Informe de gestión de sostenibilidad

Un Legado que perdura

CODE Development Group 2025

COYOL FREE ZONE

Evolution FREE ZONE

lumino



01
ACERCA DE ESTE INFORME
p.3

02
MENSAJES DE ALTA DIRECCIÓN
p.5

03
LOGROS RELEVANTES
p.7

04
PERFIL EMPRESARIAL Y GOBERNANZA
p.11

05
NUESTROS PROYECTOS
p.17

06
INGENIERÍA CON PROPÓSITO
p.27

07
COLABORADORES
p.33

08
SOSTENIBILIDAD
p.38

09
DIMENSIÓN GOBERNANZA
p.42

10
DIMENSIÓN SOCIAL
p.45

11
DIMENSIÓN AMBIENTAL
p.52

12
VISIÓN HACIA EL FUTURO
p.62



01

ACERCA DE ESTE INFORME







El 2025 marcó un momento determinante para la organización al evidenciar una etapa de alto potencial para la inversión, una mayor generación de empleo de calidad y la continuidad en la atracción de talento en áreas especializadas. Como protagonistas del dinamismo económico actual, reafirmamos nuestra capacidad para desarrollar **alianzas estratégicas para el beneficio de nuestras partes interesadas.**

En este contexto, la organización mantiene una visión orientada a la **prosperidad del país** mediante la consolidación de sus proyectos como polos de transformación. En ellos, la interacción profunda con las comunidades y un entorno guiado por la sostenibilidad resultan ser los ejes centrales de nuestro modelo de negocio.

Este documento corresponde al cuarto ejercicio de rendición de cuentas en materia de sostenibilidad y en el mismo se puede encontrar los principales resultados de nuestra labor **2025 en términos ambientales, sociales y de gobernanza,** a partir del desarrollo de la Estrategia de Sostenibilidad de la organización, la cual se encuentra alineada a la gestión de nuestros temas materiales y a los principios corporativos.

Periodo

1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Alcance

CODE Development Group (CODE) como grupo corporativo, así como las compañías Evolution Free Zone, Coyol Free Zone y LUMINO. Las empresas que operan dentro de los parques empresariales no forman parte del alcance de este informe.

Gobernanza del reporte

Elaborado por parte de la Gerencia de Sostenibilidad con apoyo de cada área de la empresa, con la revisión y aprobación de la Alta Dirección previo a su publicación.

Ubicación

Las oficinas administrativas de CODE Development Group, se localizan en Costa Rica, San José, Santa Ana, City Place, Tercer Piso, Torre B.

Contacto

Para consultas o mayor información sobre el informe:
Teléfono:
2435-6081
Correo electrónico:
lvargas@code-cr.com

02

Mensajes de Alta Dirección

El liderazgo que impulsa nuestro camino



Álvaro Carballo Pinto
Presidente
CODE Development Group

Mensaje de Presidencia

El mundo avanza hacia una nueva era, donde el conocimiento, la automatización y la sostenibilidad convergen para definir la competitividad global.

En este contexto, el modelo de zonas francas costarricense se ha convertido en un **eje estratégico del desarrollo del país** y una plataforma que impulsa la inversión responsable, el valor agregado nacional, la innovación y la generación de empleo de alto valor. En CODE Development Group asumimos el liderazgo de esta nueva generación de zonas francas: **las Zonas Francas 5.0.**

Espacios **inteligentes y sostenibles**, donde la tecnología, el talento y la infraestructura de clase mundial se integran para dar vida a ecosistemas productivos de excelencia.

El papel de Costa Rica en la industria de Ciencias de la Vida es hoy más relevante que nunca, este sector representa el **principal motor de exportaciones del país** y una fuente esencial de empleo especializado y de valor agregado nacional.

En nuestros parques —Coyol Free Zone y Evolution Free Zone— esta visión se materializa día a día: multinacionales líderes en manufactura avanzada, automatización y diseño de dispositivos médicos de última generación impulsan la innovación **desde Costa Rica hacia el mundo.**

La evolución exige adaptabilidad, pensamiento crítico y aprendizaje continuo. Por eso, en CODE Development Group promovemos una relación estrecha entre educación e industria. Iniciativas como **LUMINO**, nuestra alianza con el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA) y el trabajo conjunto con instituciones públicas y privadas, muestran cómo el sector privado puede participar activamente en la formación del talento que requiere el futuro, brindando las competencias técnicas y digitales necesarias para liderar esta revolución tecnológica con sustento social.

Nuestro vínculo con el país va más allá de la infraestructura y la inversión. Entendemos que la sostenibilidad impulsa la competitividad. Por ello, implementamos soluciones que favorecen la movilidad eléctrica y compartida, la gestión eficiente de residuos y la restauración ecológica.

Estas acciones reflejan una **visión integral** que procura que el crecimiento empresarial avance en armonía con el bienestar social, mejoras en calidad de vida, transporte de colaboradores, wellness y equilibrio ambiental.

Sabemos que el desarrollo sostenible no se logra en solitario, sino mediante la colaboración entre empresas, instituciones, comunidades y personas que comparten un propósito común. Creemos que el liderazgo de Costa Rica se fortalece colectivamente, sustentado en los valores que distinguen a nuestra sociedad: **la ética, la educación, la salud física y mental, la sostenibilidad y la confianza.**

En CODE Development Group avanzamos con determinación, conscientes de que cada parque, cada empresa y cada empleo de calidad generado representan una inversión en el presente y futuro del país. Continuaremos impulsando a **Costa Rica** como un referente regional en **innovación, sostenibilidad y talento humano.**

Mensajes de Alta Dirección

El liderazgo que impulsa nuestro camino



Jorge Arturo Monge Víquez
Director General
CODE Development Group

Mensaje de Dirección General

La competitividad de un país no se construye únicamente con infraestructura. Se construye con **talento, confianza, inversión y capacidad de ejecución.** El 2025 marcó un punto de inflexión para Costa Rica y para CODE Development Group. En un contexto global cada vez más competitivo, donde muchos países ofrecen incentivos, ubicación estratégica y acceso a mercados, Costa Rica sigue teniendo ventajas importantes.

Tenemos estabilidad institucional, una trayectoria reconocida en atracción de inversión extranjera, un régimen de zonas francas que ha demostrado impacto económico y social, y una base de talento que nos permite competir en industrias cada vez más sofisticadas.Pero esas ventajas no son permanentes por sí solas. Hay que cuidarlas, fortalecerlas y traducirlas en **resultados concretos.**

En CODE Development Group entendemos ese compromiso desde nuestra función como desarrolladores. Coyol Free Zone y Evolution Free Zone no han sido concebidos únicamente como parques industriales, sino como **ecosistemas productivos** donde convergen infraestructura, talento, sostenibilidad, tecnología y comunidad. Hoy, nuestros desarrollos incorporan **automatización, trazabilidad de procesos, movilidad eléctrica y gestión energética eficiente.**

Somos conscientes que el progreso se mide en cifras y en impacto. Más de 40 multinacionales de Ciencias de la Vida y Manufactura Avanzada operan en nuestros parques, generando empleo formal, oportunidades de desarrollo profesional y encadenamientos con las comunidades donde estamos presentes.

En conjunto, Coyol Free Zone y Evolution Free Zone hoy generan más de **25 850 empleos directos** y su operación activa una red de encadenamientos en transporte, alimentación, mantenimiento, construcción, servicios profesionales y proveeduría local, multiplicando el impacto económico en los cantones vecinos. Iniciativas como RIDE CODE, LUMINO, CODE Energy, alianzas educativas, acciones sociales en comunidades y nuestros proyectos de construcción sostenibles, son prueba de que el desarrollo económico puede ir de la mano con la **equidad social y el bienestar colectivo.**

Sin embargo, el verdadero desafío no es solamente atraer inversión, es lograr que esa inversión se convierta en oportunidades sostenibles para las personas, en empleos de calidad, en formación técnica, en movilidad eficiente, en infraestructura responsable y en mejores condiciones para las comunidades. De cara al 2026, vemos un país con grandes oportunidades, pero también con retos claros.

Costa Rica debe seguir compitiendo por conocimiento, por talento, por productividad y por confianza. Y desde CODE Development Group queremos seguir aportando a esa agenda, no solo mediante infraestructura, sino mediante ecosistemas que conecten empresas, instituciones, colaboradores y comunidades.

Cada logro mostrado en este informe es fruto del trabajo conjunto de nuestros colaboradores, empresas aliadas y comunidades, a quienes impactamos positivamente en materia de gobernanza, social y ambiental.

Juntos construimos un modelo que inspira confianza, genera desarrollo y proyecta a Costa Rica hacia el futuro.

03

LOGROS RELEVANTES

Los números que respaldan nuestra labor



Hitos 2025

CODE Development Group



SOCIAL

Nuestros parques empresariales alcanzaron **25 855 empleos directos** de calidad, creados por las empresas que operan en ellos.

Más de **¢165 000 000** millones invertidos en **proyectos sociales** en comunidades.

Más de **1000 personas** capacitadas en servicios de formación por medio de **LUMINO**.

Más de **200 estudiantes** beneficiados con el programa **“De vuelta al cole con LUMINO”.**

Más de **500 colaboradores** de empresas capacitados por medio del Catálogo de Cursos del Instituto Nacional de Aprendizaje (**INA**).

3º año consecutivo con récord de participación en la recreativa **Clásica Coyol**, con un total de 2 770 personas inscritas de más de 50 organizaciones.

2º año consecutivo siendo empresa **Great Place to Work®.**

6 131 992 horas hombre sin accidentes laborales en nuestros **proyectos constructivos.**

Hitos 2025

CODE Development Group

AMBIENTAL

- Inicio de obras en **granja solar** en Evolution Free Zone para abastecer áreas comunes y otras zonas del parque con energía renovable.
- Siembra de **3 800 árboles** nativos en zonas de recarga acuífera.
- Proyectos de **biodiversidad** como educación ambiental, cámaras trampa y limpieza de ríos.
- **Certificación** Carbono Neutralidad.
- 2 reconocimientos a **RIDE CODE** por sus acciones de sostenibilidad





GOBERNANZA

Coyol Free Zone, reconocida internacionalmente por quinto año consecutivo como la **Mejor Zona Franca de América** y dentro del Top 10 de zonas francas del mundo en cinco de los últimos seis años.

Finalización de construcción y **entrega de edificios de 3 nuevas empresas**: Trelleborg Medical Solutions, Forj Medical y Accudyn Products Inc, en Evolution Free Zone.

Un total de **42 empresas** confirmadas en nuestras zonas francas (34 en Coyol Free Zone y 8 en Evolution Free Zone).

Coyol Free Zone, segunda zona franca en el mundo y primera en América en obtener la **Certificación de Comercio Lícito**, otorgada por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Inicio de construcción de **Fase 2** de infraestructura de **Evolution Free Zone.**

Construcción de **33 670m² de nuevas edificaciones** en Evolution Free Zone durante el 2025, para un total de 127.521m² de huella constructiva en el parque.

Hitos 2025

CODE Development Group



04

Nuestra identidad organizacional

PERFIL EMPRESARIAL Y GOBERNANZA

¿Quiénes somos?

CODE Development Group es una empresa de **capital 100% costarricense** con más de 20 años de experiencia, dedicada a desarrollar, administrar y operar parques industriales bajo el **Régimen de Zona Franca.** Como habilitador de **ecosistemas productivos**, crea entornos donde empresas globales pueden establecer y crecer de manera eficiente.

Somos líderes en soluciones inmobiliarias para zonas francas, desarrollando edificios con estándares internacionales dentro de parques empresariales de clase mundial. Complementamos nuestra oferta con **servicios especializados** adaptados a las necesidades de industrias altamente reguladas, respaldados por una sólida experiencia en el diseño, desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios de alto valor agregado, siempre con la innovación y la sostenibilidad como pilares de nuestra propuesta de valor.

Dentro de nuestros **números históricos,** podemos mencionar:



+553 000 m²
de edificios industriales construidos

+60 000 m²
de cuartos limpios construidos





245 hectáreas
de terreno total desarrollado

US $552 millones
gestionados para la construcción de edificios (Cold Shell Building)





US $900 millones
gestionados para la construcción de mejoras internas

42 clientes
empresas de dispositivos médicos y manufactura avanzada instaladas en nuestros parques industriales



Visión

Ser líderes en el desarrollo inmobiliario para el sector empresarial en Zona Franca, estando a la vanguardia de la innovación y de las prácticas de sostenibilidad, e incorporando un **ecosistema de servicios complementarios**, que aporten a la competitividad general de las empresas y de nuestros desarrollos.

Propósito

Somos el **aliado estratégico** de nuestros clientes, facilitándoles una operación de clase mundial mediante soluciones innovadoras y sostenibles.

Valores

Innovación
Sostenibilidad
Ética
Humanismo
Excelencia



Gobernanza para avanzar

Modelo de Liderazgo

Comité Ejecutivo

Compuesto por representantes de la alta dirección, cuenta con acompañamiento de asesores externos. Ejerce **plena independencia** en la definición de directrices estratégicas, el seguimiento de resultados, la administración financiera y la valoración del desempeño.

Dirección General

Articulador entre el Comité Ejecutivo y las **áreas operativas**, con la responsabilidad de implementar la estrategia corporativa, supervisar el desempeño del negocio y asegurar la coherencia de proyectos con los compromisos de sostenibilidad vigentes.

Direcciones y Gerencias

Mantienen reportes periódicos al Comité Ejecutivo y la Dirección General sobre avances, logros y oportunidades de optimización, desde donde impulsan iniciativas y procesos de mejora continua mediante el **trabajo articulado con todos los departamentos.**

Se cuenta además con una **Oficialía de Cumplimiento**, con independencia, adscrita al Comité de Cumplimiento, Ética y Auditoría, quien lidera la gestión de ética, integridad y observancia normativa. Su función comprende la identificación y mitigación de riesgos, el fortalecimiento de la gobernanza y la promoción de una cultura corporativa coherente con estándares internacionales y con las exigencias regulatorias del sector inmobiliario industrial.

