



Resumen Ejecutivo

Informe de Sostenibilidad 2024

Construimos un futuro sostenible con las acciones de hoy





1. Visión integral del negocio

CODE Development Group es una corporación 100 % costarricense, líder en el desarrollo, operación y administración de proyectos inmobiliarios de clase mundial bajo el Régimen de Zona Franca.

Desde su fundación, el grupo ha crecido con una perspectiva clara: generar infraestructura que genere oportunidades de crecimiento económico, impulse el talento costarricense y promueva el **progreso sostenible**.

Su trayectoria ha estado marcada por una evolución constante que lo posiciona como un **referente regional en innovación, sostenibilidad, desarrollo industrial e incorporación de servicios para empresas globales**. Ha sido pionero en integrar un modelo de negocio que articula cuatro áreas estratégicas: Desarrollador Inmobiliario, Operación de Proyectos Inmobiliarios, Construcción de Infraestructura y Grupo Corporativo.

Desde cada una de estas aristas, su aporte es significativo mediante la atracción de inversión extranjera directa, la generación de empleo calificado, la promoción del bienestar social y al crecimiento del país.

Como desarrollador, impulsa la **transformación de regiones** mediante la conceptualización y ejecución de ecosistemas empresariales de gran calado. Así lo demuestran sus casos emblemáticos: **Coyol Free Zone**, el principal hub exportador de dispositivos médicos en Costa Rica y **Evolution Free Zone**, un parque de alta tecnología que se vislumbra en la industria de Ciencias de la Vida fuera de la Gran Área Metropolitana.

Gestiona la operación diaria de sus proyectos, creando entornos funcionales y de gran rendimiento para empresas globales, al brindar soluciones integrales que incluyen **eficiencia energética, gestión ambiental, plataformas digitales, seguridad y movilidad sostenible**. Sus servicios complementarios contribuyen a optimizar la productividad de las compañías instaladas en sus parques.

Con un **equipo especializado y de alto nivel**, CODE administra y construye infraestructura, incorporando estándares de calidad, salud y seguridad ocupacional en cada proyecto.

Mediante herramientas tecnológicas como BIM, Procore y OpenSpace, desarrolla infraestructura inteligente que garantiza eficacia, resiliencia y cumplimiento normativo internacional.

Finalmente, como grupo corporativo y administrador de zonas francas, CODE Development Group simboliza la dimensión sostenible y estratégica de la organización. Es aquí donde consolida su cultura organizacional, los sistemas de gobernanza, la gestión de riesgos, la planificación a largo plazo y las alianzas con comunidades, instituciones y aliados estratégicos.

En el 2024, CODE Development Group alcanzó una huella histórica de más de **479 000 m² construidos entre Coyoil Free Zone y Evolution Free Zone**. Tiene 35 empresas instaladas y otras en proceso de construcción. De todas ellas, generan más de **24 500 empleos directos y más de 5 000 empleos indirectos** vinculados a servicios de construcción, embalaje, logística, esterilización, partes y componentes.

El impacto económico y social se multiplica por medio de una red de más de 150 proveedores locales, con compras superiores a US\$26 millones anuales. Además, eleva el fortalecimiento del talento humano mediante programas de formación técnica, bolsa de empleo digital y una propuesta educativa innovadora como **Lumino, con más de 4484 horas de capacitación impartidas en el último año**.

Cada metro cuadrado construido significa una oportunidad para que más personas accedan a empleos formales, desarrollen sus capacidades y mejoren su calidad de vida.

Mediante un modelo integral que fusiona ingeniería avanzada y enfoque empresarial, CODE Development Group reafirma su compromiso con la competitividad de Costa Rica y el desarrollo que verdaderamente nos fortalece como nación.



Impacto 2024



479 000 m²
contruidos



35 empresas
instaladas



+ 24 500
empleos
directos
generados



+ 5000
empleos
indirectos
creados



Fortalecimiento
de programas
orientados al
bienestar, el
reconocimiento
del talento y la
formación de
líderes.



El sistema de
bolsa de empleo
digital acumuló
217 240
usuarios activos.





