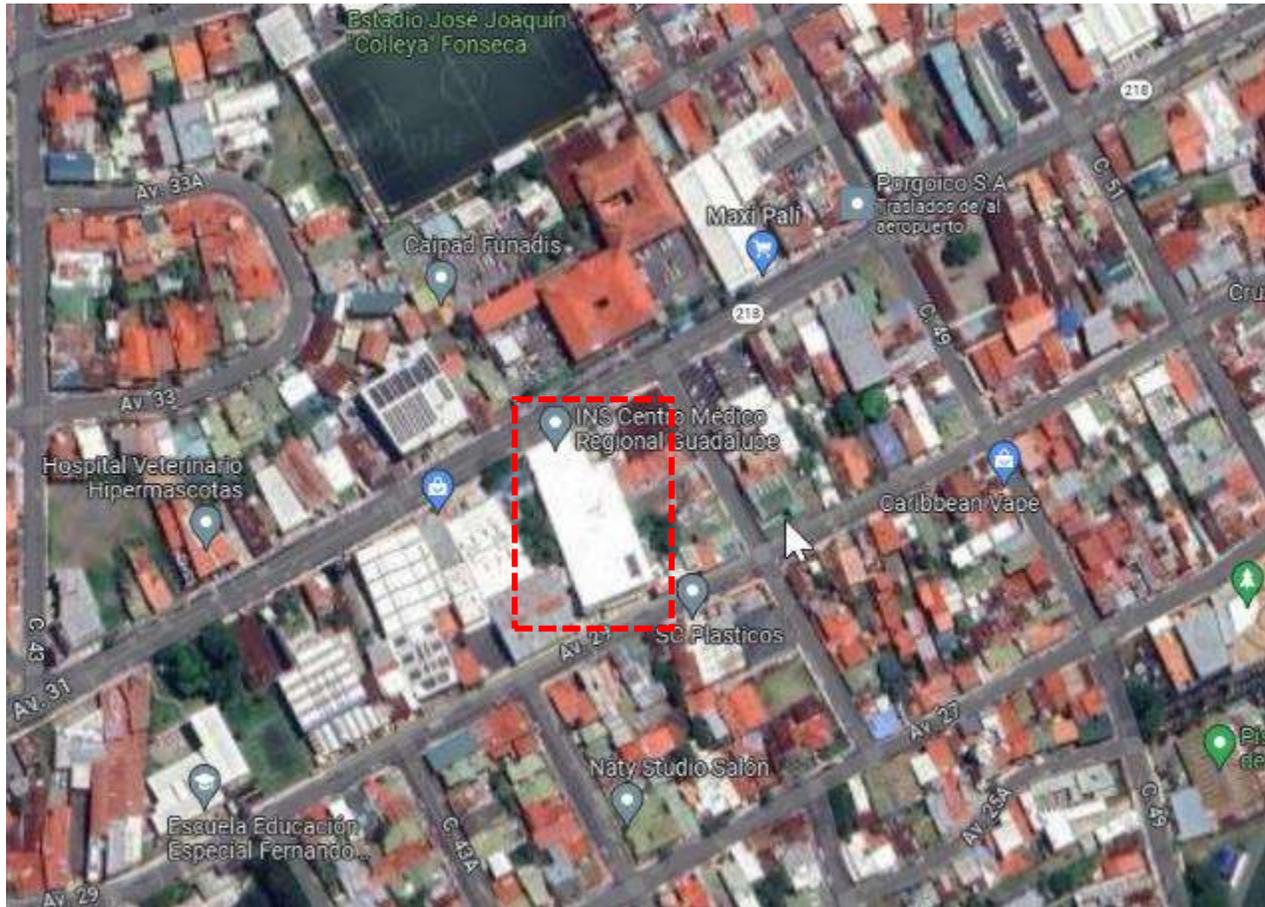
Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)
710930	SJ-2195905-2020	2.791

Fuente: construcción con datos propios, Fondos No Financieros.

En la Imagen 4 se presenta la fotografía satelital del proyecto. A la fecha de este informe, la etapa constructiva ha concluido satisfactoriamente, y el Centro de Salud Referencial Guadalupe se encuentra plenamente finalizado.



**Imagen 4**  
**Localización Centro de Salud – Goicoechea**



Fuente: Google Earth

### 3) ASPECTOS DEL PROYECTO

Para la ejecución del proyecto fue necesario conceptualizar y estructurar las acciones requeridas para su adecuado desarrollo. En este sentido, se definieron cuatro etapas fundamentales, conforme se presenta en la Figura 1 a continuación:



**Figura 1**  
**Etapas del Proyecto**  
**Centros de Salud**



**Fuente:** construcción con datos propios, Fondos No Financieros

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS concluyó exitosamente las cuatro etapas previstas para la ejecución del proyecto.

A continuación, se presenta la descripción de cada una de las etapas que conformaron el desarrollo integral del proyecto:

#### a) Etapa 1

La Etapa 1 se concluyó en su totalidad y comprendió una serie de actividades clave para la estructuración técnica del proyecto. Entre los principales hitos desarrollados se encuentran:

Validación del alcance del proyecto, asegurando la alineación entre los objetivos estratégicos y los entregables esperados.

Validación de la duración del proyecto, mediante la elaboración y aprobación de un plan de gestión del cronograma.

Validación del costo estimado, a través del análisis financiero y la formulación del presupuesto general del proyecto.

Validación de la calidad esperada, conforme a las especificaciones técnicas definidas para cada componente del proyecto.



Planificación de la Gestión de Riesgos, incluyendo la identificación, análisis, formulación de respuestas y mecanismos de control, con el respaldo de una Matriz de Riesgos estructurada.

Definición de los procesos requeridos para asegurar la gestión documental, garantizando la adecuada recopilación, distribución, almacenamiento, recuperación y disposición final de la información del proyecto.

Establecimiento de los procesos de contratación de bienes y servicios, fundamentales para la ejecución técnica y operativa.

Desarrollo y adopción de procedimientos operativos para la planeación, programación, dirección, ejecución, evaluación, supervisión e inspección del proyecto.

Gestión de trámites preliminares ante instituciones públicas, cuyo detalle se amplía en el apartado 5 del presente informe.

Finalización de los estudios técnicos requeridos, incluyendo:

- Estudio de Patrimonio Histórico Arquitectónico
- Estudio Hidrogeológico
- Estudio de Viabilidad Ambiental
- Estudio de Suelos
- Estudio de Viabilidad Vial
- Estudio Hidráulico e Hidrológico

## **b) Etapa 2**

La Etapa 2 abarcó la gestión de procesos de contratación estratégica requeridos para la ejecución del proyecto, mediante la formalización de cuatro procesos de contratación de relevancia:

a. Concurso 001-2020: *Contratación por mayor cuantía para la gerencia del proyecto de construcción de centros de salud*. La adjudicación recayó en la empresa Proyectos ICC S.A., la cual inició labores el 18 de febrero de 2020.

b. Concurso 002-2020: *Contratación por mayor cuantía para servicios integrales de diseño, construcción, equipamiento y mantenimiento de los centros de salud*. El proceso fue adjudicado a Constructora Navarro y Avilés S.A., que inició sus funciones el 8 de setiembre de 2020.

c. Concurso para calificación de riesgo nacional: *Selección y contratación de los servicios de calificación de riesgo para el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS*. Este proceso fue adjudicado a Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A., que inició la calificación el 15 de marzo de 2021.



d. Concurso 001-2020 por media cuantía: *Contratación de servicios de asesoría e inspección para centros de salud*. El proceso fue adjudicado al Consorcio PIASA-CONDISA, el cual inició sus funciones el 2 de junio de 2021.

### c) Etapa 3

La Etapa 3 correspondió a la administración, ejecución, control e inspección integral del proyecto. Esta fase dio inicio el 8 de septiembre de 2020, con la formalización de la contratación de la empresa Constructora Navarro y Avilés S.A.