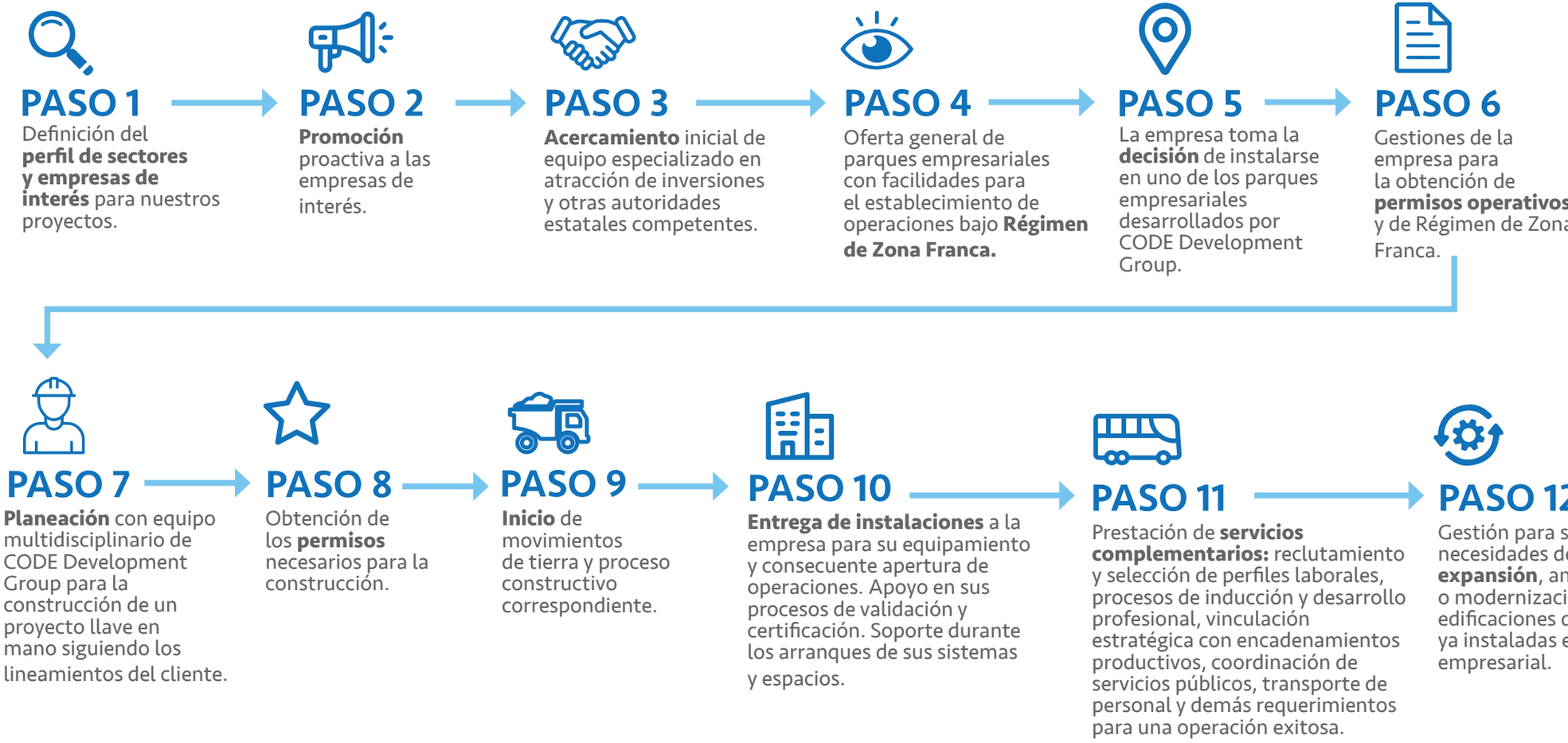
Nuestra gobernanza se complementa con **documentación clara y mecanismos de supervisión**, accesibles a todo el equipo, dentro de los que se citan políticas, procedimientos, códigos, entre otros.

Todo nuestro marco regulatorio se encuentra actualizado, aplica para toda la organización, es supervisado por Desarrollo Organizacional y es gestionado por el **Oficial de Cumplimiento y el Comité de Cumplimiento, Ética y Auditoría.**

Cualquier persona interna o externa a la organización, tiene acceso a un **canal de denuncias anónimo** y de manejo tercerizado mediante el que puede presentar una denuncia, que es tratada mediante protocolos estandarizados de Compliance.

Cadena de Valor

Nuestra cadena de valor se articula en torno al **desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios y parques empresariales**, integrando innovación, tecnología y talento especializado para generar valor, competitividad y bienestar.



Reconocimientos

Costa Rica es reconocida globalmente como un **destino de inversión estratégica, sostenible y competitiva.** Compartimos la visión de Marca País: proyectar la identidad nacional y generar confianza en el entorno de negocios.

Tenemos el privilegio de contar con la licencia de uso de **Marca País, Esencial Costa Rica,** tanto en Coyol Free Zone como en Evolution Free Zone. Esto refuerza nuestra proyección como polos de desarrollo y empleo de calidad en la Región de Occidente.Otorgado por la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER), este sello certifica nuestro compromiso con la **excelencia, sostenibilidad y progreso social.**

Desde nuestras zonas francas, atraemos inversión extranjera de alto valor, apoyamos industrias estratégicas como **Ciencias de la Vida y Manufactura Inteligente**, y ofrecemos infraestructura de vanguardia con acceso a talento especializado que cumple con las demandas globales.

Esta distinción refleja nuestra visión de un desarrollo de infraestructura de clase mundial y **posiciona a Costa Rica como líder en zonas francas** y atracción de inversión extranjera directa.

Durante el **2025** fuimos reconocidos en distintos ámbitos por nuestra contribución al crecimiento económico y liderazgo en la industria de zonas francas, dentro de los cuales destacan:

merco

Top 100 de empresas con mejor reputación corporativa y mayor responsabilidad ESG.

AMCHAM COSTA RICA

Mención Honorífica a RIDE CODE en categoría colaboradores

MINAE Ministerio de Ambiente y Energía

Certificación Carbono Neutral para Oficinas administrativas CODE Development Group

fDi FREE ZONES OF THE YEAR 2025

Coyol Free Zone:

Número 5 en el Top 10 de Zonas Francas del Mundo

Mejor Zona Franca en América

Zona Franca más Sostenible de América

REVISTA Summa

CODE Development Group:

Empresas con Mejor Talento Humano Costa Rica. Puesto 25

Empresas con Mejor Reputación Corporativa Costa Rica Puesto 22.

Green Summa. Puesto 10



VIDA Y ÉXITO

Reconocimiento a la sostenibilidad: RIDE CODE

Great Place To Work.

Empresa Great Place to Work para CODE Development Group

OECD

Certificación de seguridad y transparencia en Comercio Licito para Coyol Free Zone

CÁMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCIÓN

Grandes Obras para los edificios de Trelleborg Medical Solutions y Forj Medical en Evolution Free Zone

Alianzas para transformar y crecer

A lo largo de los años, hemos construido alianzas estratégicas con organizaciones del sector público y privado, reconociéndolas como un puente para el progreso social y económico.

Estas colaboraciones nos permiten desarrollar proyectos sociales, ambientales y de capacitación que generan empleos de calidad, promueven la educación técnica de jóvenes y mejoran la calidad de vida en las comunidades cercanas a nuestros proyectos empresariales.

En un mundo interconectado, creemos que el éxito se basa en unir fuerzas, compartir conocimientos y actuar responsablemente, para consolidar estas alianzas dentro de una estrategia de desarrollo integral y sostenible.

Entidades aliadas

Asociación de Empresas de Zonas Francas en Costa Rica (Azofras)

Asociación de Zonas Francas de las Américas (AZFA)

Cámara Costarricense de la Construcción (CCC)

Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio (AMCHAM)

Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC)

Universidad Técnica Nacional (UTN)

INCAE Business School

Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)

Universidad de Costa Rica

LEAD University

Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT)

Federación Occidental de Municipalidades de Alajuela (FEDOMA)

Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE)

Promotora de Comercio Exterior (PROCOMER)

Medical Devices Cluster Costa Rica

Buen Trabajo

Fundación para el Desarrollo Ecológico y del Medio Ambiente de los Potreros de PUAX

Primates de Grecia

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)

Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED)

Ministerios e instituciones públicas

Ministerio de Educación Pública (MEP)

Ministerio de Comercio Exterior (Comex)

Ministerio de Hacienda (MH)

Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (RREE)

Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)

Instituto de Acueductos y Alcantarillados (AyA)

Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)

Municipalidades

Grecia
Sarchí
Naranjo
Palmares
San Ramón
Poás
Atenas
Santa Ana
Alajuelita
San Mateo
Santa Bárbara
Desamparados
Tibás
Vázquez de Coronado
Mora
Zarcero
Orotina
Barva
Santo Domingo
San Rafael Heredia
Heredia
Moravia
San José
Escazú
Belén
Puriscal
San Pablo
Goicoechea
Flores



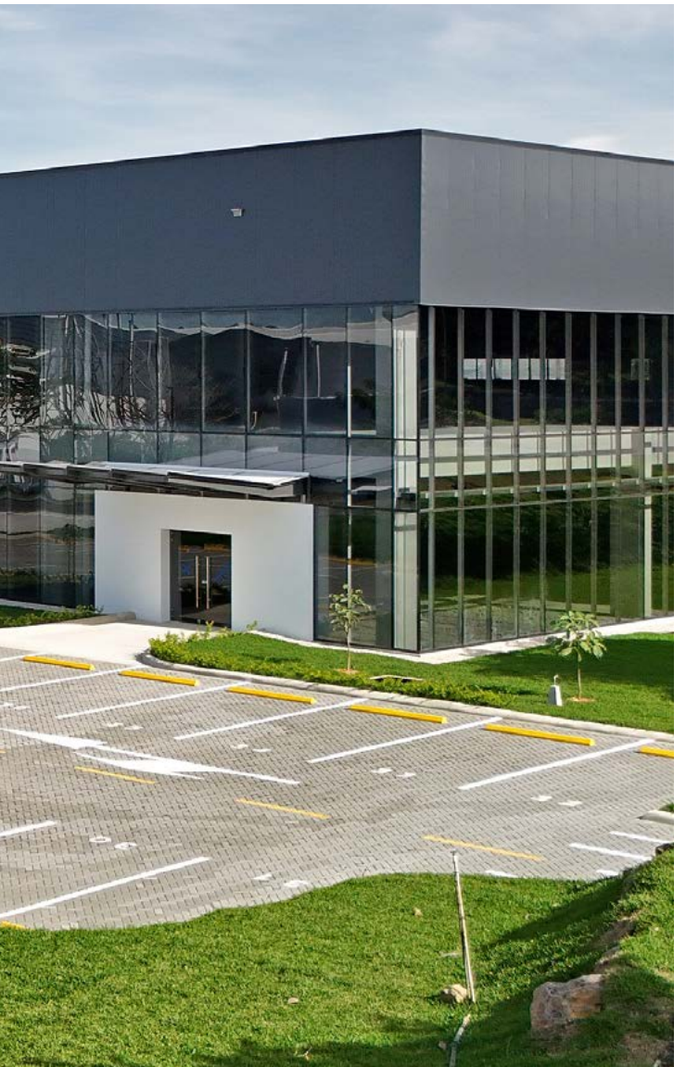
05

NUESTROS PROYECTOS

Zonas francas que dinamizan la economía del país

COYOL FREE ZONE

DESIGNED TO INNOVATE



El **2025** representó un periodo de consolidación de Coyol Free Zone como un ecosistema empresarial de referencia para las industrias de ciencias de la vida, semiconductores y manufactura inteligente. Lo anterior, impulsado por una infraestructura y edificios de clase mundial, un sólido ecosistema de proveedores y aliados estratégicos, así como por una visión de largo plazo orientada a la **innovación, la generación de empleo de calidad y el desarrollo sostenible.**

Durante este año, la expansión de empresas establecidas en el parque, la incorporación de nuevas capacidades tecnológicas y los reconocimientos obtenidos a nivel internacional evidenciaron la fortaleza de este modelo de negocio. Paralelamente, se impulsaron iniciativas enfocadas en el fortalecimiento del talento humano, la movilidad sostenible y el bienestar de las comunidades, reafirmando el compromiso de la organización con la creación de valor compartido para sus grupos de interés.

Los principales hitos alcanzados en 2025 reflejan la capacidad de Coyol Free Zone para responder a las necesidades de una industria global altamente especializada, al tiempo que genera un **impacto positivo en el desarrollo económico, social y tecnológico del país.**

Cada uno de estos logros contribuye a fortalecer un entorno de negocios competitivo, resiliente y preparado para afrontar los desafíos futuros.

Históricamente, el **80%** de las empresas instaladas amplió sus operaciones en sitio, fortaleciendo tanto la generación de empleos de calidad como la cadena de valor vinculada a actividades constructivas y servicios asociados. Coyol Free Zone representa el éxito de un parque empresarial con un **crecimiento sostenido** que se refleja en procesos de reinversión.

Coyol Free Zone ha sido catalogada por fDi Magazine, revista internacional especializada en inversión extranjera directa, en cinco ocasiones en los últimos seis años dentro de **Top 10 de Mejores Zonas Francas del Mundo**, ubicandola en el 2025 en puesto No. 5 a nivel global.

Ser considerada la mejor zona franca del continente y ubicarse dentro de las 10 mejores en el mundo, habla de la relevancia de Coyol Free Zone dentro del régimen de zona franca a nivel nacional e internacional.

fDi FREE ZONES OF THE YEAR

Año	Ranking Mundial
2020	Puesto No. 7
2021	Puesto No. 9
2022	Puesto No. 9
2024	Puesto No. 4
2025	Puesto No. 5

Año	Reconocimiento
2021	Mejor Zona Franca de América
2022	Mejor Zona Franca de América
2023	Mejor Zona Franca de América
2024	Mejor Zona Franca de América
2025	Mejor Zona Franca de América

Coyol Free Zone promueve un entorno de negocios que facilita el desarrollo y exportación de productos y soluciones de alta complejidad para los mercados internacionales. Mediante procesos de manufactura de precisión, innovación y conocimiento especializado, las 34 empresas que integran el parque generan un impacto positivo en la salud, el bienestar y la calidad de vida de millones de personas en el mundo. Este aporte es posible gracias a un **equipo humano de clase mundial**, cuya experiencia, compromiso y excelencia profesional impulsan la generación de valor sostenible y el posicionamiento del país como un referente en industrias de alta tecnología.

Nuestra fuerza laboral tiene una productividad 2,9 veces superior a la del resto de Costa Rica.

Según datos del estudio realizado por la firma DRP Trejos & Cornick, con datos del 2023 (los más actualizados que se cuentan para dicho análisis) y con alcance para Coyol Free Zone, la relevancia de la organización dentro del sector exportador continúa fortaleciéndose. Según datos de PROCOMER correspondientes al primer semestre de 2023, las exportaciones de equipos de precisión y dispositivos médicos superaron los US$3.656 millones, lo que representó un crecimiento del 40% en comparación con el mismo periodo de 2022.

En ese contexto, Coyol Free Zone registró exportaciones por un valor de US$4.440 millones durante 2023, cifra que significó un incremento del 31% respecto al año anterior y un crecimiento acumulado del 382% en relación con 2015.

Estos resultados consolidan a Coyol Free Zone como un actor estratégico para el fortalecimiento de las exportaciones nacionales generadas bajo el Régimen de Zona Franca, impulsando el desarrollo económico y la competitividad del país. Este liderazgo responde a la combinación de condiciones estratégicas, económicas e institucionales que han favorecido la consolidación y expansión de esta industria durante las últimas décadas, posicionando a los **dispositivos médicos como el principal producto de exportación de Costa Rica.**

La evolución de esta industria también se refleja en la transformación de las operaciones dentro del parque empresarial. A lo largo de los años, las empresas han pasado de producir componentes de menor complejidad a desarrollar soluciones altamente especializadas para aplicaciones médicas en áreas como cardiología, neurointervención, ortopedia y sistemas respiratorios.

Durante 2024, las exportaciones de dispositivos médicos alcanzaron un valor de US$8.715 millones, equivalente al 44% del total de bienes exportados por Costa Rica. Este desempeño reafirma el liderazgo del país en el sector, respaldado por la presencia de **90 empresas** dedicadas a esta industria, incluidas 14 de las 30 principales multinacionales de dispositivos médicos a nivel mundial.

Aporte de Coyol Free Zone al entorno económico del país al 2023

35,1% de las exportaciones del régimen de zonas francas del país.

54,9% de las ventas al exterior de dispositivos médicos, cerca del 5% del PIB.

12,4% del talento total ubicado en zonas francas.

US$4.400 millones anuales en exportaciones.