2. Liderazgo en Inversión Extranjera Directa (IED)

CODE Development Group es un socio estratégico para la **atracción y fortalecimiento de inversión extranjera directa (IED) en Costa Rica**. Su modelo permite acompañar a las empresas globales desde su fase de decisión hasta su operación continua en el país.

Durante el 2024, sus operaciones representaron más de US\$1000 millones en aportes económicos al Estado costarricense vía pago de impuestos, cuotas obrero-patronales y pagos a instituciones públicas, reflejando el peso estructural de las zonas francas en la economía nacional.

Su vinculación con **el encadenamiento productivo local** se materializa en una cadena de valor robusta, compuesta por más de 150 proveedores nacionales que participan en diferentes etapas del proceso.

Tan solo en el 2024, las empresas instaladas en Coyoil Free Zone y Evolution Free Zone realizaron compras locales por más de **US\$26 millones**, generando empleo y dinamizando la economía en sectores como construcción, metalmecánica, embalaje, transporte, tecnologías limpias, mantenimiento, catering, esterilización y servicios especializados.

Como parte de su enfoque proactivo, su participación inicia incluso antes de que una empresa se instale. Brinda servicios de asesoría técnica, orientación regulatoria, acompañamiento en trámites gubernamentales, diseño arquitectónico personalizado, planificación constructiva y análisis de impacto.

Este acompañamiento acelera la llegada de nuevas operaciones, garantiza un enfoque racional y ágil desde el primer momento.

Una vez instaladas, las empresas cuentan con un **sistema operativo completo**, que incluye seguridad 24/7, infraestructura de primer nivel, sistemas de energía eléctrica redundante, plantas de tratamiento, servicios de gestión de residuos, transporte corporativo, iniciativas de salud ocupacional, plataformas digitales, capacitación de talento humano y espacios como Lumino.

Este enfoque ha colocado a Coyo Free Zone como el principal polo exportador de dispositivos médicos del país, con una participación del **54,9 % de las exportaciones del sector y el 35,1 % del total exportado bajo el Régimen de Zona Franca.**

Por su parte, **Evolution Free Zone arrancó operaciones en el 2024** afianzándose como el ecosistema de negocios de más rápido crecimiento fuera de la GAM, atrayendo a empresas de manufactura avanzada, tecnologías limpias y Ciencias de la Vida.

Su liderazgo en inversión extranjera es fruto de una fuerte alianza con el desarrollo nacional, basada en **confianza, competitividad, talento y resultados positivos a largo plazo.**



Impacto en Inversión Extranjera Directa



+ US\$1000 millones en aportes a instituciones del Estado.



+ US\$26 millones en compras a proveedores locales.



Coyo Free Zone polo de dispositivos médicos con el **54,9 %** de cuota en exportaciones del sector.



Representa el **35,1 % del total de exportaciones** del Régimen de Zona Franca del país.



Evolution Free Zone: ecosistema de negocios de **más rápido crecimiento** en Costa Rica.



3. Ingeniería de Precisión: infraestructura que anticipa el futuro

CODE Development Group es pionero en el uso de plataformas tecnológicas integradas y metodologías constructivas avanzadas que transforman la forma en cómo se diseña, construye y opera en Costa Rica. Su **enfoque de vanguardia** se anticipa a las necesidades del mercado global, garantizando espacios flexibles, resilientes, seguros y altamente funcionales, alineados con los más altos requerimientos técnicos de las empresas multinacionales.

La innovación es parte de su ADN, es uno de los primeros desarrolladores del país en integrar de forma simultánea tecnologías como:

- **BIM (Building Information Modeling):** permite diseñar, modelar y coordinar cada detalle del proyecto en 3D antes de su construcción, reduciendo errores, optimizando tiempos y mejorando la comunicación entre equipos.

- **OpenSpace:** captura automáticamente imágenes 360° del avance de obra, lo que facilita el monitoreo remoto en tiempo real, el control de calidad y la trazabilidad del proceso constructivo.

- **Procore:** centraliza la gestión de documentos, cronogramas, inspecciones y reportes, promoviendo una colaboración ágil entre todos los actores del proyecto.