El proceso se inició con la definición del anteproyecto para los centros médicos ubicados en Guadalupe y Cartago, seguido por el desarrollo de los diseños arquitectónicos, la elaboración de los planos constructivos, la ejecución de las obras civiles y la instalación del equipamiento médico especializado requerido para el funcionamiento de los centros.

La fase constructiva concluyó en su totalidad el 31 de julio de 2023 para el centro de salud en Cartago, y el 3 de agosto de 2023 para el de Guadalupe, con la entrega formal de los inmuebles al Instituto Nacional de Seguros (INS). A partir de dichas fechas, el Fondo inició la generación de ingresos extraordinarios, producto de la entrada en vigor de los contratos de arrendamiento correspondientes.

A continuación, se detallan las subetapas que comprendieron esta fase, incluyendo diseño, elaboración de planos, construcción y equipamiento:

#### i) Diseño de Anteproyecto

El primer subproceso de la Etapa 3 correspondió a la elaboración de los anteproyectos para los Centros Médicos de Cartago y Guadalupe. Durante el segundo trimestre del año 2021, la firma Constructora Navarro & Avilés S.A. concentró sus esfuerzos en el desarrollo y finalización de dichos anteproyectos, cumpliendo con los requerimientos técnicos y funcionales establecidos.

Como resultado de este trabajo, se logró la aprobación definitiva por parte del Instituto Nacional de Seguros (INS) en su calidad de patrocinador del proyecto el 24 de mayo del 2021 para el anteproyecto del centro ubicado en Cartago, y el 31 de mayo del 2021 para el correspondiente al centro de salud de Guadalupe.



**Imagen 5**  
**Render de diseño Centro de Salud Referencial Cartago**



Fuente: Diseño del proyecto, Constructora Navarro & Avilés

**Imagen 6**  
**Render de diseño Centro de Salud Referencial Guadalupe**



Fuente: Diseño del proyecto, Constructora Navarro & Avilés



## ii) Diseño y elaboración de Planos Constructivos

El segundo subproceso de la Etapa 3 correspondió al diseño y elaboración de los planos constructivos de los Centros Médicos de Cartago y Guadalupe. Esta fase dio inicio en mayo del 2021, tras la aprobación formal de los anteproyectos, conforme lo indicado en el apartado anterior.

Durante este subproceso se desarrollaron los planos constructivos y las especificaciones técnicas requeridas para cada uno de los centros, cumpliendo con los criterios normativos y funcionales definidos. El proceso concluyó en marzo del 2022, momento en que se obtuvieron los vistos buenos finales por parte del Instituto Nacional de Seguros, en su rol de ente patrocinador.

## iii) Fase de Construcción y equipamiento

La fase constructiva del Centro Médico Referencial de Cartago dio inicio el 3 de enero del 2022 y finalizó en julio del 2023. En el caso del Centro Médico Referencial de Guadalupe, la construcción se inició el 11 de marzo del 2022 y concluyó también en julio del 2023.

Esta fase incluyó tanto la ejecución de las obras civiles como la instalación del equipamiento médico y funcional necesario para la puesta en operación de los inmuebles. El cierre de esta etapa se formalizó con la entrega oficial de los edificios al Instituto Nacional de Seguros, hecho que fue comunicado al mercado mediante el comunicado de hecho relevante CHR-2734 del 4 de agosto del 2023. Esta entrega marcó el cierre técnico del proyecto, así como la finalización de los procesos contractuales y la correspondiente devolución de garantías.

A continuación, se presenta algunas fotografías representativas del proceso constructivo llevado a cabo en las dos localidades seleccionadas para el desarrollo de los proyectos: el Centro de Salud Referencial INS en Cartago y el Centro de Salud Referencial INS en Guadalupe.

Estas fotografías documentan las diferentes etapas de avance de obra, desde la preparación del terreno y la ejecución de las estructuras, hasta las fases finales de acabado y equipamiento, evidenciando el compromiso con la calidad constructiva, el cumplimiento de los estándares técnicos y el progreso ordenado del proyecto en cada una de sus sedes.



**FOTOGRAFÍA 1**  
**Inicio de la etapa constructiva**  
**Centro de Salud Referencial Cartago**  
**Enero 2022**



Fuente: archivo fotográfico del fondo.

**FOTOGRAFÍA 2**  
**Inicio de la etapa constructiva**  
**Centro de Salud Referencial Cartago**  
**Abril 2022**



Fuente: archivo fotográfico del fondo.

**a) Etapa 4**

En la etapa 4 se realizaron las acciones de cierre del proyecto incluyendo aspectos normativos y de cumplimiento regulatorio, que se detallarán más adelante.



#### 4) Participantes designados para el desarrollo de las obras

El desarrollo del proyecto de los Centros Médicos Referenciales INS en Cartago y Guadalupe contó con la participación de diversos actores estratégicos, seleccionados mediante procesos formales de contratación. Cada uno de estos participantes desempeñó un rol clave en las distintas fases del proyecto, desde la planificación y diseño, hasta la ejecución, supervisión y cierre de las obras. A continuación, se detallan las entidades y profesionales que fueron designados para liderar y ejecutar las funciones fundamentales en el marco del desarrollo de ambos centros de salud:

	<p><b>Proyectos ICC S.A.</b> Empresa responsable de la Gerencia del Proyecto Cédula Jurídica: 3-101-063057</p>
	<p><b>Constructora Navarro y Avilés</b> Empresa responsable de ejecutar los diseños, construcción, equipamiento y mantenimiento de los Centros de Salud. Cédula Jurídica: No. 3-101-058433</p>
	<p><b>Gensler</b> Empresa responsable del diseño Arquitectónico</p>
	<p><b>Circuito</b> Empresa responsable del diseño eléctrico.</p>
	<p><b>Termo Aiere</b> Empresa responsable del diseño mecánico</p>
	<p><b>ApésteGUI + Blair</b> Empresa responsable del diseño estructural</p>
	<p><b>ECO I ECO</b> Empresa encargada de la consultoría ambiental</p>
	<p><b>RQE Ingeniería de Transito</b> Empresa encargada de la consultoría vial</p>



	<p><b>PIASA</b></p>	<p><b>Consortio PIASA-CONDISA</b> Consortio encargado de la Asesoría e Inspección</p>
--	---------------------	---

## 5) Estudios efectuados

Previo al inicio de la fase constructiva, el Fondo concluyó de manera satisfactoria todos los trámites y estudios técnicos preliminares requeridos por las autoridades competentes. Estos estudios constituyeron un insumo esencial para garantizar la viabilidad legal, ambiental, técnica y urbanística de ambos desarrollos, permitiendo una planificación conforme a normativa. Los detalles de los estudios realizados para cada uno de los proyectos se presentan a continuación en los Cuadros 3 y 4, respectivamente.

**Cuadro 3**  
**Trámites en Instituciones**  
**Propiedad en Cartago**

Institución	Trámite	Gestión
<b>Municipalidad de Cartago</b>	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
<b>INCOFER</b>	Alineamiento con el derecho de vía férrea	Aprobado
<b>JASEC</b>	Disponibilidad de servicio eléctrico	Aprobado
	Disponibilidad de fibra óptica	Aprobado
<b>Dirección de Aviación Civil</b>	Restricción de altura	Aprobado
<b>ICE</b>	Restricción de líneas de alta tensión	Aprobado
<b>CNE</b>	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
<b>MOPT</b>	Alineamiento sobre ruta nacional	Aprobado
<b>CNFL</b>	Disponibilidad de servicio eléctrico	Aprobado
<b>ICE</b>	Disponibilidad de fibra óptica	Aprobado
<b>Dirección de Aviación Civil</b>	Restricción de altura	Aprobado
<b>ICE</b>	Restricción de líneas de alta tensión	Aprobado
<b>CNE</b>	Posibles riesgos de inundación	Aprobado

Fuente: construcción con datos propios.



Asimismo, el Fondo realizó y concluyó exitosamente todos los estudios técnicos requeridos para respaldar el desarrollo de los Centros de Salud Referenciales INS en Cartago y Guadalupe, asegurando el cumplimiento de los estándares normativos aplicables y las mejores prácticas de ingeniería y planificación. La información detallada sobre los estudios técnicos efectuados para cada uno de los proyectos se presenta en los Cuadros 5 y 6, respectivamente.