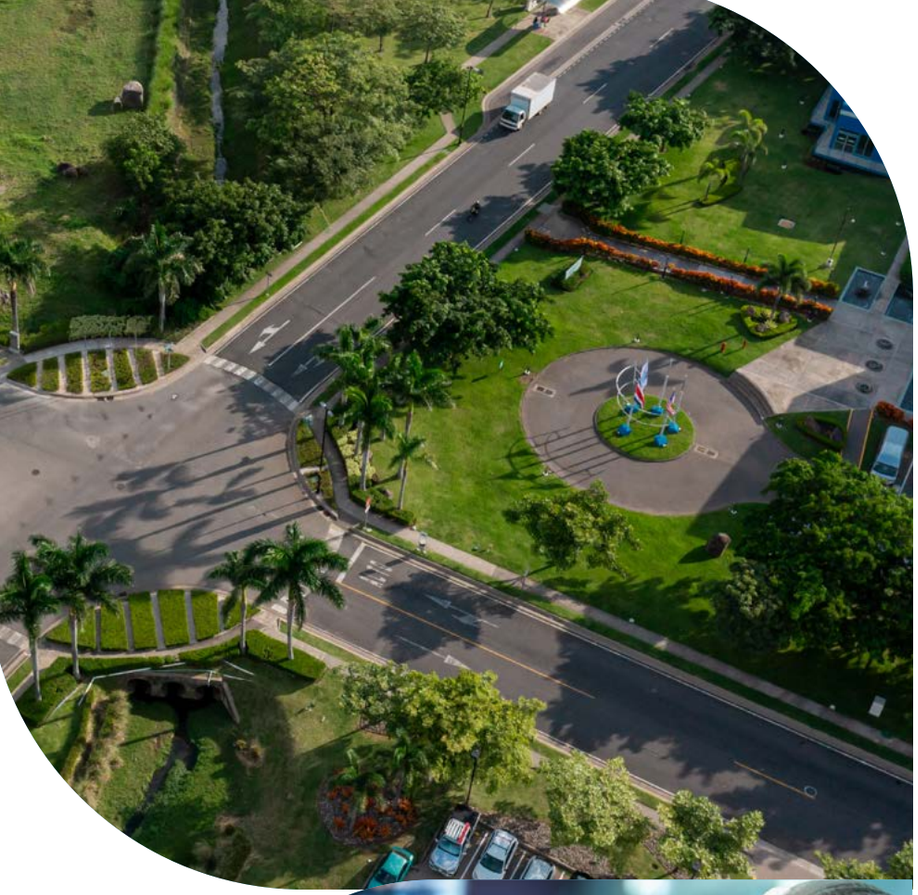
Acumulado histórico de construcción

316.737m²

de naves industriales de última generación que ofrecen:

- **soluciones personalizadas**
- **infraestructura de vanguardia**

Durante el 2025 se finalizaron diferentes proyectos con fecha de inicio en el 2024, los cuales corresponden a Cirtec Fase 2, Freudenberg y ECI.





Empresas instaladas en

COYOL FREE ZONE
DESIGNED TO INNOVATE

Durante el 2025 estas empresas consolidaron un total de:

25 422 empleos directos, aumento del 3,39% respecto al 2024.

Una proyección adicional de **5000 empleos indirectos** en servicios de seguridad, alimentación, transporte, etc.

Año de incorporación	
2007	Hologic
2008	Sensient Flavors
	Moog Medical
2009	Cadence
	Establishment Labs
2010	Abbott Medical
	Confluent Medical
	Philips
	Merrill's Packaging
2011	Terumo Neuro
	Freudenberg Medical
	Medtronic
	Steris
2013	Smith & Nephew
	Coopervision
	SMC Ltd.
2014	Theragenics Corporation
	Smiths Interconnect
2015	Precision Coating
2016	Resonetics
	Segex
2017	Cooper Surgical
	Cardinal Health
2018	ThermoFisher
	Poliart
2019	ECI
	Cirtec Medical
2020	Teradyne
	Nevro
2021	Bayer
2022	Riverpoint Medical
	Shockwave Medical
	Roche
2024	Alleima
2026	Switchback Medical

Convirtiéndose en un generador de trabajos de calidad para el país. La expansión de empresas instaladas, es el principal motor detrás de este crecimiento.

Hitos de nuestros clientes en el 2025

Theragenics **4000m²** Nueva Planta

Cirtec Medical **4500 m²** Comunicó ampliación de operaciones

Thermo Fisher Scientific **2325 m²** Nuevo Centro de Distribución

Freudenberg Medical **5645m²** 2da planta de producción

ECI inauguró el **primer laboratorio comercial de simulación** de empaques, distribución y pruebas de estabilidad de su tipo en Latinoamérica.



Otro evento importante, fue el reconocimiento a Coyol Free Zone como la segunda zona franca del mundo y la primera en América en recibir la **Certificación de Comercio Lícito otorgada por la OCDE.**

Esta distinción permite establecer criterios de **seguridad y transparencia en el comercio internacional**, lo cual nos convierte en un referente mundial para desarrollar negocios, gracias a su transparencia en la gestión comercial.

Dicha certificación fue entregada tanto a la administración de Coyol Free Zone, como a cada una de las 34 empresas instaladas, al tratarse de una **certificación comunitaria.**

RIDE CODE



+16 000 usuarios mensuales

+135 rutas en diferentes cantones

+141 000 servicios anuales de transporte de colaboradores

Servicios de transporte más eficientes que se traducen a mejoras en la calidad de vida y equilibrio vida-trabajo de las personas colaboradoras de las empresas.

Coyol Free Zone sigue ofreciendo las **condiciones ideales** para que las empresas prosperen, operen y progresen con confianza en sectores altamente regulados y basados enporqu tecnología.

Evolution FREE ZONE



Parque empresarial de **alta tecnología,** ubicado en Tacares de Grecia, reconocido como **"El ecosistema de negocios de más rápido crecimiento en Costa Rica"** al combinar infraestructura y edificios de clase mundial, servicios integrales y un ecosistema que fomenta el desarrollo y la eficiencia operativa, además de contar con **conectividad estratégica** con las principales rutas y aeropuertos del país y el acceso a talento altamente capacitado en la Región de Occidente de Costa Rica.

Una vez finalizada la construcción del paso a desnivel sobre Ruta 1 y la Infraestructura de la Fase 1, durante el **2025** dio inicio la construcción de la Infraestructura de la **Fase 2**, la cual se espera finalizar durante el 2026, equipada con todos los servicios para operar, tales como: agua, electricidad, telecomunicaciones, sistemas pluviales, calles, entre otros.

Durante el 2025 se construyeron **33 670m² de nuevas edificaciones**, las cuales, sumadas a las ya existentes previamente, suman un **total de 127 521m²** de huella constructiva histórica en Evolution Free Zone.

Empresas construidas y entregadas en 2025

Trelleborg Medical Solutions	Forj Medical	Accudyn Products Inc.	Stryker
12 500m²	6 000m²	4 450m²	10 720m²

Las obras civiles de Trelleborg Medical Solutions y Forj Medical, fueron galardonadas en la Revista Construcción como **"Grandes Obras"** por parte de la Cámara Costarricense de la Construcción.

Durante el 2025 se continuó con la construcción de los diferentes edificios de **Johnson & Johnson MedTech**, con un área total de construcción de **77 251 m²**, proyecto que inició su construcción en 2023 y se entregará a finales del 2026, con una proyección cercana a los **6000 empleos de calidad** en los próximos años.

Además, durante el 2025 se dio inicio con el movimiento de tierra de los edificios de dos empresas más, **Switchback Medical y Segex**, quienes contarán con una huella constructiva de **6000m²** y **7 500m²**, respectivamente.

Evo/ution FREE ZONE

Actualmente, Evolution Free Zone cuenta con 8 empresas confirmadas:

AVNA

Johnson & Johnson MedTech

Stryker

Accudyn Products Inc.

Trelleborg Medical Solutions

Forj Medical

Segex

Switchback Medical



A enero 2026, se contabilizaron **433 empleos directos** en las empresas instaladas, con 6000 empleos confirmados y una proyección de más de 20 000 empleos de calidad para los próximos años en puestos **operativos, técnicos, administrativos y de ingeniería.** Adicional, se debe considerar el empleo de más de **2000 personas en puestos de construcción** a lo largo del 2025.

La Región de Occidente de Costa Rica, se afianza con las operaciones de Evolution Free Zone como el epicentro de tecnología, generación de empleo de calidad y la atracción de inversión global de alto valor, promoviendo los encadenamientos productivos, el desarrollo del talento humano y las alianzas estratégicas para el **impacto social, ambiental y económico de los cantones vecinos.**



LUMINO es nuestra **unidad de talento**. Su propósito es fortalecer la competitividad de las empresas mediante soluciones de desarrollo de talento, con foco principal en industrias reguladas, dispositivos médicos y manufactura avanzada.

LUMINO actúa como **aliado estratégico** para las áreas de Recursos Humanos, impulsando programas de formación especializados y soluciones orientadas al fortalecimiento de capacidades técnicas y organizacionales. Su propuesta integra academias y programas corporativos, certificaciones, microcredenciales, diagnóstico de necesidades de capacitación, intermediación académica y soluciones a la medida, adaptadas a la realidad operativa de las empresas y a los distintos momentos de su crecimiento.

Para las empresas de Coyol Free Zone y Evolution Free Zone, LUMINO aporta valor a través de una **oferta formativa conectada con el ecosistema del parque**, promoviendo la articulación con aliados estratégicos y otros actores clave vinculados al desarrollo de talento.

De esta manera, LUMINO contribuye al fortalecimiento de capacidades en las empresas y a la propuesta de valor de CODE como desarrollador de ecosistemas empresariales competitivos.

Resultados de LUMINO en 2025

1043 personas impactadas en programas de formación corporativa (+16,5% respecto al 2024)

12 843 horas de capacitación impartidas (+186% respecto al 2024)

20 clientes atendidos para cubrir sus necesidades de capacitación.

+200 estudiantes beneficiados en el programa “De vuelta al cole con LUMINO”

Nueva página web para dar a conocer los servicios a disposición de las empresas.

Actualización de catálogo LUMINO 2026 con la incorporación de tecnologías inmersivas (realidad virtual, realidad aumentada y Windows) en la oferta formativa.

Continuidad en el acompañamiento a empresas mediante el incentivo de talento humano de la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER).

Adicional, desde LUMINO, se mantienen **acciones complementarias** de articulación con iniciativas de empleabilidad como parte de su vinculación con el ecosistema de talento.

Atracción de talento

En un entorno de alta competencia por talento especializado —especialmente en Ciencias de la Vida, Manufactura Avanzada y Serviciovs Tecnológicos— la articulación efectiva entre oferta y demanda laboral incide directamente en la continuidad operativa, la competitividad y la atracción de inversión hacia Costa Rica.

El área de Atracción de Talento evolucionó de un modelo operativo a uno basado en inteligencia de mercado, asesoría estratégica y reclutamiento especializado. Este ajuste respondió a la relevancia del capital humano para la estabilidad y crecimiento de las empresas instaladas.

Alcanzamos importantes logros a lo largo del 2025:



100%
de las empresas de Coyol Free Zone participaron por segundo año en el estudio de **Headcount**, lo que asegura **información completa** sobre empleo, perfiles y características sociodemográficas.

+ 3,3%
Crecimiento de la fuerza laboral en Coyol Free Zone respecto al 2024.

80% de los puestos
corresponde a perfiles **operativos y técnicos**, con ligera mayoría femenina, dato útil para estrategias de reclutamiento.

28 estudios
de benchmarking salarial que respaldan decisiones en compensación, crecimiento y gestión de rotación.

En este proceso de **acompañamiento estratégico** y escucha activa empresarial no podemos dejar pasar dos procesos de gran envergadura que desarrollamos junto con clientes:

Identificación de tendencias del sector para el diseño de un catálogo integral de servicios de atracción de talento, por medio de más de 25 reuniones con Departamentos de Recursos Humanos.

+620 personas contratadas
(+5,08% respecto al año anterior) en Coyol Free Zone y Evolution Free Zone, mediante la aplicación de **29 procesos de reclutamiento** (+16% respecto al 2024) que facilitaron la contratación.

10 empresas utilizaron servicios de reclutamiento en Coyol Free Zone y Evolution Free Zone.

Bolsa de Empleo

La **Bolsa de Empleo Digital** constituye uno de los principales instrumentos de apoyo antes y después del establecimiento de las compañías. Esta herramienta, desarrollada dentro del ecosistema de zonas francas del país, facilita la vinculación directa entre profesionales costarricenses y empresas ubicadas en nuestros parques.

Las organizaciones publican vacantes y fortalecen su posicionamiento como empleadores; las personas candidatas crean perfiles, consultan oportunidades y aplican de forma directa. El proceso cuenta con el acompañamiento del equipo especializado en Atracción de Talento.

Al cierre del 2025, un total de **26 empresas de Coyol Free Zone y 6 de Evolution Free Zone** utilizaron la plataforma para publicar 193 vacantes, lo que representó un aumento del **18% respecto al 2024.**

Cada empresa administra directamente sus publicaciones, tal como lo hacen las principales bolsas de empleo del mercado nacional, lo que fortalece la autonomía empresarial y la eficiencia del proceso de intermediación.

La plataforma está disponible en:
www.empleocode.com

Al cierre de 2025, la Bolsa de Empleo registró **226 600 personas usuarias activas**, con un crecimiento del 7% respecto al año anterior, así como un incremento del 18% en los puestos publicados.

Año	Hombres	Mujeres	Total
2024	7 951	8 976	16 927
2025	7 486	7 834	15 320
TOTAL HISTÓRICO	105 961	120 639	226 600



Ferias de empleo y articulación territorial

Realizamos **7 ferias de empleo** y participamos activamente en eventos de atracción de talento, en coordinamos con actores como PROCOMER y distintas municipalidades. Con estas iniciativas:

+4200 personas
candidatas a puestos laborales alcanzadas.

19 empresas de Coyol Free Zone y
6 empresas de Evolution Free Zone participantes.

Convenio con la **Municipalidad de Heredia (cantón Central)** para fortalecer la articulación territorial en la promoción de oportunidades laborales y la coordinación de acciones conjuntas de empleabilidad. Dicho convenio se suma al que mantenemos actualmente con un número importante de municipalidades de cantones vecinos.

Por otra parte, impulsamos acciones **dirigidas a jóvenes** en búsqueda de su primer empleo, con el propósito de ampliar el acceso a oportunidades formales y promover la inclusión laboral.

También desarrollamos iniciativas para fortalecer la preparación de las personas candidatas, mediante sesiones virtuales y actividades en coordinación con LUMINO sobre **elaboración de currículum y preparación para entrevistas.**

Con estas acciones reducimos brechas de información y promovemos procesos de selección más **transparentes y efectivos.**



Somos especialistas en habilitación de ecosistemas productivos

06

INGENIERIA CON PROPÓSITO ESTRATÉGICO



Ingeniería

Con propósito

Desarrollamos proyectos empresariales e infraestructura de alto estándar mediante una **integración avanzada de ingeniería especializada, tecnología y visión de largo plazo.** Este enfoque nos permite responder a las exigencias de industrias altamente reguladas, como ciencias de la vida y manufactura avanzada, y asegurar precisión técnica, confiabilidad operativa y desempeño consistente en cada proyecto.

A lo largo del período reportado se consolidó un modelo constructivo cada vez más sofisticado, capaz de gestionar entornos de alta complejidad y responder a estándares internacionales de infraestructura industrial avanzada, permitiendo fortalecer la eficiencia constructiva, optimizar procesos de ejecución y elevar la capacidad operativa en proyectos de gran exigencia técnica.

Gracias a **herramientas tecnológicas** de uso estratégico en procesos de ingeniería, gestionamos diseño, cronogramas, costos, riesgos y documentación con trazabilidad completa y supervisión en tiempo real, lo que respalda decisiones basadas en datos y una gestión rigurosa.