- **Oracle Primavera Cloud:** favorece una planificación robusta y dinámica de múltiples obras simultáneas, con herramientas de gestión de riesgos, recursos y costos que elevan el rendimiento general de sus proyectos.

Esta infraestructura tecnológica se complementa con un estricto cumplimiento de **normativas universales** como LEED, ISO, NFPA, ASTM, AASHTO y OSHA, que garantizan armonía ambiental, seguridad ocupacional y estándares constructivos globales.

Durante el 2024, CODE Development Group registró más de 1 285 000 horas sin accidentes en 11 proyectos constructivos activos, lo que refleja el compromiso de sus equipos con **la excelencia en sus operaciones**, la cultura de seguridad y el bienestar de todos los colaboradores en obra.

El modelo constructivo ha fortalecido significativamente el rendimiento técnico del Grupo, permitiéndole entregar más rápido las obras y con mayor precisión, lo cual se traduce en la confianza de sus clientes globales y en la cimentación de CODE como desarrollador.

Ingeniería de Precisión



- **1 285 233 horas** sin accidentes laborales, acumuladas en **11 proyectos constructivos**.



- **Uso de modelos** para mejorar documentación y estandarizar procesos; gestión digital y modelación para eficiencia y transparencia.



- Implementación de **brigadas de seguridad unificadas** y fortalecimiento del manual de salud y seguridad ocupacional.



- Cumplimiento de **normativas internacionales** LEED, ISO, NFPA, ASTM, AASHTO y OSHA.





4. Innovación Operativa: parques inteligentes al servicio del cliente

CODE Development Group entiende que operar un parque empresarial para empresas multinacionales reconocidas globalmente va más allá de ofrecer infraestructura física de punta. Es por eso que ha desarrollado un modelo digitalizado, ágil e inteligente que convierte sus parques en verdaderos **ecosistemas de alto desempeño, orientados a la experiencia del cliente y la continuidad operativa.**

Se implementan **tecnologías y protocolos** para gestionar, en tiempo real, múltiples sistemas cruciales: suministro eléctrico redundante, monitoreo ambiental, seguridad física y electrónica, recolección de datos de operación, mantenimiento predictivo, servicios esenciales, ahorro energético y movilidad.

Esta percepción se apoya en la integración de plataformas digitales, sensores IoT y sistemas de control inteligente que facilitan la **toma de decisiones basada en datos.** Gracias a esta infraestructura, los parques funcionan como ciudades inteligentes en escala empresarial, con la capacidad de adaptarse a los requerimientos de industrias altamente reguladas y de rápida evolución.

Para el 2024, alcanzó hitos estratégicos en esta línea. Se destaca la incorporación del **Centro de Datos Tier 1** en Evolution Free Zone, que mejora la seguridad informática, la conectividad y la trazabilidad de los servicios. Además, se digitalizaron procesos, su mantenimiento y gestión técnica, lo que brinda respuestas más ágiles, trazables y estandarizadas.

También fortaleció la plataforma **RIDE CODE**, que se ha colocado en un referente de movilidad corporativa sostenible. Este sistema trasladó a más de **23 500 personas** diariamente, con un subsidio promedio del 59 % del costo de transporte. Ello incentiva la inclusión laboral, la puntualidad y la disminución del tráfico vehicular.

A esta plataforma se incorporó un **autobús eléctrico con autonomía de 480 km**, como parte de su estrategia de descarbonización. Por medio de esta operación inteligente, CODE Development Group garantiza que cada empresa instalada en sus parques cuente con un **entorno seguro, funcional y tecnológicamente preparado** para los desafíos de la industria global.



Innovación Operativa



- Implementación de tecnología y herramientas de **gestión con IA** para optimizar operaciones.



- Conceptualización y diseño de una **granja solar** para abastecer áreas comunes y promover la instalación de paneles.



- Incorporación de **autobús eléctrico** piloto al servicio RIDE CODE, con autonomía de 480 km y estaciones de carga en uno de sus parques de alta tecnología.