**Cuadro 5**  
**Estudios Técnicos**  
**Propiedad en Cartago**

<b>Estudio efectuado</b>	<b>Descripción</b>
<b>Estudio de Patrimonio Histórico Arquitectónico</b>	Se gestionó una consulta formal ante el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, el cual confirmó que las propiedades adquiridas por el Fondo en Cartago no se encontraban incluidas en la lista oficial de inmuebles declarados como Patrimonio Histórico Arquitectónico de la Nación.
<b>Estudio de Viabilidad ambiental</b>	Durante el primer trimestre de 2021, se obtuvo la viabilidad ambiental mediante la Resolución No. 257-2021-SETENA, lo cual habilitó el inicio de las siguientes fases del proyecto.
<b>Estudio de viabilidad vial</b>	En el cuarto trimestre de 2020, se realizó el estudio técnico de viabilidad vial, el cual fue debidamente presentado ante la Municipalidad de Cartago en el primer trimestre de 2021.
<b>Estudio de suelos</b>	En el cuarto trimestre de 2020, se efectuaron los estudios de mecánica de suelos a cargo de la firma especializada Vieto y Asociados. Los resultados confirmaron capacidades soportantes admisibles para las condiciones del sitio, permitiendo así el diseño estructural adecuado del proyecto.

**Fuente:** elaboración con datos propios.

**Cuadro 6**  
**Estudios Técnicos**  
**Propiedad en Guadalupe**

<b>Estudio efectuado</b>	<b>Descripción</b>
<b>Estudio Hidrogeológico</b>	Se realizó una consulta formal ante la Unidad de Gestión Sostenible de Acuíferos del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA). Como resultado, se confirmó que no existe ningún pozo registrado dentro de las propiedades adquiridas por el Fondo para el desarrollo del proyecto en Guadalupe.
<b>Estudio de Viabilidad ambiental</b>	En el primer trimestre del 2021, se obtuvo la viabilidad ambiental mediante la Resolución No. 365-2021-SETENA, requisito indispensable para avanzar hacia las siguientes etapas del proyecto.
<b>Estudio de viabilidad vial</b>	El estudio técnico de viabilidad vial fue elaborado durante el cuarto trimestre del 2020, y posteriormente presentado ante el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) mediante la plataforma APC en el primer trimestre del 2021. En el



	segundo trimestre del mismo año, se obtuvo el visto bueno y aprobación definitiva.
<b>Estudio de suelos</b>	En el cuarto trimestre del 2020, se realizaron los estudios de mecánica de suelos por parte de la firma Vieto y Asociados, los cuales concluyeron que el sitio contaba con capacidades soportantes admisibles, facilitando la planificación estructural del proyecto.
<b>Estudio Hidráulico e Hidrológico</b>	<p>A solicitud de la Municipalidad de Goicoechea, durante el segundo trimestre de 2021 se desarrolló un estudio hidráulico e hidrológico orientado a determinar la capacidad de desfogue pluvial en la zona. El estudio reveló que la tubería existente no contaba con la capacidad hidráulica adecuada, recomendando su sustitución por una tubería de mayor diámetro. El costo inicial estimado de esta obra ascendía a aproximadamente USD \$600.000, el cual no se encontraba contemplado en el presupuesto original del proyecto.</p> <p>Ante esta situación, se llevaron a cabo varias reuniones de coordinación con la Municipalidad de Goicoechea con el fin de plantear alternativas que mitigaran el impacto financiero sobre el Fondo. El 28 de octubre de 2021, en una segunda reunión sostenida con la Unidad Técnica Municipal, se presentó una propuesta de solución parcial, que consistía en instalar únicamente el último tramo de tubería hasta conectar con el río Torres, manteniendo el resto de la infraestructura existente. Esta propuesta fue aprobada por la Municipalidad en el tercer trimestre de 2021, lo cual permitió reducir la inversión requerida a un total aproximado de USD \$386.000.</p>

**Fuente:** elaboración con datos propios.

## 6) Aspectos de mercado

Tal como se estableció 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 (INS), uno para el Centro de Salud de Cartago y otro para el de Guadalupe.

Estos contratos se firmaron bajo la modalidad de arrendamiento llave en mano, lo cual garantizó la ocupación inmediata de los inmuebles al momento de su entrega, asegurando al Fondo una fuente estable de ingresos desde la conclusión de las obras.

## 7) Aspectos técnicos

A continuación, se detallan los principales aspectos técnicos que marcaron el desarrollo del proyecto, con énfasis en los estudios preliminares, estudios técnicos especializados y el diseño de anteproyectos y planos constructivos.



- a) Estudios Preliminares: la contratación de la firma Constructora Navarro & Avilés S.A. se formalizó el 8 de setiembre de 2020, a partir de lo cual se dio inicio a los estudios preliminares del proyecto. Estos estudios fueron ejecutados y concluidos satisfactoriamente, sirviendo de base para la planificación técnica de las etapas posteriores.
- b) Estudios Técnicos: el proyecto incluyó la realización y finalización de los siguientes estudios especializados:
- c) Viabilidad Ambiental: se obtuvo la viabilidad ambiental para ambos sitios (Cartago y Guadalupe) mediante las resoluciones respectivas emitidas por SETENA. Asimismo, se concluyeron los trámites relacionados con la garantía ambiental.
- d) Viabilidad Vial: se elaboraron y presentaron los informes de viabilidad vial ante las autoridades competentes, tanto la Municipalidad de Cartago como el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), en el caso de Guadalupe.
- e) Estudios de Suelos: se realizaron los estudios de mecánica de suelos en ambas localidades. Los resultados confirmaron capacidades soportantes admisibles, permitiendo avanzar con el diseño estructural.
- f) Topografía: se ejecutaron levantamientos topográficos detallados, incluyendo niveles de salidas de cajas y pozos existentes, así como el estudio de linderos y definición de líneas de propiedad en sitio.
- g) Estudio Hidráulico e Hidrológico: en el caso del proyecto de Guadalupe, se realizó un estudio específico para determinar la capacidad del sistema de desfogue pluvial. Los resultados y gestiones asociadas ya se encuentran documentados y concluidos, como se expuso previamente en el Cuadro 6.
- h) Anteproyecto: la firma Constructora Navarro & Avilés concluyó exitosamente el diseño de los anteproyectos para ambos centros de salud, los cuales fueron aprobados por el patrocinador del proyecto (INS).
- i) Diseño de Planos Constructivos: posteriormente, la misma firma presentó y finalizó los planos constructivos y especificaciones técnicas de los proyectos, con base en los anteproyectos aprobados y conforme a los requerimientos normativos aplicables.

## **8) Aspectos registrales, impositivos, contractuales y legales**

### **a) Reunión de fincas**

En concordancia con el proceso de consolidación de las propiedades adquiridas para el desarrollo de los centros médicos en Cartago y Guadalupe, el Fondo procedió a realizar la reunión de fincas, a efectos de obtener en cada caso un único plano catastrado y un folio real unificado.



Este proceso abarcó las propiedades descritas en los numerales 2.a y 2.b del presente informe. Al 29 de setiembre de 2020, ambas fincas ya se encontraban debidamente reunidas e inscritas ante el Registro Nacional, cumpliendo con los requisitos registrales exigidos para proyectos de esta naturaleza.

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

En el marco del análisis tributario y legal del proyecto, la administración del Fondo, en coordinación con la asesoría jurídica y el gerente del proyecto, evaluó el potencial impacto positivo derivado de la reforma al Transitorio V y la adición del Transitorio V bis a la Ley N.º 9635 – Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, del 3 de diciembre de 2018.

Dicha reforma se orientó al impulso de la reactivación económica mediante incentivos fiscales aplicables a proyectos de infraestructura, tales como el presente. De conformidad con el artículo 2 de la reforma, se adicionó el Transitorio V bis, el cual 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**

<b>Beneficio tributario</b>	<b>Plazo de prestación del servicio</b>
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.