Además, integramos **sistemas de calidad** bajo normativas internacionales, indicadores de desempeño, matrices de riesgo y controles técnicos en campo.

El robustecimiento del aseguramiento de calidad, la estructuración de planes de ejecución previos al inicio de cada obra, el análisis técnico de contratistas y la incorporación de equipos especializados de inspección, consolidan una metodología preventiva, estandarizada y orientada a la **mejora continua.**

Gestión de proyectos: control técnico y gestión de riesgos

Durante el período se fortaleció la gestión técnica de proyectos mediante:

Intensificación de la administración de riesgos y manejo estructurado de contratos para evitar retrasos.

Consolidación de planes de ejecución que integran análisis de partes interesadas, matrices de riesgo, estrategias de contratación y cronogramas detallados.

Identificación temprana de desviaciones y activación de medidas de mitigación.

Metodologías orientadas a anticipar contingencias y optimizar la coordinación entre contratistas y asegurar la comunicación transparente con el cliente, lo que redujo exposiciones reputacionales y financieras.

Gestión técnica respaldada por herramientas digitales y sistemas de seguimiento que permiten mayor control del desempeño constructivo.

Gestión de la calidad, control y excelencia operativa

Acciones más representativas que alcanzamos en el área de Calidad:

Ampliación del Sistema de Gestión de Calidad **ISO 9001**: se ampliaron sus procesos operativos.

Revisión integral, estandarización y documentación de procesos, con migración a diagramas de flujo.

Definición de entradas, salidas, indicadores, matrices de riesgo y protocolos para no conformidades.

Auditoría externa con una única observación menor, lo que evidencia solidez técnica.

Mayor capacidad para identificar impactos, riesgos y oportunidades en cada proceso.

Indicadores que facilitan análisis de tendencias, detección temprana de desviaciones y acciones correctivas.

Certificación de 11 colaboradores como auditores internos, lo que amplía capacidades y asegura continuidad del sistema.

La gestión de la calidad incorpora de manera progresiva nuevos requerimientos normativos, certificaciones y herramientas de apoyo.



Aseguramiento de la calidad en procesos constructivos

Abordamos el aseguramiento de la calidad a partir de un profundo conocimiento del entorno y de las exigencias del mercado, lo que facilita la incorporación de herramientas, metodologías y estándares que elevan el desempeño de los proyectos y la confiabilidad operativa.

Desde el área de ingeniería consolidamos un **enfoque integral de calidad** mediante la estructuración de planes coherentes con normativas técnicas universales y la aplicación de criterios técnicos homogéneos en todas las obras.

Igualmente fortalecimos el departamento de calidad mediante la **adquisición de equipos especializados** para inspección y la **capacitación** en metodologías avanzadas de control en obras civiles. También implementamos **evaluaciones sistemáticas de consultores y contratistas** desde el enfoque de calidad técnica, con lo cual reforzamos la gestión de proveedores críticos y elevamos estándares de ejecución en campo.

Este proceso posibilitó el ordenamiento de dinámicas internas, la disminución de variaciones y la garantía de uniformidad en la ejecución.

Adicional, la gestión de la calidad involucra el cumplimiento de normativas, la estandarización y regulación de los procesos y la satisfacción de nuestros clientes. Por eso cuidamos cada detalle y la rigurosidad en cada inspección, siendo un aspecto que nos diferencia en cada proceso constructivo.





Normativa y certificaciones

Nuestro plan de aseguramiento de calidad se basa en el cumplimiento de normas nacionales e internacionales, algunas son:

International Standarization Organization (ISO)

American Society for Testing and Materials (ASTM)

American Association of State Highway and Transportation Officials (AASHTO)

National Fire Protection Association (NFPA)

Código Sísmico de Costa Rica

Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTE)

Manual de AyA

CR-2000

Durante el 2025, se consolidó la implementación del **Sistema de Aseguramiento de la Calidad** en todos los proyectos de construcción, alcanzando la adopción oportuna de los requisitos establecidos por el departamento. Lo anterior refleja el fortalecimiento de la cultura de calidad en la organización, asegurando el cumplimiento de los estándares definidos desde la planificación hasta la entrega de las obras, y contribuyendo a una mayor **consistencia y confiabilidad** en la ejecución de los proyectos.

Como parte del proceso de mejora continua, se actualizó el **Plan de Calidad** y se implementaron mejoras en PROCORE, la principal plataforma de gestión del departamento, además de un nuevo tablero de control en **Power BI** para visualizar información en tiempo real.

Estas iniciativas optimizaron la administración de los requisitos documentales, agilizaron la gestión y el cierre de observaciones, y fortalecieron la trazabilidad de los procesos, incrementando la eficiencia operativa y reforzando el compromiso de la organización con la excelencia y la entrega de proyectos bajo **altos estándares de calidad.**

Como parte del fortalecimiento de las **capacidades técnicas** de los proyectos, se adquirieron equipos de medición y verificación, entre ellos medidores de espesor de pintura, calibradores y medidores láser de distancia. Estas herramientas están disponibles para los diferentes equipos de construcción, con el fin de apoyar las labores de inspección, control de calidad y verificación en campo, de acuerdo con las necesidades de cada proyecto.

Desde **Aseguramiento de la Calidad**, se realiza un riguroso seguimiento en cada proyecto, para garantizar el cumplimiento de estándares en procesos constructivos, dando como resultado durante el 2025:

+ 1450
observaciones de calidad

COYOL FREE ZONE
DESIGNED TO INNOVATE

+ 3500
observaciones de calidad

Evolution FREE ZONE

Cada una de estas observaciones son gestionadas de forma adecuada, cuidando cada detalle, lo que **garantiza la entrega final al cliente** de un edificio industrias con altos estándares de calidad.

Cuidar a las personas, asegurar el desempeño

En **Salud, Seguridad Ocupacional y Ambiente** consolidamos el equipo interno de Salud Ocupacional con perfiles especializados y el apoyo de 24 profesionales en campo, lo que elevó la supervisión técnica y la gestión preventiva.

Además, designamos el puesto de coordinación del área, activamos brigadas de emergencia y formalizamos comisiones en todos los centros de trabajo. Con lo anterior, elevamos la capacidad de respuesta y la participación del personal. Los resultados hablan por sí mismos:

Salud y Seguridad Ocupacional	2024	2025	Análisis del 2025 respecto al 2024
TRIR	0,7	0,3	- 0,4 puntos en la métrica
SEVERITY	30	10	- 20 puntos en la métrica
Lesiones con tiempo perdido	16	12	- 4 lesiones con tiempo perdido
Casi accidentes	28	19	- 9 casi accidentes
Observaciones de seguridad	8 661	12 624	+ 3.963 observaciones de seguridad
Cantidad de personas trabajando	2 093	3 436	+ 1.343 personas trabajando
Cantidad total de horas trabajadas	5 262 074	9 067 022	+ 3 804 948 horas trabajadas

Los datos anteriores reflejan los números de la totalidad de proyectos constructivos desarrollados por CODE Development Group y evidencian los siguientes resultados:

- 57%
Total Recordable Incident Rate (TRIR) en el 2025 respecto al 2024, evidencia que tuvimos una reducción en la accidentabilidad. Dicha tasa mide el número de lesiones y enfermedades que ocurren en una organización por cada 100 personas trabajadoras a tiempo completo y que requieren de atención médica por encima de los primeros auxilios. Cuanto más cercano a cero, más seguridad existe.

- 66%
índice de severidad 2025 respecto al año anterior, indicando que los accidentes fueron menos graves y requirieron menos días de incapacidad.

- 25% **en lesiones** con tiempo perdido por atención médica.

- 32,1%
en casi accidentes, lo anterior en gran medida por el **aumento de un 45,7% en las observaciones de seguridad**, con la finalidad de cuidar la integridad física de todas las personas trabajadoras en proyectos constructivos.

Dichos números se dan con:

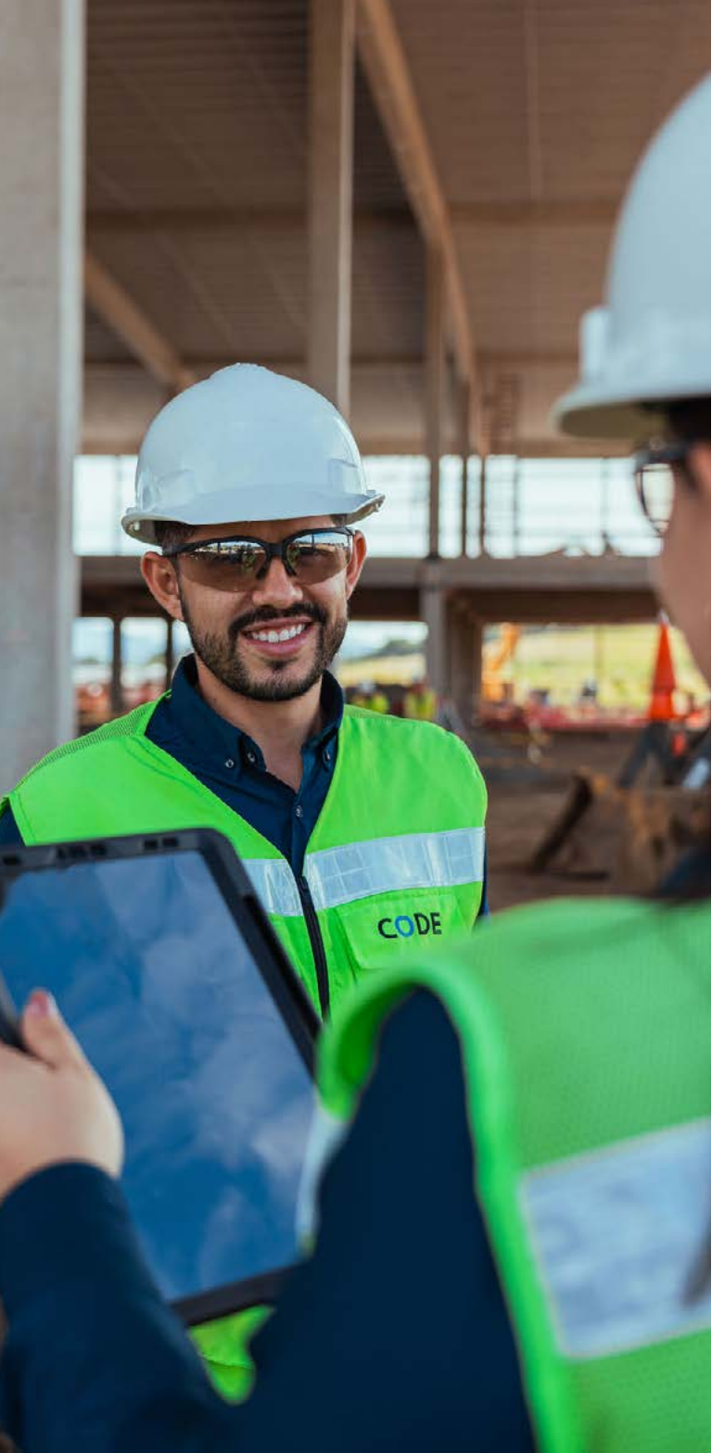
+ 64,17% **de fuerza laboral**

+ 72,31% **de cantidad total de horas laborales**

(En el 2025 respecto al 2024)

Estos indicadores reflejan una gestión más rigurosa, respaldada por auditorías periódicas, evaluación de contratistas y mayores controles en campo.

Dos hitos adicionales en materia de salud y seguridad ocupacional en el 2025, fue el desempeño de **0 accidentes en los proyectos constructivos** en Coyol Free Zone y en Infraestructura Fase 1 en Evolution Free Zone, logrando **365 días sin registro de accidentes.**



Salud y seguridad ocupacional en proyectos

De manera transversal, articulamos la gestión de **Salud y Seguridad Ocupacional** con nuestros estándares de calidad. También implementamos un sistema de análisis de datos en seguridad para respaldar decisiones preventivas con evidencia, mediante la clasificación de incidentes por tipo, etapa y responsable.

El alcance se amplió a nivel corporativo e incorporó auditorías ergonómicas y ajustes a nueva normativa laboral, con lo cual consolidamos un cuidado integral de las personas.

En el ámbito de los proyectos constructivos, durante el 2025 registramos resultados en **horas laborales sin accidentes**, los cuales se presentan en la siguiente tabla:

COYOL FREE ZONE DESIGNED TO INNOVATE	Horas sin accidentes laborales	
	Año 2024	Año 2025
Freudenberg	219 725	436 387
ECI (antes CRx LifeSciences)	4 697	39 129
Cirtec	N/A	84 124

Evo/ution FREE ZONE	Año 2024	Año 2025
Infraestructura Fase 2	2 320	299 021
Trelleborg Medical Solutions	126 810	861 699
Accudyn	23 703	179 043
Stryker	34 968	294 321
Forj Medical	5 112	420 365
Proyecto Épsilon	659 819	3 517 903



07

COLABORADORES

Nuestro recurso más importante





Talento humano

El **talento humano** es uno de los principales activos de CODE Development Group y un pilar fundamental para el cumplimiento de nuestra estrategia de negocio y sostenibilidad.

Nuestro equipo está conformado por profesionales especializados en diversas disciplinas que, desde las áreas **operativas, administrativas, técnicas y de ingeniería**, contribuyen con su conocimiento, compromiso y ética al desarrollo de proyectos de alta calidad.

Su trabajo fortalece la capacidad de la organización para **generar valor a nuestros clientes**, atender las necesidades de nuestros grupos de interés y mantener altos estándares de desempeño en toda la cadena de valor.