- Movilización de **23 570 personas diariamente** mediante el sistema de transporte con pago digital.



- **139 181 servicios** en total e implementación de 39 rutas piloto.



- Puesta en marcha del **Data Center Tier 1** para oficinas administrativas y centro de monitoreo, con opción de ampliarse a Tier 3.



- Aplicación de **sistemas de medición de datos ambientales** en procesos constructivos para obtener reportes en consumo de agua y electricidad.





5. Nuestra gente: el motor que motiva el modelo CODE

El recurso humano es el eje sobre el cual se construye el modelo de desarrollo de CODE Development Group.

Desde su dimensión organizacional actúa a partir de una **gobernanza responsable y estratégica** que armoniza el crecimiento del negocio con los principios que guían sus decisiones, CODE Development Group opera bajo un modelo de gobernanza corporativa estructurado, que articula la toma de decisiones desde el más alto nivel con una gestión responsable de los recursos, el talento y los riesgos.

Durante el 2024, se fortalecieron los procesos vinculados a:

- Cumplimiento normativo y de principios gracias a un **Código de Conducta** actualizado, disponible para todos los colaboradores y partes interesadas.
- Gestión de riesgos operativos y reputacionales, con un **sistema de monitoreo preventivo**.
- Gobernanza en sostenibilidad, mediante la coordinación de las **estrategias ESG** desde el nivel corporativo y la integración transversal en todas las áreas.
- Transparencia e integridad, con políticas internas de control, participación activa del **Comité de Ética** y canales de denuncia abiertos y accesibles.

Además, propicia una cultura organizacional basada en **el respeto, la diversidad y el desarrollo integral**. Lleva a cabo programas de formación técnica, liderazgo, mejora continua y bienestar, que fortalecen el sentido de pertenencia y la proyección de carrera de sus colaboradores.

El Grupo trabaja por afianzar su cultura para contar con personas más comprometidas y una estructura de gobernanza que garantice su sostenibilidad a largo plazo. **Su equipo humano y sus principios son la fuerza impulsora de todo lo que hace.**

- **Programas de formación** técnica, liderazgo e innovación, alineados con la estrategia de negocio y sostenibilidad.
- **Cultura de bienestar integral**, con iniciativas en salud ocupacional, ergonomía, recreación y reconocimiento.
- Modelo de liderazgo **centrado en valores**, con acompañamiento continuo para jefaturas y equipos vitales.
- Programas diseñados para el **desarrollo integral** del talento, que propicia la empleabilidad, el bienestar y la motivación.
- **Aprendizaje continuo** como pilar de la estrategia CODE, fomentando la actualización profesional en entornos dinámicos.
- **Más de 20 programas formativos** activos dirigidos a colaboradores, mandos medios y líderes estratégicos.

6. Evolution Free Zone: ecosistema de más rápido crecimiento en la región

Evolution FREE ZONE

Ubicado estratégicamente en Tacaes de Grecia, Evolution Free Zone representa una apuesta transformadora para el desarrollo económico fuera de la Gran Área Metropolitana. Con una **inversión prevista de US\$200 millones y una huella actual de 79 952 m² construidos**, este parque inició operaciones en octubre del 2024 como uno de los proyectos más ambiciosos del país en materia de descentralización productiva y atracción de inversión extranjera directa.

Su diseño y modelo responden a los **más altos estándares globales**, orientados a sectores estratégicos como Ciencias de la Vida, Manufactura Avanzada y Semiconductores, tres industrias con alto potencial de crecimiento y valor agregado.

La propuesta de Evolution Free Zone combina infraestructura inteligente, conectividad logística, talento local capacitado y una gestión que se adapta a las necesidades del mercado global. Entre sus principales características destacan:

- **Un paso a desnivel** de 1,5 km donado al Estado costarricense, que mejora la movilidad en la región y optimiza los tiempos logísticos para exportación e importación.
- **Redundancia total** en servicios determinantes como electricidad, telecomunicaciones y agua potable, garantizando continuidad para industrias de misión crítica.

- **Planta de tratamiento de aguas residuales**, diseñada bajo principios de eficiencia hídrica y cumplimiento ambiental.