Este análisis permitió identificar oportunidades concretas de eficiencia tributaria para el Fondo, mediante la optimización de los costos asociados a los servicios profesionales y a la ejecución de obras civiles, todo ello en estricto apego al marco normativo vigente. En virtud de lo anterior, se procedió de forma inmediata a gestionar los trámites de exoneración tributaria correspondientes a ambos proyectos ante el Departamento de Exenciones del Ministerio de Hacienda, institución que posteriormente asignó los respectivos números de exoneración, permitiendo así aplicar los beneficios establecidos en la reforma legal mencionada.

**9) Solicitudes de ampliación de plazo**



De conformidad con los contratos suscritos entre el Fondo y el Instituto Nacional de Seguros (INS) bajo la modalidad de arrendamiento llave en mano, la fecha original de entrega de los inmuebles completamente finalizados para los Centros de Salud en Cartago y Guadalupe estaba prevista para el 21 de julio de 2021.

No obstante, durante el desarrollo de los proyectos surgieron diversos factores que generaron ajustes en los cronogramas de ejecución, por lo cual la Administración del Fondo gestionó, ante el INS, solicitudes formales de ampliación de plazo contractual, específicamente sobre las contrataciones exceptuadas N.º 2019PP-000034-0001000001 correspondientes a ambos centros médicos.

Dichas solicitudes fueron debidamente fundamentadas y documentadas, amparadas en el artículo 206 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, el cual establece lo siguiente:

*“A solicitud del contratista, la Administración podrá autorizar prórrogas al plazo de ejecución del contrato cuando existan demoras ocasionadas por ella misma o por causas ajenas al contratista.”*

Cada solicitud de prórroga se tramitó conforme fueron culminando las distintas etapas del proyecto, y su gestión quedó debidamente registrada en la plataforma oficial de contratación pública, el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP), garantizando así la trazabilidad y transparencia del proceso.

A continuación, en el Cuadro 8, se presenta un detalle de las solicitudes de prórroga gestionadas ante el Instituto Nacional de Seguros para los proyectos de 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)
<b>PROYECTO CENTRO DE SALUD CARTAGO</b>					
1	10/10/2019	7232019000000002	Aprobada	30	15
2	22/10/2019	7232019000000004	Aprobada	6	6
3	21/7/2021	7232021000000001	Aprobada	392	53
4	9/9/2021	7232021000000004	Aprobada	243	243
5	05/05/2022	7232022000000002	Aprobada	215	215
6	03/10/2022	7232022000000003	Aprobada	112	112
7	23/01/2023	7232023000000001	Aprobada	133	133
<b>PROYECTO CENTRO DE SALUD GUADALUPE</b>					
1	10/10/2019	7232019000000003	Aprobada	30	15
2	22/10/2019	7232019000000005	Aprobada	6	6
3	21/7/2021	7232021000000002	Aprobada	393	54



4	9/9/2021	7232021000000003	Aprobada	250	250
5	05/05/2022	7232022000000001	Aprobada	212	212
6	23/11/2022	7232022000000004	Aprobada	70	70
7	09/02/2023	7232023000000002	Aprobada	118	118

Fuente: SICOP

En consecuencia, y conforme a la información detallada en el Cuadro 8, la fecha contractual de entrega de los inmuebles fue reprogramada para el 9 de junio de 2023, tanto para el Centro Médico Referencial INS en Cartago como para el de Guadalupe. Esta nueva fecha logró ser cumplida conforme a lo establecido, mediante la entrega provisional de los inmuebles al Instituto Nacional de Seguros (INS), marcando así el cierre formal de la etapa constructiva de ambos proyectos.

## 10) PROCESOS LEGALES

### a) *Caso reclamo propietario colindante CSR Guadalupe*

Durante los meses de setiembre y octubre del año 2022, la Administración del Fondo tuvo conocimiento de un reclamo presentado por la propietaria de un terreno colindante al costado oeste del proyecto ubicado en Goicoechea, relacionado con presuntos daños y afectaciones sufridas en su propiedad como consecuencia de las labores constructivas realizadas por la empresa contratista a cargo del proyecto.

En el contrato suscrito con la empresa constructora, se estableció específicamente en la cláusula sexta, inciso 5.5 la obligación contractual de asumir la reparación de cualquier daño derivado de las actividades de construcción. La cláusula disponía que dichos daños debían ser restituidos a su estado original, ya sea mediante la activación de la póliza de seguros contratada o por los propios medios de la empresa. Esta previsión contractual respondía al reconocimiento de que todo proyecto constructivo, particularmente aquellos de mayor escala, conlleva un nivel de riesgo inherente de afectación a propiedades colindantes.

En atención al reclamo interpuesto, se activó el proceso respectivo ante la entidad aseguradora contratada por la constructora, lo cual culminó con la emisión de una resolución que declaró con lugar el reclamo y determinó el monto de la indemnización correspondiente.

Sin embargo, al ser comunicado este resultado a la parte reclamante, su representante legal informó, mediante correo electrónico fechado el 15 de marzo de 2023, que su cliente no aceptaba la indemnización fijada por la aseguradora. En consecuencia, y ante la falta de aceptación expresa por parte de la reclamante, la aseguradora procedió con el archivo del caso.

Hasta la fecha de corte del presente informe, no se ha registrado ninguna gestión legal o reclamo adicional derivado de este asunto.



**b) Caso reclamo por parte del Consorcio Piasa Condisa que fungió como inspector de la obra**

El Consorcio PIASA-CONDISA, responsable de la inspección técnica de los proyectos ejecutados en Cartago y Goicoechea, presentó una solicitud formal de pago adicional, bajo el argumento de que las ampliaciones de plazo experimentadas durante la ejecución de los proyectos no eran atribuibles a su gestión.

El consorcio fundamentó su posición en la aplicación del Arancel de Honorarios del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), indicando que la extensión del plazo contractual generaba un derecho legítimo al cobro de honorarios adicionales por concepto de supervisión técnica.

No obstante, a criterio de la Administración del Fondo, dicho arancel no contempla disposiciones específicas aplicables a extensiones de plazo originadas por causas de fuerza mayor o caso fortuito, sino únicamente en aquellos casos donde la prórroga sea atribuible a una de las partes contratantes. Por consiguiente, se consideró que no procedía el reconocimiento de los pagos adicionales solicitados.

En virtud de lo anterior, el Consorcio interpuso dos Reclamos Administrativos, uno por cada proyecto, en los cuales incluyó la siguiente pretensión:

*“...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 analizó los antecedentes técnicos, contractuales y normativos, y resolvió declarar sin lugar ambos reclamos, decisión que fue debidamente notificada al contratista, incluyendo la correspondiente motivación técnica y jurídica.

Ante esta resolución, el Consorcio interpuso dos demandas contenciosas, cuyas características se detallan a continuación:

**c) EXPEDIENTE 23-005219-1027-CA – CONSORCIO PIASA - CONDISA**

Las empresas Consultoría y Diseños S.A. y Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A., integrantes del Consorcio PIASA-CONDISA, interpusieron demanda en contra del Fondo de Inversión de Desarrollo de Centros de Salud – INS, alegando un supuesto incumplimiento contractual vinculado con la ampliación del plazo de ejecución del contrato para el proyecto de Cartago.

Mediante resolución de las 12:41 horas del 2 de octubre del 2023, el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del II Circuito Judicial de San José dio traslado a la demanda, la cual fue notificada al Fondo el 31 de octubre del 2023, otorgando el plazo correspondiente para contestar.



El objeto del juicio versó sobre la aplicación del Arancel de Honorarios del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) en relación con la prórroga del contrato, la cual, a juicio del Fondo, no resulta aplicable por haberse generado por causas no atribuibles a ninguna de las partes.

El 13 de diciembre del 2023, la Administración presentó la contestación de la demanda en forma negativa, adjuntando prueba documental y solicitando:

Que se declare con lugar la excepción de falta de derecho y pago, y por tanto se rechace la demanda en todos sus extremos.

Que se condene a la parte actora al pago de costas procesales e intereses legales desde la firmeza de la sentencia.