Datos de colaboradores para el periodo 2025:

+12,8% en fuerza laboral respecto al periodo 2024

125 personas
Año 2024

141 personas
Año 2025

Los datos anteriores, representados por:

51,8%
de hombres

48,2%
de mujeres

Este incremento respondió a la **expansión** de nuestras operaciones y a la creciente demanda de talento especializado para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

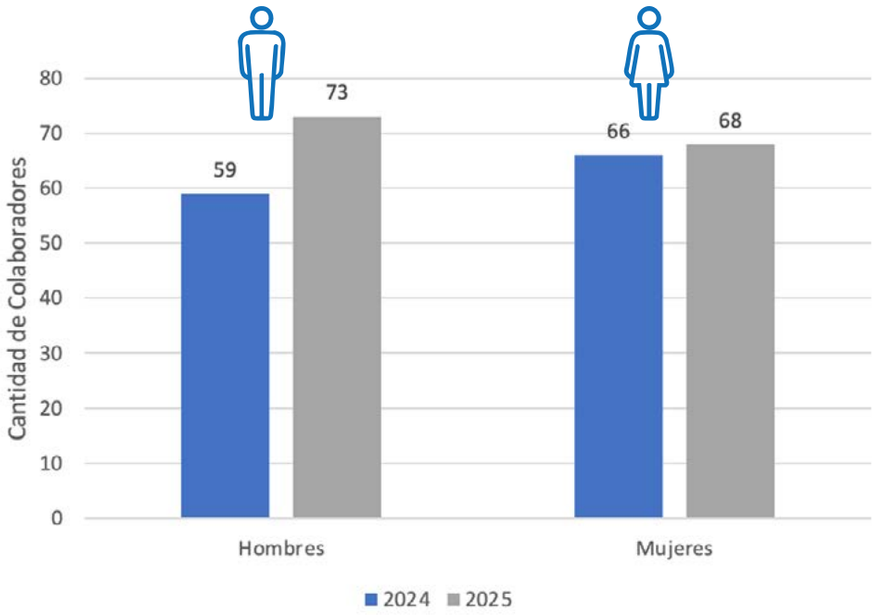
Como parte de las acciones orientadas a fortalecer la experiencia de las personas colaboradoras desde su incorporación, el 100% de los nuevos ingresos participó en el **Programa de Inducción Corporativa y Entrenamiento en el Puesto.**

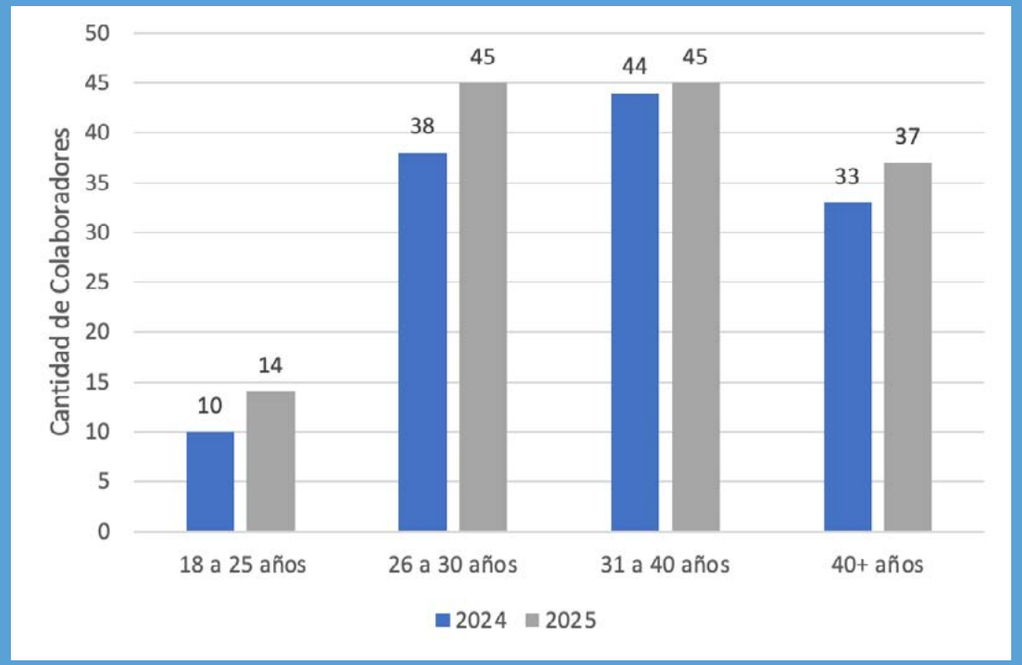
Este proceso facilita el conocimiento de la organización, su cultura, valores, políticas y procesos, así como el desarrollo de las competencias necesarias para desempeñar sus funciones, favoreciendo una integración efectiva al equipo de trabajo y una adaptación oportuna al cargo.

Paralelamente, continuamos fortaleciendo nuestras iniciativas de bienestar, salud, capacitación y promoción de entornos de trabajo seguros, reafirmando nuestro compromiso con el **desarrollo integral** de las personas y la construcción de una cultura organizacional basada en el respeto, la inclusión y la mejora continua.

Todas las personas colaboradoras cuentan con un **contrato formal de trabajo**, en jornada completa, por tiempo indefinido. Desempeñan sus funciones en condiciones que promueven el cumplimiento de la legislación laboral, el respeto por los derechos de las personas trabajadoras y la igualdad de oportunidades, contribuyendo así a un **entorno laboral estable, seguro y orientado al crecimiento profesional.**

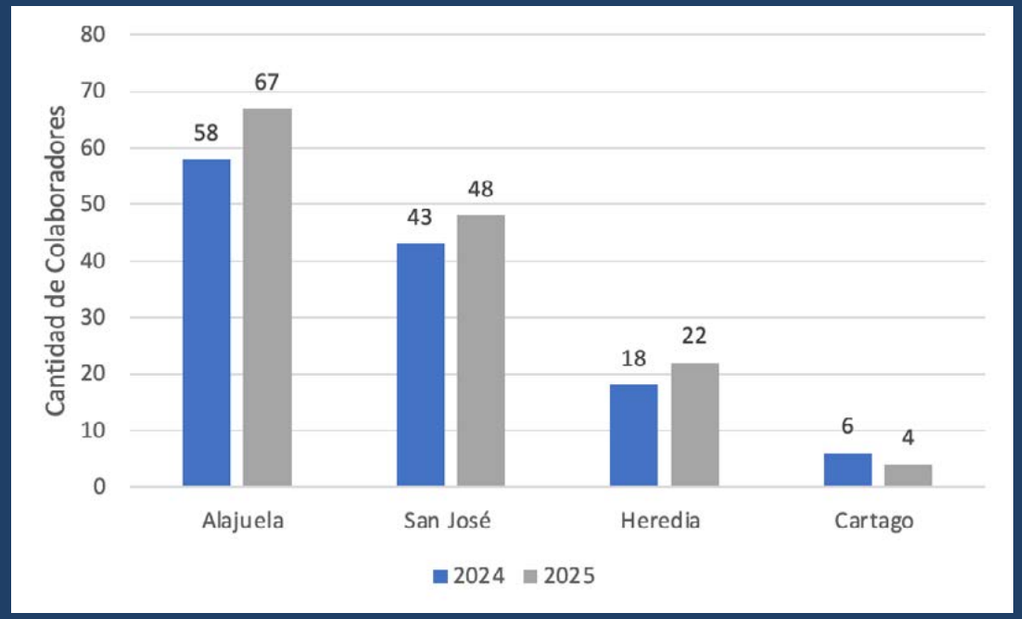
Fuerza Laboral





Edad de colaboradores

A nivel de grupos etarios, continúa predominando una composición mixta entre experiencia y juventud, lo que permite contar con una sinergia altamente competitiva en el entorno laboral actual.



Personal según lugar de residencia

A los números anteriores, se les suma que el **47,5%** de la fuerza laboral, vive en la provincia de **Alajuela**, sede de sus dos principales proyectos inmobiliarios, fomentando el empleo de calidad local, la reducción en desplazamientos y por ende, más tiempo de calidad en familia.

Cantidad de Colaboradores por puesto por año

A nivel de estructura de puestos, contamos con una distribución estratégica según las necesidades del negocio, garantizando la gestión optima de cada tarea y compromiso adquirido por la empresa.

		CEO, Directores y Gerentes	Coordinadores y Supervisores	Profesionales y Técnicos	Operarios y Auxiliares
Año	2024	32	30	38	25
Año	2025	32	35	42	32

Bienestar integral de las personas colaboradoras



La **Gerencia de Desarrollo Organizacional** implementa de manera permanente mecanismos para conocer la percepción de las personas colaboradoras sobre el equilibrio entre su vida personal y laboral. La información obtenida permite identificar oportunidades de mejora y diseñar acciones que fortalezcan el bienestar integral, contribuyendo a un **entorno de trabajo saludable**, al desarrollo de las personas y al fortalecimiento del compromiso organizacional.

El bienestar de las personas colaboradoras constituye un eje estratégico para CODE Development Group. Por ello, la organización promueve iniciativas orientadas al fortalecimiento de habilidades de liderazgo, la promoción de la salud, el deporte, la capacitación, salud, beneficios para colaboradores y el desarrollo integral, contribuyendo a un entorno laboral que favorece el **crecimiento personal y profesional.**

Durante el 2025, se invirtieron cerca de **US$129 000** en la cobertura de servicios preventivos y beneficios médicos, contribuyendo a la promoción de la salud y el bienestar; además de **US$97 000** en actividades de bienestar físico y reconocimiento.

A nivel de capacitación, la inversión para el mismo periodo fue de **US$39 800** en más de 2 244 horas de formación del personal en más de 20 temas diferentes, tanto externo con capacitaciones pagadas, como internas con formaciones sin un costo adicional, impartidas por los mismos colaboradores especialistas a sus compañeros, orientadas al **fortalecimiento de competencias técnicas, profesionales y de liderazgo.**

Great Place To Work ®

Como parte del **compromiso** con una cultura organizacional sólida, por segundo año consecutivo se aplicó el diagnóstico de clima organizacional bajo la metodología de Great Place To Work® (GPTW), alcanzando nuevamente la certificación como un Gran Lugar para Trabajar, lo que refleja la confianza y el compromiso de la organización con nuestros colaboradores.

Durante el periodo evaluado, CODE Development Group obtuvo resultados superiores al comparativo global en dimensiones como **la credibilidad, la imparcialidad y el compañerismo,** evidenciando el compromiso de la organización con un liderazgo íntegro, prácticas justas y un entorno colaborativo. Asimismo, los altos niveles de respeto y orgullo reflejan que las personas colaboradoras se sienten valoradas, apoyadas y comprometidas con la organización, fortaleciendo una cultura laboral positiva que favorece el desarrollo profesional, la colaboración y el sentido de pertenencia.



Asociación Solidarista

La Asociación Solidarista de Empleados de Zona Franca Coyol y afines (ASECOYOL), representa un beneficio para las personas colaboradoras, nace con el objetivo de promover el bienestar financiero. Al cierre del 2025, se presentó un aumento del 8,4% en la cantidad de asociados respecto al periodo 2024. La distribución de asociados por empresas del grupo se cita de la siguiente manera:

Cantidad de Asociados

Empresa	Año 2024 Asociados	Año 2025 Asociados
Zona Franca Coyol	17	14
Evolution Free Zone	41	51
CDG Zona Franca Servicios	34	32
Coyol Desarrollo	0	1
Condominio Zona Franca Coyol*	25	29
Caleco Free Zone	2	2
Total	119	129

*CZFC se incluye al ser parte de la Asociación Solidarista de Empleados Zona Franca Coyol y empresa afines, no así de CODE Development Group.

Beneficios ASECOYOL

- Cultura de ahorro
- Acceso a créditos con tasas preferenciales
- Diversificación de inversiones
- Salvaguardia de la cesantía
- Convenios corporativos en salud, recreación, etc.
- Bienestar financiero y personal de la comunidad laboral



08

SOSTENIBILIDAD

Ambiente, sociedad y gobernanza, en equilibrio

En CODE Development Group concebimos la sostenibilidad como el fundamento de nuestra visión empresarial y **un elemento integrador** de todas nuestras decisiones.

Más que un objetivo corporativo, representa un **compromiso permanente** con la innovación, la creación de valor compartido y la gestión responsable, orientando el desarrollo de proyectos que generan beneficios para nuestros **clientes, las comunidades y el entorno.**

Nuestro modelo de sostenibilidad se basa en el **equilibrio entre el desempeño económico, el bienestar social y la protección del medio ambiente.** Bajo este enfoque, impulsamos el desarrollo de infraestructura de alta calidad incorporando criterios de construcción sostenible, promovemos la generación de oportunidades para las personas y contribuimos a la conservación de la biodiversidad y los recursos naturales mediante prácticas de eficiencia, innovación y colaboración.

Con una visión de **largo plazo**, trabajamos para consolidar a CODE Development Group como un referente regional en sostenibilidad. Este propósito se materializa a través de iniciativas que fortalecen la educación, la salud, la protección ambiental y el desarrollo de las comunidades, reafirmando nuestro compromiso con un **crecimiento responsable** y con la generación de un impacto positivo y duradero en los territorios donde operamos.

La Estrategia de Sostenibilidad de CODE Development Group, alineada con nuestra visión empresarial, constituye el marco que orienta la gestión de los aspectos **ambientales, sociales y de gobernanza** (ASG) en toda la organización.

Su desarrollo se fundamentó en un **proceso integral de análisis** de materialidad, mediante el cual identificamos las expectativas de nuestras partes interesadas, evaluamos los impactos, riesgos y oportunidades asociados a nuestro negocio, e incorporamos las principales tendencias y mejores prácticas internacionales en sostenibilidad.

Este proceso permitió definir los temas materiales que orientan nuestra gestión, identificar a los grupos de interés prioritarios y establecer los ejes estratégicos que guían la toma de decisiones y la implementación de **iniciativas de sostenibilidad.**

De esta manera, fortalecemos una estrategia alineada con la creación de valor a largo plazo, la gestión responsable del negocio y la generación de impactos positivos para **las personas, el ambiente y las comunidades donde operamos.**



Temas materiales ASG

AMBIENTAL

- **Gestión cambio climático**
- **Construcción sostenible**
- **Economía circular**
- **Movilidad sostenible**
- **Biodiversidad**
- **Gestión ambiental interna**

SOCIAL

- **Wellness**
- **Seguridad y Salud Ocupacional**
- **Derechos Humanos**
- **Desarrollo de capital humano**
- **Educación y formación**
- **Relacionamiento con comunidades**

GOBERNANZA

- **Ética y cumplimiento**
- **Gestión de la innovación**
- **Encadenamientos responsables y cadena de suministro**
- **Empleabilidad e inclusión**
- **Sistemas de gestión**



Ejes de gestión de la *sostenibilidad*

Impacto comunitario mediante alianzas en zonas de influencia

Construcción sostenible con estándares internacionales

Alianzas educativas para potenciar el talento humano en comunidades

Servicios complementarios sociales y ambientales como valor agregado a clientes

Desarrollo de proyectos de energías limpias y eficiencia energética

Gobernanza ética y humanidad en la toma de decisiones

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030

En CODE Development Group impulsamos el desarrollo sostenible mediante la integración de la Agenda 2030 en nuestra estrategia empresarial.

Desde hace ocho años, nueve Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) orientan la planificación y ejecución de nuestras iniciativas, fortaleciendo nuestro compromiso con la generación de valor económico, social y ambiental.

A través de la innovación, las alianzas estratégicas y la implementación de prácticas responsables, promovemos acciones en áreas prioritarias como la educación, la infraestructura sostenible, la gestión del recurso hídrico y los modelos de producción y consumo responsables, contribuyendo al bienestar de las personas y al desarrollo sostenible de las comunidades donde operamos.



ODS 3: Salud y Bienestar

Nuestros parques industriales fortalecen el crecimiento de la industria de ciencias de la vida al atraer empresas especializadas en la producción de dispositivos médicos, cuya tecnología y soluciones benefician a personas en distintos sistemas de atención médica a nivel mundial.

ODS 4: Educación de Calidad

Impulsamos el desarrollo del talento en nuestras comunidades a través de programas de formación, el fortalecimiento de la infraestructura educativa y el acceso a tecnología, promoviendo mayores oportunidades educativas y laborales a las nuevas generaciones.

ODS 6: Agua Limpia y Saneamiento

Programas de reforestación en zonas de recarga acuífera, consumo responsable de recurso hídrico, reúso de agua y gestión eficiente de aguas residuales con cumplimiento de estándares, forman parte de nuestras acciones para la conservación y uso responsable del recurso hídrico.

ODS 7: Energía Asequible y No Contaminante

Fomentamos la generación de energía provenientes de fuentes renovables, además del uso racional y responsable de energía, tanto en proyectos constructivos como en administración y servicios de valor agregado.

ODS 8: Trabajo Decente y Crecimiento Económico

Actualmente las empresas instaladas en nuestros procesos inmobiliarios albergan más de 26000 personas trabajando, lo cual nos convierte en un generador de empleabilidad en las comunidades cercanas donde operamos. Además de contribuir con encadenamientos productivos de bienes y servicios, logrando la comercialización entre proveedores locales y empresas transnacionales.

ODS 9: Industria, Innovación e Infraestructura

Integramos criterios de sostenibilidad e innovación en el desarrollo de nuestra infraestructura, aplicando estándares internacionales que promueven la eficiencia en el uso de los recursos y reducen los impactos ambientales asociados a la construcción.

ODS 12: Producción y Consumo Responsables

Guiamos nuestras operaciones bajo principios de eficiencia y sostenibilidad, integrando acciones que previenen y mitigan impactos, al mismo tiempo que promueven una gestión responsable con el ambiente y el desarrollo de las comunidades.

ODS 15: Vida de Ecosistemas Terrestres

Integramos criterios de conservación ambiental en el desarrollo de nuestra infraestructura mediante la protección de áreas naturales y la creación de espacios verdes. Este compromiso se complementa con programas de reforestación y acciones orientadas a la conservación de la biodiversidad y la conectividad ecológica.

ODS 17: Alianzas para lograr los Objetivos

Desarrollamos alianzas con sector público y privado, tanto en temas de ingeniería, capacitación, desarrollo comunal, mejora del medio ambiente, atracción de inversión extranjera, entre otros.

09

Alta tecnología al servicio del crecimiento exportador

GOBERNANZA

El Régimen de **Zona Franca** constituye uno de los principales motores de desarrollo económico y social de Costa Rica, al impulsar la atracción de inversión extranjera directa, la generación de empleo de calidad y el fortalecimiento de la competitividad nacional.

Más allá de su contribución económica, el Régimen de Zona Franca ha favorecido el desarrollo de un ecosistema productivo que impulsa la transferencia de conocimiento, la innovación tecnológica, los encadenamientos con proveedores nacionales y la creación de oportunidades **para las comunidades.**

Según datos de PROCOMER en su Informe de Balance de Zonas Francas 2024 (información publicada más actualizada), la evolución de las empresas en funcionamiento bajo el régimen de zonas francas en Costa Rica, aumentó desde 1990 más de 11 veces el número de empresas instaladas. Una expansión que habla por sí sola sobre la importancia del régimen en la economía del país:

11%
anual de crecimiento

16% del total de empresas colocadas fuera del GAM para el año 2024.

15% del PIB
Contribución absoluta de US$13 893 millones a la economía costarricense.

US$2,9 de retornos por cada dólar exonerado

+ 197 000
empleos directos

+68 000
empleos indirectos.



Estos números hablan por sí solos sobre el impacto en el dinamismo de la economía costarricense, al generar:

Impulso directo
a la economía local

Empleo formal
con alto valor agregado

Contribuciones fiscales
crecientes

Sostenibilidad
del Estado Social

Encadenamientos productivos
con empresas locales

Contribución
a la competitividad del país

43

COYOL FREE ZONE
DESIGNED TO INNOVATE

Uno de los mejores ejemplos en Costa Rica sobre el **impacto positivo** en la economía de las zonas francas, es Coyol Free Zone, principal parque exportador de dispositivos médicos que se mantiene durante el 2025 como uno de los principales motores de impulso económico y atracción de operaciones de alta complejidad, con números que respaldan su gestión:



34 empresas de sectores estratégicos como ciencias de la vida, semiconductores y manufactura inteligente operan con éxito

US$4 400 millones en exportaciones anuales.

35,1% de las exportaciones del sector manufacturero del régimen de zona franca del país.

54,9% de las exportaciones costarricenses en el sector de dispositivos médicos.
Cerca del 5% del PIB de Costa Rica.

25 000 empleos directos generados por las empresas instaladas,

41,75% de la fuerza laboral en la industria de dispositivos médicos a nivel nacional

Evo/ution FREE ZONE

Por su parte, la entrada en operaciones de **Evolution Free Zone** en el 2024, representó un hito de crecimiento constante que perduró en el 2025, cuenta con un total de **8 empresas confirmadas** que fortalecerán la economía de la Región de Occidente y del país, teniendo al muy corto plazo, resultados tangibles tan exitosos o superiores a los de Coyol Free Zone en materia de inversión, empleos de calidad, exportaciones y divisas económicas para el país.

En conjunto, nuestros parques evidencian que la dimensión económica de la sostenibilidad se construye con resultados concretos: inversión, empleo formal de calidad, encadenamientos productivos y competitividad para Costa Rica.



10

Impactando positivamente a las comunidades de nuestra zona de influencia



SOCIAL

El **desarrollo social** de las comunidades donde operamos constituye uno de los pilares de la estrategia de sostenibilidad de CODE Development Group.

A través de una gestión basada en la creación de valor compartido, impulsamos iniciativas que contribuyen al bienestar de las personas y al fortalecimiento de las capacidades locales, promoviendo oportunidades de desarrollo en ámbitos clave como la educación, la formación, el deporte, la cultura, el desarrollo comunitario y la protección del ambiente.

Durante 2025, reafirmamos este compromiso mediante la implementación de diversas iniciativas sociales que generaron un impacto positivo en nuestra área de influencia. Estas acciones reflejan nuestra convicción de que el crecimiento empresarial debe ir de la mano con el progreso de las comunidades, fortaleciendo alianzas, impulsando el desarrollo local y contribuyendo a una mejor calidad de vida para las personas.

Durante el 2025 la inversión social superó los ¢165 000 000 millones

Inversión social CODE Development Group 2025

¢ 166 967 072

Educación
¢ 25 406 726

Deporte
¢ 60 363 371

Cultura
¢ 15 402 640

Apoyo a comunidades
¢ 37 867 435

Iniciativas ambientales
¢ 27 926 901



Estas iniciativas evidencian **el impacto y la amplitud de nuestra inversión social**, la cual se orienta a atender las prioridades identificadas en nuestra estrategia de sostenibilidad. A través de acciones dirigidas a diversos grupos de interés, contribuimos al fortalecimiento de capacidades, la generación de oportunidades y el desarrollo sostenible de las comunidades, impulsando factores esenciales para el progreso del país.

Educación, motor de desarrollo social

Iniciativas

Capacitación a docentes de preescolar en herramientas de enseñanza para la niñez

Beneficiarios

Centros educativos de los cantones de Grecia y Poás

Impacto

Iniciativa en alianza con la Asociación GUIARE, que capacitó a 60 docentes de preescolar en los cantones de Grecia y Poás en el mejoramiento de metodología de enseñanza, con impacto en 1.200 estudiantes

Banda Estudiantil de CEDES Don Bosco

Beneficiarios

Estudiantes de secundaria CEDES Don Bosco

Impacto

Apoyo en Banda Estudiantil compuesta por 275 jóvenes, para su participación en el Desfile de las Rosas 2027

Proyecto “Conectemos La Esperanza”

Beneficiarios

Estudiantes de secundaria de los cantones de Sarchí y Naranjo

Impacto

Iniciativa en alianza con la organización Desarrollo Humano Estratégico, para el fortalecimiento del bilingüismo hacia el idioma inglés, de la cual se beneficiaron 371 estudiantes de Sarchí y Naranjo

Catálogo de Cursos del INA

Beneficiarios

Colaboradores de empresas instaladas en nuestras zonas francas

Impacto

Capacitación de 400 colaboradores de empresas, en cursos de operarios y técnicos

Alianza INA-CODE: Centro INA en Evolution Free Zone

Beneficiarios

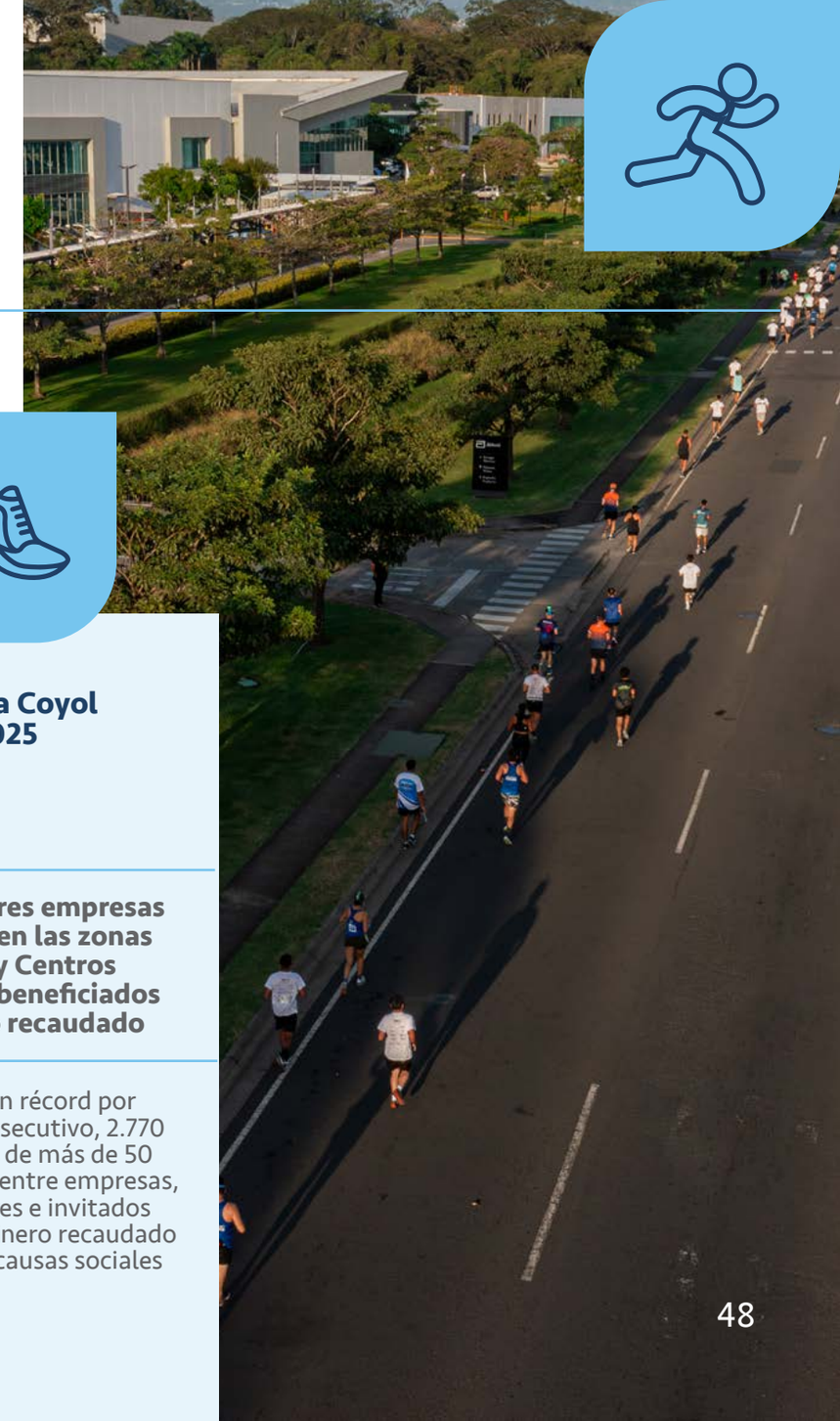
Personas de la Región de Occidente

Impacto

Firma de carta de entendimiento para la creación de un Centro INA en Evolution Free Zone, enfocado en áreas técnicas de mecánica de precisión, siendo la primera zona franca en el país con un INA dentro de sus instalaciones.

Deporte, promoción de estilo de vida saludable

Iniciativas



Apoyo a la recreativa de ciclismo “Senderos de la Hacienda”

Beneficiarios

Centro Diurno para personas de la Tercera Edad de Tacares, Grecia

Impacto

Apoyo en desarrollo de logística de actividad deportiva, cuyas ganancias fueron destinadas para el apoyo del cuido de 40 adultos mayores

Apoyo a Escuela de Fútbol de Cataluña

Beneficiarios

Comunidad deportiva de Tacares y Cataluña de Grecia

Impacto

Promoción del deporte en las comunidades de Tacares y Cataluña de Grecia, mediante la dotación de uniformes para 40 niños.

Apoyo Asociación Ramonense de Baloncesto (ARBA)

Beneficiarios

Comunidad deportiva de la Región de Occidente

Impacto

Apoyo al equipo deportivo que entrena a más de 300 atletas entre niños, jóvenes y adultos

Clásica Coyol 2025

Beneficiarios

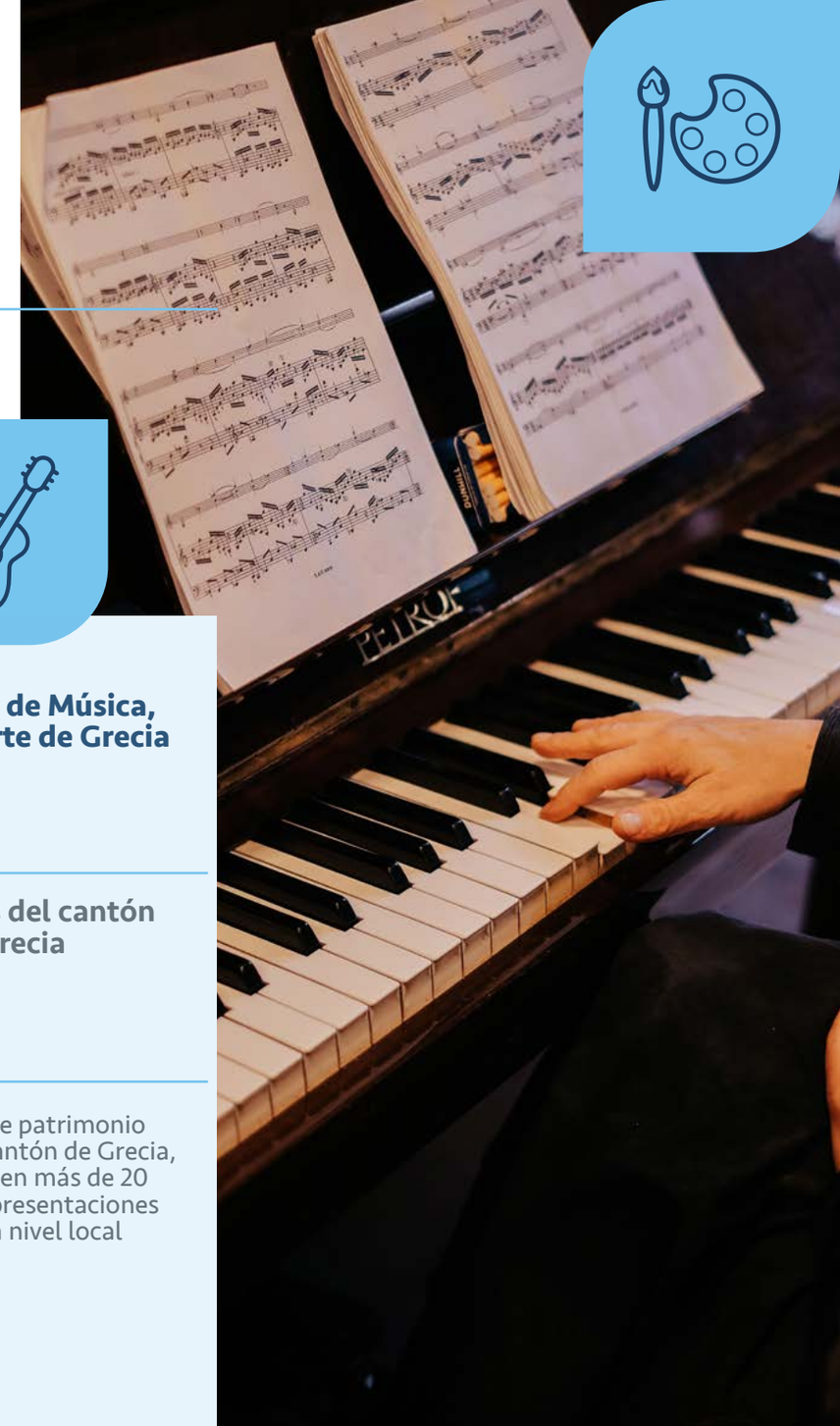
Colaboradores empresas instaladas en las zonas francas y Centros educativos beneficiados con dinero recaudado