Posteriormente, el 6 de febrero del 2024, la parte demandante se refirió a las excepciones planteadas. La audiencia preliminar fue señalada para el 13 de junio del 2024, pero fue pospuesta a solicitud de la parte defensora con el fin de unificar ambos expedientes en un solo proceso, solicitud que fue aceptada por el Tribunal.

La pretensión económica en este expediente ascendía a USD \$318,215.91 (sin incluir IVA).

En diciembre del 2024, el consorcio presentó una propuesta de arreglo extrajudicial por un monto global de USD \$350,007.00, incluyendo ambas demandas. La propuesta fue sometida a la Asamblea de Inversionistas del 20 de enero del 2025, la cual aprobó la transacción, con excepción del pago por multas impuestas por atrasos en la entrega de informes, condición que fue aceptada por el contratista. A la fecha de este informe, los finiquitos fueron firmados, los pagos realizados y el juzgado comunicó la desestimación del proceso judicial.

#### **d) EXPEDIENTE 23-005220-1027-CA**

Demanda por proyecto en Guadalupe – Consorcio PIASA-CONDISA

En forma paralela, Consultoría y Diseños S.A. y Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A., interpusieron una segunda demanda contra el Fondo, en esta ocasión relacionada con el proyecto del Centro de Salud de Goicoechea, bajo fundamentos legales y contractuales similares.

Mediante resolución emitida a las 10:53 horas del 14 de noviembre de 2023, el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda dio traslado a la demanda, la cual fue notificada el 21 de noviembre de 2023, otorgando al Fondo 30 días hábiles para contestar.

La contestación fue presentada el 22 de diciembre de 2023, en la cual se reiteraron los argumentos ya esgrimidos, solicitando nuevamente:



Que se declare con lugar la excepción de falta de derecho y pago, rechazando la demanda en su totalidad.

Que se condene a la parte actora al pago de costas procesales e intereses desde la firmeza de la resolución.

El 15 de marzo de 2024, el Tribunal tuvo por contestada la demanda, y señaló audiencia preliminar para el 9 de abril de 2024, la cual se realizó en la fecha prevista. En dicha audiencia se admitió toda la prueba documental y testimonial. Posteriormente, la audiencia de juicio fue programada para el 25 de julio de 2024, pero fue suspendida a raíz de la solicitud de la parte defensora de unificar ambos procesos, lo cual fue acordado entre las partes.

La pretensión económica en este expediente ascendía a USD \$260,114.49, para un total acumulado de USD \$578,330.40, sin incluir IVA.

Al igual que en el expediente anterior, en diciembre de 2024, se recibió una propuesta de conciliación extrajudicial por parte del contratista, por un monto total de USD \$350,007.00, al cual se adicionó el 13% del impuesto al valor agregado (IVA), equivalente a USD \$45,500.91. Esta suma buscaba dar por concluido ambos procesos judiciales.

La Asamblea de Inversionistas del 20 de enero de 2025 aprobó el acuerdo, con la condición de excluir del pago cualquier monto relacionado con multas impuestas al contratista, condición que fue aceptada por este. A la fecha del presente informe, se firmaron los finiquitos correspondientes, se efectuaron los pagos y el proceso fue formalmente desestimado por el juzgado.

Este tema se desarrolla con mayor detalle en el apartado siguiente del informe, titulado: *“Propuesta de arreglo extrajudicial presentada por el Consorcio PIASA-CONDISA el 12 de diciembre de 2024.”*

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

El día 12 de diciembre de 2024, el Consorcio PIASA-CONDISA presentó formalmente la propuesta de arreglo extrajudicial mediante el oficio PC-INS-006-2024, con el fin de poner término a ambos procesos judiciales en curso (Expedientes 23-004973-1027-CA y 23-005220-1027-CA).

La oferta económica planteada por el consorcio fue por un monto de USD \$350,007.00, sin incluir el impuesto al valor agregado (IVA). Esta propuesta representó una reducción del 39,48% respecto al monto total originalmente demandado, que ascendía a USD \$578,330.40. Cabe señalar que las demandas también incluían la petición de reembolso por concepto de multas impuestas al contratista por el incumplimiento en la entrega oportuna de informes mensuales, obligación estipulada contractualmente.



La propuesta fue sometida a la aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Fondo, celebrada el 20 de enero de 2025. En dicha sesión, la Asamblea acordó aprobar la conciliación, con la exclusión expresa del pago relacionado con las multas impuestas, condición que fue aceptada por el contratista, quien consintió la reducción correspondiente al monto final a pagar.

A la fecha de corte del presente informe, los finiquitos fueron debidamente firmados, los montos acordados fueron pagados, y el caso fue formalmente presentado ante el juzgado, el cual procedió a emitir la resolución de desestimación definitiva del proceso, dando así por concluido el conflicto legal entre las partes.

#### **f) Caso reclamo Constructora Navarro & Avilés**

Los días 6 y 9 de octubre de 2023, la Constructora Navarro & Avilés S.A. presentó ante la Administración del Fondo dos reclamos administrativos relacionados con los proyectos desarrollados en Guadalupe y Cartago, respectivamente. Las comunicaciones recibidas fueron las siguientes:

- Proyecto Guadalupe: “Reclamo administrativo para la restitución del equilibrio financiero del contrato derivado del Concurso N.º 002-2020. INS Goicoechea”.
- Proyecto Cartago: “Reclamo administrativo para la restitución del equilibrio financiero del contrato derivado del Concurso N.º 002-2020”.

En ambos documentos, la empresa constructora manifestó lo siguiente:

*“Se gestiona, conforme a derecho, un reclamo administrativo debido a las cuantiosas pérdidas patrimoniales que representó el desarrollo del contrato, ante las variaciones en los costos de algunos de los insumos directos, ocasionadas por factores ajenos a nuestro ámbito de control y/o prevención.”*

Con base en estos argumentos, y apelando al principio de intangibilidad patrimonial y a la necesidad de preservar el equilibrio económico del contrato, la empresa solicitó un ajuste monetario por un total de USD \$1,200,711.87, desglosado así:

USD \$610,031.63 para el proyecto de Cartago, y  
USD \$590,680.24 para el proyecto de Guadalupe.

La Administración del Fondo procedió con el análisis técnico y jurídico de los reclamos, siguiendo el principio de debido proceso. Como parte de este análisis, se contrató a un consultor externo especializado en contratación administrativa y proyectos bajo la modalidad llave en mano.

Del estudio realizado se concluyó que el contrato suscrito con la constructora fue formalizado en moneda extranjera (USD) y bajo la modalidad de suma alzada o llave en



mano, en la cual el contratista asume el riesgo económico asociado a variaciones en costos, salvo prueba en contrario debidamente acreditada.

La documentación presentada por la empresa no aportó prueba conducente, pertinente y contundente para demostrar un desequilibrio económico derivado de circunstancias imprevisibles o extraordinarias, conforme lo exigiría la naturaleza del contrato.

En consecuencia, la Administración resolvió declarar sin lugar el reclamo administrativo, cerrando así la etapa administrativa del proceso. Se comunicó a la parte interesada que cualquier disconformidad debería ser canalizada por la vía judicial correspondiente.

Propuesta Alternativa del Contratista: en el mes de julio de 2024, la Constructora Navarro & Avilés remitió dos notas sin número de oficio, en las cuales presentó una “solución alterna”, que consistía en una propuesta económica razonable para ser analizada, tramitada y valorada por las autoridades competentes del Fondo.

La Administración del Fondo evaluó la viabilidad de dicha propuesta y, posteriormente, la elevó a conocimiento de la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, celebrada el 31 de julio de 2024, donde se adoptaron los acuerdos que se detallan en el numeral siguiente.

#### **“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.”**

Como resultado del acuerdo aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas, el cual fue formalmente comunicado mediante el Hecho Relevante N.º CHR-5364 del 1.º de agosto de 2024, se procedió con la ejecución del pago del monto acordado y la firma del correspondiente finiquito entre las partes.