Impacto

Participación récord por tercer año consecutivo, 2.770 participantes de más de 50 organizaciones entre empresas, patrocinadores e invitados especiales. El dinero recaudado fue donado a causas sociales

Cultura, promoción del arte en comunidades

Iniciativas



	Contribución para la Preservación del Patrimonio Artístico Costarricense	Musical “La historia que aún está por escribir”	Apoyo en desarrollo de concierto de pianista Yekaterina Kamneva	Asociación de Música, Cultura y Arte de Grecia
Beneficiarios	Asociación Pincel	Población artística y musical del país	Habitantes del cantón de Grecia	Habitantes del cantón de Grecia
Impacto	Contribución para la Preservación del Patrimonio Artístico Costarricense, mediante la alianza con iniciativas artísticas	Educar y sensibilizar a la población sobre los retos ambientales que enfrenta nuestro país y el planeta, por medio de presentaciones artísticas y musicales	Promoción de la cultura de paz por medio de la música en el cantón de Grecia	Promoción de patrimonio musical en el cantón de Grecia, con impacto en más de 20 músicos con presentaciones artísticas a nivel local

Iniciativas comunales, impacto social en área de influencia

Iniciativas

Apoyo en cuidados paliativos pediátricos en niños y adolescentes	Apoyo en atención de personas con cáncer terminal o SIDA y sus familias	Apoyo a la Campaña “Alajuela Dice Sí a la Vida, juntos contra el cáncer”	Mejoras de infraestructura de Ebais de Esquipulas, Palmares	Apoyo en logística de atención de adultos mayores
Beneficiarios				
Fundación Pro Unidad Cuidados Paliativos Pediátricos	**Asociación para la Atención Integral del Paciente con cáncer terminal y/o SIDA**	**Asociación Pro Hospital San Rafael de Alajuela**	**Comunidad de Esquipulas de Palmares**	**Asociación Hogar de Ancianos Santiago Crespo Calvo**
Impacto				
Apoyo en atención activa e integral de más de 2.250 personas con enfermedades avanzadas y a sus familias	Apoyo para brindar cuidados paliativos a personas con enfermedades terminales y sus familias	Compra de equipo para la detección temprana del cáncer y la mejora de las condiciones de las unidades que brindan tratamiento a las personas con este padecimiento	Mejoras en servicio de salud en distrito de Esquipulas de Palmares, beneficiando a más de 6.500 personas de la localidad	Atención integral a más de 200 adultos mayores residentes.

Iniciativas comunales

Iniciativas

Campaña Donación Sangre CODE 2025	Iluminación navideña del Parque Central de Zarcero	Iluminación navideña del Parque Central de Grecia	Concierto Navideño en Parque Central de Naranjo	Iniciativa “Voces Vitales”
Beneficiarios				
Banco Nacional de Sangre y centros hospitalarios del país	**Habitantes del cantón de Zarcero**	**Habitantes del cantón de Grecia**	**Habitantes del cantón de Naranjo**	**Empoderamiento femenino**
Impacto				
Más de 35 litros de sangre donados por más de 75 personas donantes con impacto en 300 personas en procesos médicos de salud	Festividades navideñas para más de 14.000 habitantes del cantón de Zarcero	Festividades navideñas para más de 80.000 habitantes del cantón de Grecia	Festividades navideñas para más de 50.000 habitantes del cantón de Naranjo	Apoyamos iniciativas orientadas al fortalecimiento del liderazgo consciente y al empoderamiento de las mujeres, contribuyendo a la construcción de una sociedad más equitativa, inclusiva, resiliente y sostenible.

Iniciativas comunales

Iniciativas

Mejora infraestructura Salón Comunal Cataluña, Grecia

Beneficiarios

Asociación de Desarrollo Integral de Cataluña, Grecia

Impacto

Trabajo conjunto con Asociación de Desarrollo de Cataluña para mejoras en infraestructura de salón comunal para poder ser utilizado por el distrito para actividades culturales, sociales, etc.

Delegación Policial de Tacares de Grecia

Beneficiarios

Comunidad de Tacares de Grecia

Impacto

Alianza conjunta con la Municipalidad de Grecia y Fuerza Pública para la remodelación de la Delegación Policial de Tacares de Grecia, con la finalidad de contribuir con la seguridad de la comunidad

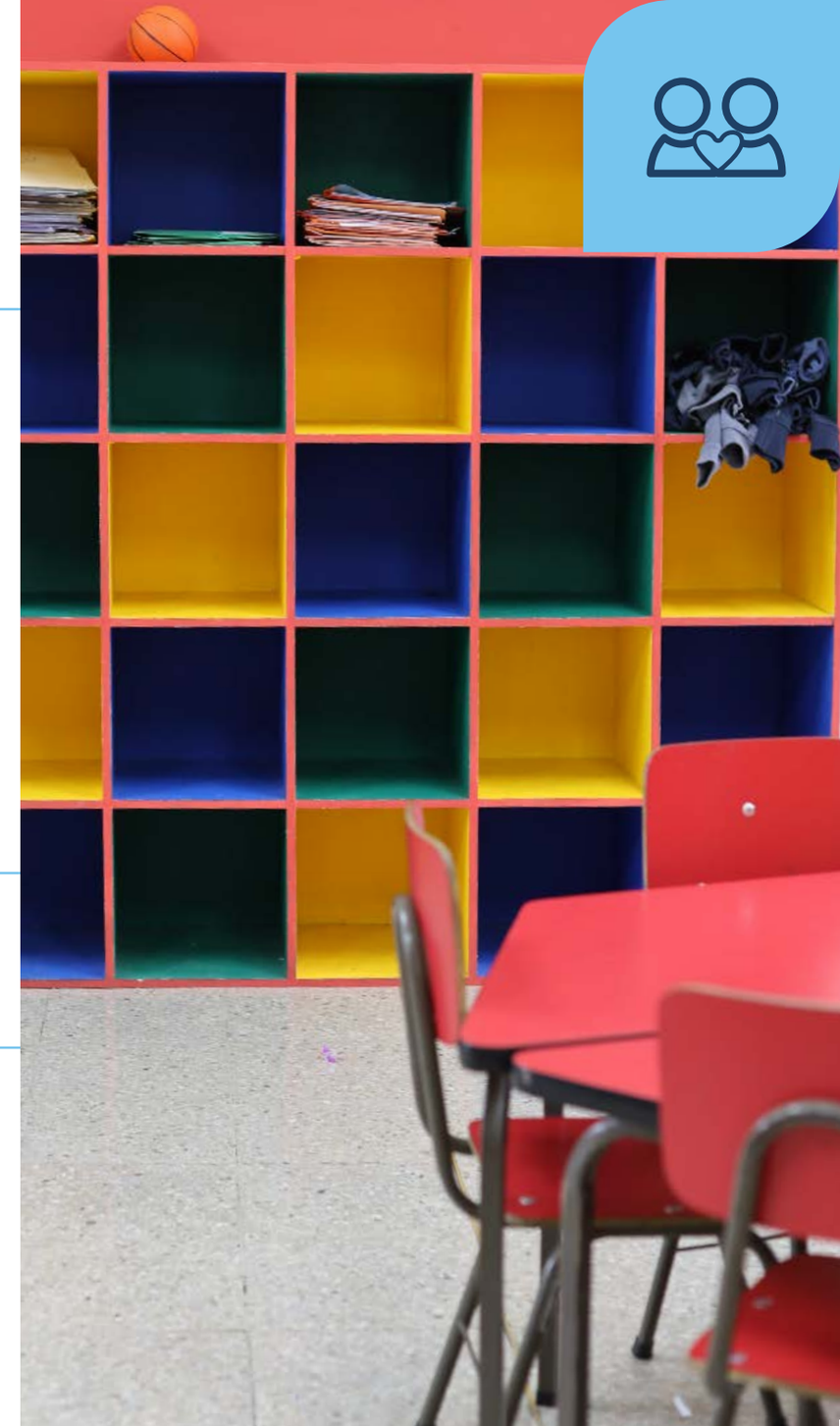
Directorio de Proveedores CODE

Beneficiarios

Suplidores costarricenses y empresas transnacionales

Impacto

Base de datos de más de 200 suplidores locales, como estrategia para las alianzas comerciales entre suplidores costarricenses y empresas transnacionales instaladas en las zonas francas



11

Progreso de la mano de la naturaleza



AMBIENTAL

La **gestión ambiental** constituye un pilar estratégico para nuestra organización y orienta la toma de decisiones en todas las etapas de desarrollo de nuestros proyectos.

Frente a los desafíos asociados al cambio climático y la creciente necesidad de optimizar el uso de los recursos naturales, impulsamos una estrategia enfocada en **mejorar continuamente nuestro desempeño ambiental** mediante la reducción del consumo de agua, energía y materiales, así como la prevención y adecuada gestión de los residuos generados por nuestras operaciones.

Nuestro compromiso trasciende el cumplimiento de las obligaciones legales y regulatorias. Además de garantizar el estricto apego a la normativa ambiental vigente en Costa Rica, promovemos iniciativas que incorporan mejores prácticas internacionales y soluciones innovadoras para maximizar el **impacto positivo** de nuestras operaciones.

Bajo un enfoque de mejora continua y de ciclo de vida, integramos criterios de sostenibilidad en la planificación, ejecución y gestión de cada proyecto, con el propósito de generar valor ambiental, fortalecer la resiliencia de nuestra infraestructura y contribuir al desarrollo sostenible de las comunidades y los sectores productivos donde operamos. Nuestras principales acciones a nivel ambiental durante el 2025:

Certificación carbono neutralidad

CARBONO NEUTRAL
Reconocido por el Gobierno de Costa Rica
EXPEDIENTE DCC-PP-026-2025
Ver alcance y vigencia en www.cambioclimatico.go.cr

Durante el 2025, por primera vez, CODE Developmentg Group, realizó el inventario de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) para sus oficinas administrativas, con línea base 2024, reafirmando su compromiso de gestionar y mitigar los impactos ambientales derivados de sus operaciones. La gestión conjunta del inventario de emisiones, reducciones y compensaciones de GEI, permitió a la organización ser certificada como empresa carbono neutro, por parte de la Dirección de Cambio Climático del MINAE.

Esta certificación, nos permitió generar un plan de acciones de reducción de emisiones al corto, mediano y largo plazo, como parte de las acciones de mejora continua para disminuir la generación de gases de efecto invernadero, siendo uno de los principales causantes del cambio climático.

Tipo de emisión	tCO_2e	%
Emisiones directas	0,001 tCO_2e	0,0002%
Emisiones indirectas por energía importada	2,885 tCO_2e	6,189%
Emisiones indirectas por transporte	42,293 tCO_2e	90,7%
Emisiones indirectas derivadas de productos adquiridos	1,438 tCO_2e	3,086%
Total de emisiones	**46,618 tCO_2e**	**100%**



Consumo energético

Corresponde al consumo de energía eléctrica de oficinas administrativas de CODE Development Group, además del consumo por concepto de proyectos constructivos en desarrollo y áreas comunes de los parques industriales.

Durante el 2025 **se logró una reducción en el consumo eléctrico de 42,8% en comparación con el periodo 2024**, al utilizar 872 662,97 KW/h menos de energía, lo anterior gracias a la sensibilización y buenas prácticas en el uso de energía tanto en oficinas administrativas como en proyectos constructivos.

Un hito en materia energética durante el 2025, fue el inicio de la instalación de la **granja solar** en Evolution Free Zone, la cual tiene como objetivo integrar generación de energía renovable, almacenamiento en baterías y gestión inteligente de la energía para apoyar la operación de Evolution Free Zone en zonas como áreas comunes.

Contará con una capacidad inicial de 0,5 MW y crea una base tecnológica para reducir demanda, aprovechar mejor la energía disponible y apoyar la estabilidad operativa del conjunto. Dará inicio a sus operaciones a mediados de 2026 y en una etapa futura se espera que pueda llegar a producir hasta 3MW de energía.

Durante el 2025 se logró una reducción en el consumo eléctrico de 42,8% en comparación con el periodo 2024

Consumo de energía eléctrica por año en kilovatio hora (KW/h)

2024	2 036 193,97 KW/h
2025	1 163 531 KW/h



Recurso hídrico

La gestión responsable del recurso hídrico constituye una prioridad para CODE Development Group. En este sentido, impulsamos acciones orientadas a optimizar el consumo de agua en nuestros parques industriales, mediante la implementación de iniciativas que fortalecen la eficiencia operativa y promueven un uso sostenible de este recurso indispensable para nuestras operaciones y las comunidades.

Nuestra fuente de abastecimiento en el caso de Coyol Free Zone proviene de cuatro concesiones de pozos, complementadas con el suministro de Acueductos y Alcantarillados. El dato proporcionado para el informe contempla la sumatoria de Zona Franca Coyol S.A. y empresas del parque.

Consumo de agua anual

2024	757 700 m3
2025	668 599 m3

En Coyol Free Zone, durante el 2025 se logró una reducción de 11,76% en el consumo de agua potable, gracias a estrategias de gestión responsable:

Modernización de los sistemas de riego
Se continuó con la sustitución de los sistemas tradicionales de aspersión por tecnología de riego por goteo, lo que permitió eliminar el uso de agua potable para las labores de irrigación de las áreas verdes.

Uso de agua reciclada para riego
La implementación de riego de las áreas verdes se abasteció con agua recuperada proveniente de la planta de tratamiento y de las acequias, alcanzando un uso del 100% de agua reutilizada para esta actividad.

Uso de agua reciclada en empresas
En octubre 2025, se inició con el proyecto de reúso de agua tratada correctamente, para destinarla a su uso en las torres de enfriamiento y servicios sanitarios de algunas empresas. Se espera un ahorro de 72.000 m3 de agua potable para estos fines.

Por su parte, en **Evolution Free Zone** se tuvieron los primeros datos de consumo de agua potable a reportar, en el periodo 2025

Consumo de agua 2025 Evolution Free Zone

Consumo de agua edificios internos	**3 383 m3**
Consumo de agua de clientes	**39 839 m3**

Como mejoras dentro del sistema de agua potable en Evolution Free Zone, se realizó la instalación de medidores de caudal inteligentes para un mayor control y monitoreo de los consumos de cada finca filial.



Aguas residuales

Una correcta gestión de consumo de agua potable permite reducir la generación de aguas residuales tratadas. Tanto Coyol Free Zone como Evolution Free Zone, cuentan con **Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)** con tecnología de última generación para el correcto tratamiento del recurso hídrico de las aguas residuales de oficinas administrativas y empresas instaladas.

Durante el 2025 en Coyol Free Zone, redujo un 11,76% el consumo de agua potable, sin embargo, se registra un aumento de 1,09% en m3 de agua residual tratada. Esa diferencia se debe a las acciones de sostenibilidad de algunas empresas ubicadas en el parque empresarial, las cuales captan agua de lluvia para procesos internos como torres de enfriamiento o servicios sanitarios y luego son liberadas para su debido tratamiento en la PTAR, de ahí que no se contabilice como agua potable, pero sí como agua residual.

Por su parte, a finales del 2024 inició la operación de la primera PTAR en Evolution Free Zone, con un tratamiento diario de 91m3 de agua residuales y 33.215m3 de agua tratada para el periodo 2025. Conforme avance el crecimiento de la zona franca, dará inicio el funcionamiento de nuevas PTAR para cumplir con el tratamiento de los caudales de agua residual.

Tratamiento de aguas residuales en Coyol Free Zone

Agua residual	Año 2024	Año 2025
m3 de aguas residuales tratadas al día	1503,72 m3	1 520
m3 de aguas residuales tratadas al año	541 302 m3	547 200
Agua tratada reutilizada para riego de zonas verdes	58 300 m3	57 815 m3
Cantidad de toneladas de lodos mensuales	84,03	84,98
Humedad	70%	70%
Cantidad de toneladas de lodos anuales	1008,40	1019,8



Gestión Integral de Residuos

La gestión sostenible de los materiales y de los residuos constituye un elemento fundamental para el desarrollo responsable de nuestras operaciones y la construcción de un futuro más resiliente. En CODE Development Group impulsamos acciones orientadas a optimizar el uso de los recursos tanto en los procesos constructivos como en las actividades administrativas, promoviendo la eficiencia y la reducción de impactos ambientales a lo largo de nuestra cadena de valor.

En cumplimiento de la Ley para la Gestión Integral de Residuos (Ley N.° 8839) y en coordinación con gestores autorizados por el Ministerio de Salud, aseguramos que los residuos generados reciban un tratamiento adecuado y una disposición ambientalmente responsable. Como parte de este enfoque, privilegiamos alternativas de valorización como el reciclaje y el coprocesamiento, contribuyendo al aprovechamiento de los materiales y a la disminución de residuos enviados a disposición final.

El aumento significativo en el volumen de los diferentes tipos de residuos generados en el 2025 respecto al 2024, obedece a la gran cantidad de proyectos constructivos que se desarrollaron durante el año y a los iniciados en años anteriores que continúan en proceso de construcción durante el 2025.

Cada tipo de residuo se gestiona de forma responsable mediante gestores autorizados, tratando de maximizar la reutilización y disminuyendo al mínimo la cantidad de residuos que van a disposición final.

Manejo de materiales por tipo de residuos (en kg) / sumatorio de proyectos de EFZ y CFZ

AÑO	ORDINARIO	MADERA	CARTÓN/PAPEL	PLÁSTICO	COPROCESABLE	PELIGROSOS	ACERO
2024	110 232	199 803	11 668	6 164	23 070	11 930,5	34 548
2025	252 374	333 263	36 724	13 780	101 435	36 891	181 522
	129%	**67%**	**215%**	**124%**	**340%**	**209%**	**425%**

955 toneladas
en total de residuos entre las dos zonas francas.

703 toneladas
de residuos fueron valorizables y reutilizables (73,6%)

252 toneladas
toneladas de residuos fueron destinados a disposición final (26,3%)

Certificación LEED

En CODE Development Group impulsamos la construcción de edificaciones alineadas con estándares internacionales de sostenibilidad, brindando acompañamiento a las empresas durante el proceso y asegurando el cumplimiento de los criterios técnicos y normativos requeridos para la obtención de certificaciones reconocidas a nivel global.

Contamos con más de **100.000m² de construcción bajo certificación LEED** (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental), mediante la implementación de prácticas constructivas sostenibles.

Empresas con certificación LEED

EDIFICIO	Área m2	Certificación
Abbot B31	14 300	Silver
Smith & Nephew B32	22 524	Silver
Establishment Labs B25	2500	Gold
Medtronic B7	4369	Platino
Coopervision B53.2	10 817	Gold
CooperSurgical B49	7148	Silver
Smith & Nephew B32.1	5555	Silver
Bayer	21 123	Silver
Establishment Labs B23	7952	Platino
Total	96 288	

En **Evolution Free Zone**, la empresa Trelleborg Medical Solutions, se encuentra en proceso de obtención la certificación LEED Gold.

La aplicación de estos estándares favorece un diseño más eficiente y una operación responsable de las edificaciones, promoviendo la optimización en el uso de los recursos y una adecuada gestión de los residuos.

Asimismo, las empresas incorporan criterios ambientales en sus operaciones, fortaleciendo iniciativas relacionadas con la eficiencia energética, la gestión responsable del recurso hídrico, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de materiales con atributos de sostenibilidad.



RIDE CODE

RIDE CODE es nuestra **plataforma de movilidad inteligente y sistema de transporte centralizado**. Esta solución digital y sostenible moviliza diariamente a miles de personas colaboradoras desde las empresas hasta cientos de comunidades en su zona de influencia, utilizando una gestión inteligente (códigos QR y monederos digitales) para promover el acceso a empleos de calidad, reducir el uso de vehículos privados y reforzar el compromiso con la sostenibilidad ambiental.

Durante el 2025 se inició el proyecto de mejora de la plataforma digital de RIDE CODE, un proyecto estratégico orientado a mejorar la experiencia de los usuarios y optimizar la gestión operativa del servicio. Esta evolución de la plataforma incorporará funcionalidades como el rastreo de unidades en tiempo real, la consulta de servicios y horarios, y una gestión centralizada del servicio al cliente, entre otras funciones para los usuarios.

Además, permitirá a las empresas contar con herramientas para el seguimiento de la cobranza, la trazabilidad de recorridos y paradas, así como indicadores financieros, operativos y de servicio al cliente que faciliten la toma de decisiones. El lanzamiento de esta nueva versión de la plataforma está previsto para el segundo semestre de 2026.

RIDE CODE En Números

	2024	2025
Cantidad de Rutas	76	135
Servicios anuales	140 566	141 504
Usuarios mensuales	16 800	16 341
Nuevas rutas habilitadas	33	10
Unidades de autobús con pago electrónico	200	210
Cantidad de tiquetes de papel ahorrados (8x8 cm)	3 361 959	5 763 960
Cantidad de hojas de papel ahorradas	560 327	960 660
Número de tiquetes por hoja tipo carta	6	6
Resmas de papel ahorradas	1 121	1 921
Toneladas de papel ahorradas	2,7	4,8

(SUMATORIA DE CFZ Y EFZ)

13% de incremento en el uso de la plataforma de un año a otro.

Crecimiento del **13,1%** en la población transportada.

+98% efectividad de servicios brindados.

Incorporación de **2** clientes nuevos: BMC Health, Stryker

71% de las rutas piloto lograron consolidarse dentro de la operación rutinaria.

141 504 servicios de transporte brindados.

Disponibilidad de sistema de de cobro **electrónico** durante los 12 meses del año.

Movilización de **26 654** personas en el año, con un subsidio promedio del 85% del costo, absorbido por las empresas.



Zonas Verdes

Entendemos la sostenibilidad desde una perspectiva integral que va más allá del desarrollo de infraestructura y la gestión eficiente de recursos como el agua y la energía.

Nuestra estrategia promueve la **armonía entre el entorno construido y el patrimonio natural**, reconociendo el valor que las áreas verdes aportan al bienestar de las personas y a la conservación de los ecosistemas.

Como reflejo de este compromiso, contamos con **205 199 m²**, equivalentes al 19% de la superficie de Coyol Free Zone, que se mantienen desde hace varios años como **áreas verdes**, favoreciendo un desarrollo inmobiliario responsable que integra la actividad productiva con la protección del ambiente y la calidad de vida de quienes desarrollan sus labores en el parque.

Además, una vez finalizada la Fase 1 de Infraestructura en Evolution Free Zone, se contabilizó un total de **132 408m² de zonas verdes**, las cuales podrán aumentar una vez desarrolladas las siguientes fases del parque industrial.

COYOL FREE ZONE — Espacio resguardado

Zona de protección de la quebrada	22 330 m²
Zona de protección planta tratamiento	1 890 m²
Parque Los Ceibos (área dedicada a la protección de árboles nativos)	28 362 m²
Área recreativa	20 843 m²
Zonas Verdes	49 121 m²
Área verde en lotes según reglamento del condominio	82 653 m²
TOTAL	**205 199 m²**

Evolution FREE ZONE — Espacio resguardado Fase 1

Zonas verdes del condominio	36 942 m²
Área Forestal Protegida	15 437 m²
Área Protección del río	60 248 m²
Áreas recreativas	14 089 m²
Servidumbres de tuberías	2 529 m²
Área protección – Planta tratamiento	3 161 m²
TOTAL	**132 408 m²***

*Esta área corresponde solamente a la Fase 1 de Evolution Free Zone

337 607m²
de espacios protegidos

Sumatoria de zonas verdes de Coyol Free Zone y Evolution Free Zone (Fase 1), los cuales aportan en temas como la regulación de la temperatura, la mejora de la calidad del aire, la conservación de la biodiversidad, espacios de recreación, entre otros.



Campaña de reforestación

Con el objetivo de fortalecer la conectividad entre las áreas boscosas de la Región de Occidente, CODE Development Group organizó una campaña de reforestación para la **siembra de 3800 árboles nativos en Chilamate de Poás.**

El evento se realizó en alianza con la Municipalidad de Poás y contó con más de 160 voluntarios, quienes sembraron con cuidado especies como Jorco, Guachipelín, Guaba, Cedro Amargo, Lorito, Achiotillo, Chaperno, Cas, Vainillo, Corteza Amarillo, Mamón, Colpachi y Sota Caballo, para promover la conectividad ecológica entre áreas boscosas y contribuyen a la continuidad de los corredores biológicos. Asimismo, estos árboles favorecen la creación de espacios seguros que brindan refugio y alimento a una gran variedad de animales, impulsando así los procesos naturales de biodiversidad en la región.

Las especies plantadas fueron seleccionadas por su **valor ecológico,** su capacidad de adaptación al medio ambiente y su importancia para la fauna local, así como por su contribución a la estabilidad del suelo y la protección de bosques y ríos. Además, la iniciativa concientizó sobre la urgente necesidad de proteger el medio ambiente.

Esta iniciativa forma parte de nuestro compromiso con el **desarrollo sostenible,** que busca no solo conservar los recursos naturales, sino también mejorar la calidad de vida de quienes viven en las zonas donde operan nuestros proyectos. Adicional a la siembra de árboles, se generó un plan de mantenimiento que incluye riego en verano y abono para apoyar el crecimiento de los individuos.





Campaña de educación ambiental

Somos conscientes del impacto social de la educación, por ello, por tercer año consecutivo, realizamos una Campaña de Educación Ambiental enfocado en **estudiantes de primaria.**

Se impartieron talleres de educación ambiental dirigidos a estudiantes de primer, segundo y tercer grado, alcanzando aproximadamente **250 niños de ocho instituciones educativas**, todas pertenecientes al área de influencia de nuestros desarrollos inmobiliarios.

En esta ocasión, el tema central fue “Aventuras en el mundo de los residuos sólidos”, donde en alianza con la Fundación para el Desarrollo de la Ecología y el Medio Ambiente de los Potreros de Puax (FUNDEMA), se concientizó sobre la importancia de realizar una correcta gestión de residuos sólidos. Los talleres fueron dinámicos y participativos, además de la creación de un libro de colorear sobre la temática desarrollada, para mayor disfrute de niños y niñas.

Como futuros ciudadanos a cargo de tomas de decisiones importantes para el país, tenemos una responsabilidad de garantizar que la protección el medio ambiente sea una de sus prioridades, para lograr un planeta en buenas condiciones para las presentes y futuras generaciones.

Limpieza del Río Tacares

Durante la temporada seca 2025, se coordinó en forma conjunta con FUNDEMA, la limpieza del Rio Tacares y parte de la Calle La Viga, ambas zonas en el distrito de Tacares de Grecia.

La actividad contó con la participación de 50 personas, pertenecientes a diversas organizaciones sociales y comunales como la asociación de desarrollo del distrito, estudiantes de la Universidad de Costa Rica, juventud de la Cruz Roja, personal de CODE Development Group, Municipalidad de Grecia y otras organizaciones sociales.

Gracias a la coordinación de este voluntariado y al trabajo de todos los participantes, se logró extraer del río y de la carretera, cerca de **1000kg de residuos**, los cuales fueron gestionados de forma correcta, caso contrario, continuarían presentes en la naturaleza casi una tonelada de residuos que afectarían ecosistemas, espacios naturales, así como fauna presente en la zona.

Adicional, como parte de las acciones de sensibilización ambiental, se instalaron tres rótulos para promover la protección y conservación de los ríos y alrededores, en la zona de Puente de Calle Tura, Puente sobre Ruta Nacional 717 y en la cercanía de la Urbanización La Viga.



Proyecto de cámaras trampa

La conservación de la biodiversidad constituye un eje estratégico dentro de la Estrategia de Sostenibilidad de CODE Development Group. Como parte de este compromiso, se desarrolló el proyecto “Cámaras Trampa para la Gestión de la Biodiversidad”, mediante la instalación de ocho cámaras trampa en puntos estratégicos del Corredor Biológico Interurbano El Achiote, el Corredor Biológico Interurbano Garcimuñoz y sectores del cantón de Poás.

Esta iniciativa permitió registrar más de 20 especies de fauna silvestre, entre ellas mapaches, pizotes, coyotes y guatusas, además de recopilar información relevante sobre su distribución, ubicación, estacionalidad y comportamiento.

Estos datos constituyen una herramienta valiosa para comprender la dinámica de la biodiversidad local y fortalecer la toma de decisiones orientadas a su protección.

El proyecto se desarrolla en alianza con la Fundación para el Desarrollo de la Ecología y el Medio Ambiente de los Potreros de Puax, contribuyendo a la producción de información científica actualizada sobre las especies que habitan y se desplazan en áreas donde convergen las comunidades, los ecosistemas y los desarrollos inmobiliarios.



Este conocimiento fortalece las acciones de conservación, promueve la conectividad ecológica entre los remanentes boscosos y respalda una planificación territorial que integra el desarrollo económico con la protección del capital natural.



12

VISIÓN HACIA EL FUTURO

Maximizando nuestro impacto positivo

El 2025 representó un año de consolidación para CODE Development Group. Fortalecimos nuestro liderazgo en el desarrollo de entornos empresariales de nueva generación, diseñados bajo principios de **sostenibilidad, conectividad y bienestar**, mientras avanzamos en la evolución de un modelo de negocio integral orientado a generar valor económico, ambiental y social para Costa Rica.

Nuestro compromiso con el país se traduce en resultados concretos:

generación de empleo de calidad, atracción de inversión extranjera y fortalecimiento de ecosistemas empresariales que impulsan la competitividad nacional.

Estos logros se sustentan en la estabilidad jurídica, el talento altamente calificado y las condiciones que posicionan a Costa Rica como un destino estratégico para industrias de alto valor.

Más allá de la infraestructura, promovemos espacios que impulsan la transferencia de conocimiento, la innovación y el desarrollo de talento especializado, fortaleciendo sectores estratégicos para la economía nacional.

En un contexto marcado por la aceleración tecnológica, mantenemos una visión anticipada frente a tendencias como la inteligencia artificial y la automatización avanzada. Nuestra propuesta inmobiliaria se posiciona como una plataforma estratégica que integra infraestructura de clase mundial y talento humano para responder a los desafíos de una economía cada vez más dinámica.

Estos avances son posibles gracias al compromiso del equipo humano de CODE Development Group, cuyo talento y profesionalismo fortalecen una cultura organizacional basada en la excelencia, el aprendizaje continuo y el liderazgo responsable.

Viendo hacia el futuro, reafirmamos nuestra visión de continuar evolucionando hacia **modelos empresariales más innovadores, sostenibles y competitivos,** con determinación, convencidos de que la infraestructura empresarial de clase mundial seguirá siendo un motor clave para el desarrollo, el bienestar y la competitividad de Costa Rica.







CODE
Development Group

codedg.com

COYOL
FREE ZONE
DESIGNED TO INNOVATE
coyolfz.com

Evo/ution FREE ZONE
evolutionfz.com

lumino
www.luminoedu.com