Este acuerdo permitió que tanto el Fondo como la empresa Constructora Navarro & Avilés S.A. se dieran por debidamente resarcidos, lo cual eliminó el riesgo de eventuales demandas o reclamos futuros relacionados con el contrato en cuestión. Adicionalmente, la conciliación alcanzada representó una disminución significativa en el monto proyectado para atender los posibles resultados de un proceso judicial y los costos legales asociados, fortaleciendo así la posición financiera y legal del Fondo.

## **11) Aspectos financieros y económicos procesos legales**

### **De los aspectos financieros del fondo.**

Al 30 de junio del 2025, el activo total administrado por el Fondo ascendía a USD\$46,240,319, mientras que el pasivo total se ubicaba en USD\$13,227,884. Dentro



de este pasivo se incluye una deuda bancaria formalizada por un monto de USD\$10,710,995.

A partir de agosto de 2023, dio inicio la fase de ingresos extraordinarios producto de la ocupación del INS en los Centros de Salud. Como resultado de esta etapa operativa, se generaron ingresos extraordinarios por concepto de alquiler que, al mes de junio de 2025, alcanzaban un acumulado de USD \$9,3 millones. Por su parte, los gastos operativos y de mantenimiento del Fondo ascendían a USD \$1,8 millones, lo que arrojaba un resultado operativo neto de USD \$7.4 millones, considerando el período comprendido entre 2023 y 2025. A este resultado deben deducirse las comisiones de administración, los intereses derivados del crédito bancario, impuestos, seguros y otros costos necesarios para garantizar la operación continua de los centros de salud mientras se concreta su eventual venta.

Un hito relevante en la evolución financiera del Fondo fue la capitalización de las obras en desarrollo, llevada a cabo el 29 de agosto de 2024. En esa fecha, se procedió al registro contable del valor razonable de los inmuebles conforme a lo dispuesto en la NIIF 13, lo que implicó un incremento del valor en libros de USD \$26,978,218 a USD \$39,600,000. La valoración fue efectuada por la empresa Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A., la cual aplicó la metodología correspondiente y emitió el informe técnico respaldando el valor.

Este registro contable generó una plusvalía por un monto de USD \$12,621,782, lo que se tradujo en un aumento en el valor por participación, pasando de USD \$1,207.73 (al 28 de agosto del 2024) a USD \$1,816.68 (al 29 de agosto del 2024). En consecuencia, el rendimiento del Fondo se incrementó de 15.26% a 73.39%, como efecto directo de la capitalización efectuada.

Sin embargo, como resultado de los ajustes derivados de los acuerdos alcanzados con los contratistas Constructora Navarro & Avilés (ver numeral 6.3) y el Consorcio Piasa-Condisa (ver numeral 6.2), fue necesario modificar el monto originalmente registrado como ganancia. Producto de este ajuste, el rubro correspondiente a estimación por valuación de las inversiones asciende, al cierre del período, a USD \$11,961,144 antes de impuestos.

## **12) Desempeño del Fondo: Indicadores de Rendimiento y Valor de Participación**

El desempeño del Fondo, en términos de sus indicadores de rendimiento y valor de participación, ha estado marcado por distintas etapas, correspondientes a las fases de desarrollo del proyecto.

En 2019, el Fondo inició la captación de participaciones con un valor nominal de USD \$1,000. A partir de ese momento, el valor de participación comenzó a reflejar los efectos de diversos costos asociados al funcionamiento del Fondo, tales como las comisiones de colocación de participaciones en el mercado primario, así como gastos operativos, legales y administrativos. Como resultado, entre 2019 y mayo de 2022, el valor de



participación presentó una tendencia decreciente, reflejando únicamente la acumulación de costos y desembolsos sin generación de flujos de ingreso compensatorios.

En mayo de 2022, se llevó a cabo una segunda captación de participaciones a un precio de colocación de USD \$1,450, seguida por otra en junio del mismo año a USD \$1,455. Estas nuevas captaciones fortalecieron el patrimonio del Fondo, incluyendo capital pagado en exceso, lo que permitió una primera capitalización del valor de participación y del rendimiento, evidenciándose en un incremento positivo de ambos indicadores. Posteriormente, el Fondo continuó acumulando gastos derivados de su operación ordinaria, manteniendo una evolución moderada en su desempeño.

A partir de agosto de 2023, con el inicio del arrendamiento de los inmuebles al Instituto Nacional de Seguros, los ingresos periódicos comenzaron a reflejarse positivamente en los indicadores, marcando un punto de inflexión en la tendencia.

Un hito clave ocurrió en agosto de 2024, con la capitalización derivada del registro contable del valor razonable de los inmuebles, tras la finalización de la etapa constructiva y la formal entrega de los activos al arrendatario. Esta valorización generó un incremento de USD\$608.94 en el valor por participación. A partir de ese momento, los ingresos mensuales por concepto de arrendamiento continuaron impulsando una tendencia sostenida al alza en los indicadores de valor de participación y rendimiento acumulado.

Hacia finales de 2024 y durante el 2025, el Fondo gestionó el cierre contractual con los principales proveedores del proyecto, lo que implicó dos incrementos de costos relevantes: en primer lugar, la negociación por ajuste en el costo constructivo solicitado por la empresa Constructora Navarro & Avilés (ver sección 6.3), con un impacto de USD \$785,000 registrado en septiembre de 2024; y en segundo lugar, el acuerdo de pago por concepto de conciliación judicial con el Consorcio PIASA-CONDISA (ver sección 6.2), con un costo asociado de USD \$371,907.91, registrado en febrero de 2024.

Estos eventos generaron impactos temporales en los indicadores financieros, particularmente en la estimación por valuación de inversiones, aunque no alteraron de forma estructural la tendencia positiva del desempeño general del Fondo. Al cierre del período evaluado, los resultados se mantuvieron en línea con las proyecciones técnicas y de rentabilidad.

Al 30 de junio del 2025, el valor por participación alcanzó los **USD\$1,888.26**, consolidando así una evolución financiera favorable y reflejando el éxito del modelo operativo implementado.

### **13) Estado de la obra física.**

Ambos proyectos han sido completamente finalizados, alcanzando un nivel de avance del 100% en el mes de julio de 2023. A la fecha del presente informe, los dos centros se encuentran formalmente en operación, con el Instituto Nacional de Seguros haciendo



uso efectivo de las instalaciones conforme a los contratos de arrendamiento suscritos con el Fondo.

**FOTOGRAFÍA 3**  
**Finalización Centro de Salud Referencial Cartago**  
**julio 2023**



**FOTOGRAFÍA 4**  
**Finalización Centro de Salud Referencial Guadalupe**  
**julio 2023**



**Fuente:** fotografías propias Fondos no Financieros



## **14) Análisis de costos del avance real en relación con el plan de inversión**

Los costos del proyecto se mantuvieron, en su etapa inicial, dentro de los márgenes establecidos en el plan de inversión aprobado. No obstante, como consecuencia de los reclamos administrativos y legales interpuestos por los contratistas Constructora Navarro & Avilés, responsable del diseño y construcción, y el Consorcio PIASA–CONDISA, encargado de la inspección y fiscalización se generaron ajustes al alza en los costos totales del proyecto.

En el caso de Constructora Navarro & Avilés, se logró un acuerdo extrajudicial que implicó el pago adicional de USD\$785,000 sobre el monto originalmente pactado en el contrato. Esta solución permitió evitar un proceso judicial extenso e incierto, que habría supuesto no solo un mayor gasto en términos económicos y de tiempo, sino también el riesgo de una sentencia desfavorable con impacto total sobre las pretensiones económicas del contratista. La salida negociada permitió resolver el conflicto de manera más expedita, evitando costos procesales adicionales y garantizando la estabilidad jurídica y financiera del proyecto.

En cuanto al Consorcio PIASA–CONDISA, este presentó inicialmente dos demandas con una pretensión económica total de USD\$578,330 más IVA. Sin embargo, conforme avanzaron las etapas procesales, el contratista propuso un arreglo extrajudicial por un monto de USD \$350,007 más IVA, el cual fue sometido a consideración de la Asamblea de Inversionistas el 20 de enero de 2025.

Tras un análisis detallado por parte de la Asamblea, el acuerdo fue aprobado, con la excepción de una solicitud de devolución de USD \$23,600, correspondientes a una multa aplicada por atrasos en la entrega de informes mensuales durante la etapa constructiva, la cual no fue reconocida. Esta condición fue aceptada por el contratista como parte del acuerdo final.

Ambos rubros fueron efectivamente pagados como parte de los arreglos conciliatorios, lo cual generó un incremento en el costo total de la obra constructiva. Como consecuencia, se produjo una reducción en la ganancia contable asociada a la valorización de los inmuebles, afectando el monto final registrado bajo el rubro de estimación por valuación, aunque sin comprometer la viabilidad ni el rendimiento general del Fondo.

## **15) Análisis del avance real de los proyectos en relación con el cronograma inicial**

### **1) Anteproyecto y diseños.**

Durante la fase correspondiente al anteproyecto y diseño de los planos constructivos, el Fondo en medio de la pandemia del COVID-19 experimentó atrasos que generaron desviaciones respecto a la línea base del cronograma original, dado que los tiempos reales de ejecución resultaron superiores a los inicialmente planificados.



Estas desviaciones se debieron, en gran medida, a la cantidad de iteraciones requeridas durante el proceso de diseño y elaboración de los planos del anteproyecto, lo cual implicó una extensión del plazo originalmente contemplado en el cronograma. No obstante, este incremento en los tiempos de ejecución permitió llevar a cabo un proceso más robusto de definición del alcance, en el cual se abordaron de forma integral diversos aspectos técnicos, funcionales y operativos. Esta rigurosidad en la etapa de diseño contribuyó a minimizar el riesgo de observaciones o devoluciones en la fase de entrega de los inmuebles, asegurando una mayor alineación entre el producto final y las necesidades del arrendatario.

Este proceso fue especialmente enriquecedor gracias a la activa participación de diversos equipos del Instituto Nacional de Seguros (INS), quienes aportaron criterios técnicos y operativos fundamentales para anticipar la funcionalidad de los futuros inmuebles. Dicho intercambio permitió evaluar con antelación requerimientos específicos del usuario final, fortaleciendo así la calidad del diseño.

Es importante señalar que el proceso de anteproyecto representa una fase crítica y creativa, en la que se definen las bases técnicas del diseño en todas sus especialidades: arquitectónica, estructural, electromecánica y complementarias. En este caso, la rigurosidad aplicada contribuyó a generar un producto final alineado con las necesidades reales del arrendatario, optimizando la funcionalidad operativa de los centros de salud construidos.

## **2) Etapa constructiva.**

La fase de construcción inició con muy buen ritmo, cumpliendo con los hitos técnicos programados durante los primeros meses y avanzando conforme al cronograma establecido. No obstante, conforme progresó la ejecución, se presentaron dificultades logísticas derivadas de la crisis internacional de contenedores y retrasos en la importación de equipos especializados, que impactaron de forma directa la entrega definitiva de los proyectos por parte del contratista.

Como resultado de estos eventos, fue necesario tramitar dos prórrogas contractuales para cada proyecto. En el caso de Cartago, la fecha de finalización originalmente prevista para setiembre de 2022 fue prorrogada primero a enero de 2023 y luego a junio de 2023. En el caso de Guadalupe, la entrega pasó de una fecha inicial de diciembre de 2022 a febrero de 2023, y finalmente a junio de 2023.

Es importante destacar que estas prórrogas se relacionan exclusivamente con el cierre de la etapa constructiva entre la Constructora y el Fondo, y no deben confundirse con las fechas de entrega de los inmuebles al Instituto Nacional de Seguros (INS), las cuales fueron gestionadas mediante procesos contractuales independientes.

Frente a los atrasos, el Fondo y sus contratistas implementaron medidas de mitigación con el objetivo de reducir el impacto en los plazos. Entre estas acciones se incluyó la obtención de equipos temporales en calidad de préstamo, el cambio de empresas



proveedoras y la evaluación de ajustes en las especificaciones técnicas de algunos equipos, todo ello enfocado en acelerar los tiempos de entrega sin comprometer los estándares de calidad.

Finalmente, todos los equipos y materiales fueron entregados conforme a las nuevas fechas establecidas, y ambos proyectos fueron concluidos en su totalidad, cumpliendo con las exigencias técnicas y contractuales definidas desde el inicio.

## **16) Estrategia de salida y cierre (fase de venta de inmuebles).**

Como parte de la estrategia de salida definida en el modelo de negocio del Fondo, se contempló desde un inicio la venta de los inmuebles desarrollados a un tercero, particularmente a actores especializados en inversión inmobiliaria tales como fondos inmobiliarios registrados en la industria nacional o estructuras privadas con interés en activos de renta. No obstante, al momento de la finalización de los proyectos, las condiciones del mercado resultaron adversas para concretar una transacción en términos financieramente razonables y alineados con los intereses de los inversionistas.

Previo a lo anterior, la administración de INS Inversiones SAFI S.A. había elaborado todo un plan de comercialización integral, el cual fue presentado ante la Junta Directiva de INS Inversiones SAFI S.A. durante las sesiones ordinarias números 762 y 763, celebradas los días 14 y 28 de febrero de 2023, respectivamente. Dicho plan, formalizado mediante los oficios SAFI-00045-2023 y SAFI-00067-2023, incluía un cronograma de ejecución, rutas críticas, mecanismos de difusión, y criterios de elegibilidad para potenciales compradores institucionales.

Con base en ese plan, se dio inicio a un proceso estructurado de prospección de mercado, que incluyó el envío de información técnica, financiera y legal de los activos a una gama de contrapartes estratégicas, entre ellas: Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión Inmobiliarios autorizadas por SUGEVAL, firmas de corretaje especializadas en activos de renta, entidades financieras con portafolios de inversión inmobiliaria, operadores institucionales como operadoras de pensiones y asociaciones solidaristas, así como inversionistas privados de mediano y alto perfil. A fin de garantizar transparencia en el proceso, se publicó un comunicado oficial en el mercado de valores costarricense mediante hecho relevante, anunciando la apertura formal a recibir ofertas de adquisición.

Si bien se recibió una oferta formal por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Salud Bienestar, la cual fue presentada a la Asamblea de Inversionistas el 30 de noviembre de 2023 y contemplaba ejecutar la transacción a más tardar el 4 de julio de 2024, diversos acontecimientos sistémicos afectaron el entorno de ejecución. En particular, se produjo un deterioro en las condiciones del mercado de valores local y en la percepción de estabilidad del sector inmobiliario, generando un efecto de contagio en la industria de fondos de inversión inmobiliarios, que impactó de forma significativa la confianza del inversionista, disminuyó el apetito por nuevas colocaciones y elevó el umbral de riesgo percibido por potenciales adquirentes.



Ante la imposibilidad de concretar la venta de los inmuebles en condiciones de mercado razonables y alineadas con los intereses del Fondo, la administración convocó a una Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS para el 31 de julio del 2024, con el propósito de someter a consideración la modificación de la naturaleza jurídica del instrumento. La propuesta consistió en transformar el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, en un Fondo de Inversión Inmobiliario, permitiendo así que los actuales inversionistas permanecieran como partícipes del nuevo vehículo, en vista de que no se logró ejecutar la venta de los activos ni proceder con la liquidación del fondo conforme al plan de salida originalmente previsto.

En dicha Asamblea, y mediante el Acuerdo 3, se resolvió aprobar la modificación de la naturaleza del instrumento, transformando el “Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS” en un “Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud – INS”. A partir de esta decisión, se dio inicio a la fase de cumplimiento de los requisitos regulatorios necesarios para ejecutar lo acordado por los inversionistas.

INS Inversiones SAFI S.A., en su calidad de administrador del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, y conforme a los acuerdos adoptados por la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas celebrada el 31 de julio de 2024, procedió con la gestión ante la Superintendencia General de Valores para solicitar la autorización de transformación del Fondo de Desarrollo de Proyectos en un Fondo Inmobiliario.

Como parte de este proceso, se habilitó el mecanismo correspondiente para que los inversionistas pudieran ejercer su derecho de receso, conforme a la normativa vigente. Este plazo concluyó el 31 de agosto de 2024, y mediante el Hecho Relevante CHR-5495, emitido el 2 de septiembre del mismo año, se informó que un total de 617 participaciones se acogieron a dicho derecho, lo cual representó el 3.53% del total de participaciones en circulación.

De forma paralela, durante el mes de agosto de 2024, se tramitó la modificación del plazo de vencimiento del Fondo, ampliando su vigencia de 59 a 71 meses, por lo que la nueva fecha de vencimiento quedó establecida para septiembre de 2025, en lugar de septiembre de 2024, según lo consignado en el prospecto vigente.

Concluido el periodo establecido para el ejercicio del derecho de receso, el 10 de septiembre del 2024 se presentó formalmente ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) la solicitud de modificación para transformar el fondo en un vehículo de inversión inmobiliaria.

Durante el análisis de esta gestión, mediante el oficio SGV-1725 del 11 de octubre de 2024, SUGEVAL requirió la presentación de un plan de acción correctivo respecto a la participación de un inversionista del Fondo perteneciente al mismo grupo financiero INS Inversiones SAFI S.A. En específico, el regulador advirtió que la presencia de este inversionista (entidad integrante del Grupo Financiero INS) y, a su vez, inquilino de los



inmuebles propiedad del Fondo, representaba un potencial conflicto de interés bajo la nueva estructura como fondo inmobiliario.

Posteriormente, el 23 de diciembre de 2024, la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) emitió el oficio SGV-2101, en el cual instruyó al Fondo a gestionar de manera inmediata la desvinculación de un inversionista perteneciente al mismo grupo de interés económico de INS Inversiones SAFI S.A., en virtud de un potencial conflicto de interés identificado por su participación simultánea como arrendatario de los inmuebles. En caso de no concretarse dicha desvinculación, el regulador ordenaba el inicio del proceso de liquidación y desinscripción del Fondo ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

En respuesta, el 6 de enero de 2025, la administración presentó el oficio SAFI-GG-0002-2025, mediante el cual interpuso un Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio ante SUGEVAL. Sin embargo, el 24 de enero de 2025, mediante el oficio Ref. 159, dicho recurso fue rechazado.

Posteriormente, el 30 de enero de 2025, se presentó una audiencia ante el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), mediante el oficio SAFI-GG-0201-2025, en relación con el recurso de apelación interpuesto contra lo resuelto por SUGEVAL en el oficio Ref. 2010 del 23 de diciembre de 2024.

El 10 de febrero de 2025, SUGEVAL emitió la resolución SGV-R-15-2025, mediante la cual suspendió el análisis del trámite de modificación del Fondo. En respuesta, el 14 de febrero de 2025, INS Inversiones SAFI S.A. presentó un nuevo Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio, mediante el oficio SAFI-GG-0211-2025.

A pesar de estos esfuerzos, SUGEVAL emitió la resolución SGV-R-32-2025, rechazando todos los recursos de revocatoria y nulidad interpuestos. En consecuencia, el 18 de marzo de 2025, la administración del Fondo presentó una nueva audiencia ante CONASSIF, mediante el oficio SAFI-GG-0233-2025, en relación con el recurso de apelación contra la resolución SGV-R-15-2025.

El 27 de marzo de 2025, INS Inversiones SAFI S.A. recibió una comunicación formal del inversionista que originaba el conflicto de interés señalado en el artículo 95 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, informando que había procedido con la venta total de sus participaciones en el Fondo.

En virtud de lo anterior, el 28 de marzo de 2025, se presentó ante SUGEVAL el oficio SAFI-GG-0238-2025, solicitando la reactivación inmediata del trámite de transformación del Fondo, acompañado del prospecto actualizado, copia certificada del acta de la asamblea de inversionistas y un comparativo con las reformas propuestas. Adicionalmente, el 10 de abril de 2025, mediante los oficios SAFI-GG-0245-2025 y SAFI-GG-0246-2025, se formalizó el desistimiento de los recursos de apelación interpuestos ante CONASSIF.



Finalmente, mediante la resolución SGV-R-24-2025 del 12 de mayo del 2025, la Superintendencia General de Valores resolvió autorizar la modificación de la naturaleza jurídica del Fondo, aprobando su inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios como un Fondo de Inversión Inmobiliario. Esta resolución puso fin al proceso formal de transformación iniciado en septiembre del 2024 y validó el cumplimiento de todos los requisitos regulatorios aplicables.

Una vez obtenida la autorización, el 30 de junio del 2025 se procedió con el cierre contable definitivo del Fondo bajo su esquema original como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. A partir del 1 de julio de 2025, el instrumento comenzó formalmente su operación bajo la figura de Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado, permitiendo con ello el inicio de la generación y distribución de flujos periódicos vía dividendos, conforme al nuevo modelo operativo y en línea con las disposiciones que rigen este tipo de vehículo de inversión.

## 17) Riesgos materializados

Durante la vida del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, se enfrentaron múltiples riesgos que, en diversos momentos, se materializaron total o parcialmente, impactando el avance y cumplimiento de los objetivos del instrumento. Los principales riesgos se pueden agrupar y resumir de la siguiente manera:

### a) Riesgos en la etapa de diseño, construcción y puesta en operación:

El proyecto inició su fase constructiva con un ritmo favorable; sin embargo, enfrentó retrasos significativos asociados a factores externos e imprevistos. Entre los más relevantes destacan:

- Atrasos en los tiempos de aprobación y coordinación con entidades públicas para la obtención de servicios esenciales.
- Disrupciones logísticas derivadas de la crisis global de contenedores, que afectaron la disponibilidad y entrega oportuna de materiales y equipos especializados.
- Incongruencias técnicas entre planos y especificaciones constructivas, que generaron ajustes y reprocesos.
- Dificultades derivadas de diferencias de criterio entre actores clave del proyecto (constructor, fiscalizador, desarrollador).
- Incertidumbre y ajustes operativos durante la pandemia por COVID-19, que afectaron tanto los cronogramas como los costos.



- Riesgo de cumplimiento normativo en etapas finales, especialmente ante requerimientos de instituciones como el Cuerpo de Bomberos y el Ministerio de Salud.
- Incremento de los costos de construcción respecto a los montos originalmente estimados.

**b) Riesgos operativos, financieros y estratégicos del fondo:**

La estructura como fondo de desarrollo implicó asumir riesgos propios de este tipo de instrumentos, tales como:

- Riesgo de no lograr la venta de los inmuebles en condiciones de mercado razonables al finalizar el proyecto, lo que obligó a replantear la estrategia de salida inicialmente prevista.
- Riesgo normativo, evidenciado durante el proceso de transformación del fondo, particularmente ante observaciones de la autoridad regulatoria vinculadas a potenciales conflictos de interés.
- Riesgo de imagen y percepción en el mercado, producto del entorno financiero adverso que afectó la confianza en los fondos inmobiliarios durante el período.
- Riesgos asociados al derecho de receso, que, si bien se gestionaron con resultados favorables, representaban una exposición relevante.
- Riesgo reputacional e institucional vinculado a la relación entre participantes del fondo pertenecientes a un mismo grupo financiero.

Todos los riesgos anteriores fueron objeto de seguimiento activo por parte de la administración del fondo, siendo gestionados mediante planes de acción, procesos de negociación, ajustes operativos y comunicación transparente con los inversionistas y el regulador. Gracias a ello, fue posible completar satisfactoriamente la transformación del instrumento en un fondo inmobiliario y preservar el valor de los activos para los partícipes.

*Si desea contactarnos o tener más información, nos puede contactar al teléfono 2284-8166, o escribirnos a [inssafi@insinversiones.com](mailto:inssafi@insinversiones.com) o bien visitarnos en [www.insinversiones.com](http://www.insinversiones.com) con gusto le atenderemos.*

*En caso de alguna inquietud, queja o denuncia puede realizarla en nuestra página web [www.insinversiones.com](http://www.insinversiones.com) en la sección "Contacto"*