- **Centro de Datos Tier 1**, que refuerza la capacidad de conectividad, ciberseguridad y respaldo de las operaciones empresariales.

- **Modelo inteligente**, gestionado digitalmente y apoyado por plataformas de mantenimiento, control ambiental, movilidad, seguridad y servicios técnicos de última generación.

El parque ha captado la atención de empresas globales como AVNA, Johnson & Johnson, Trelleborg, Intricon, Inari Medical y Accudyn, algunas de las cuales ya iniciaron operaciones y otras se encuentran en proceso de construcción e instalación.

La proyección de Evolution es ambiciosa: se estima la generación de hasta 20 000 empleos en los próximos 15 años, con un impacto directo en la economía local, la empleabilidad de la región y el fortalecimiento de cadenas productivas en sectores estratégicos.

Asimismo, su operación **potencia las oportunidades** para jóvenes profesionales, técnicos especializados y proveedores locales, lo cual reafirma un nuevo polo de desarrollo en la Región de Occidente.



- Inversión prevista de US\$200 millones
- Huella constructiva actual de 79 952 m²
- Donación al Estado de paso a desnivel de 1,5 Km
- Proyección de generación de 20 000 empleos en 15 años
- Inicio de operaciones de AVNA
- Empresas como Johnson & Johnson, Trelleborg, Intricon, Inari Medical y Accudyn, se encuentran en proceso constructivo e instalación.



7. Coyoil Free Zone: potencia exportadora nacional



Reconocida por cuarto año consecutivo como la **mejor zona franca de América** por fDi Intelligence, Coyoil Free Zone reafirma su lugar como el hub más importante de dispositivos médicos de Costa Rica y América Latina.

Con **316 737 m²** construidos, **34 empresas** instaladas y una operación altamente especializada, este Parque es el epicentro de un ecosistema de la industria de Ciencias de la Vida.

Solo en el 2023, las exportaciones desde el parque alcanzaron los **US\$4440 millones** lo cual significó una participación del 54,9 % de las exportaciones del sector de dispositivos médicos y el 35,1 % del total exportado por el Régimen de Zona Franca en el país. Al 2024 generó **24 588 empleos directos**, muchos de ellos ocupados por mujeres, personas jóvenes y residentes de comunidades cercanas, lo cual potencia la movilidad social y la equidad territorial.

Cuenta con la presencia de operaciones de **7 de las 30 empresas más importantes en dispositivos médicos**: Medtronic, Abbott, Philips, Cardinal Health, Terumo, Smith+Nephew y Hologic. El parque ha demostrado ser un aliado para el éxito de estas empresas, reflejado en las recientes expansiones de Thermo Fisher Scientific, Cirtec Medical y Freudenberg Medical.

A esto se suma la reciente apertura del **laboratorio de pruebas de ECI**, un componente esencial para profundizar capacidades técnicas dentro del país.

Coyoil Free Zone ofrece un modelo de **gestión integral** que genera valor para las empresas, oportunidades para las personas y desarrollo para el país, su éxito se basa en la combinación de infraestructura de alta tecnología, talento humano, servicios integrados y una concepción estratégica centrada en la sostenibilidad.



- Mejor Zona Franca de América por cuarto año consecutivo.
- 316 737 m² construidos.
- 34 empresas instaladas y líderes en dispositivos médicos
- US\$4440 millones en exportaciones durante el 2023
- 24 588 empleos directos al cierre del 2024
- Modelo de gestión integral



8. Lumino: talento que transforma industrias

lumino⁺



Lumino es una **plataforma de talento** corporativo de CODE Development Group, diseñada para responder con agilidad y precisión a las necesidades formativas del sector empresarial de Costa Rica.

En el 2024 más de **895 personas** fueron capacitadas por medio de **85 cursos** in-house, apoyando los procesos de formación de 33 empresas del país. Este modelo fortalece la empleabilidad local, acelera procesos de onboarding y fomenta la especialización del recurso humano que demanda la industria global.

Lumino opera bajo un enfoque de formación por competencias, con mallas curriculares adaptadas y rutas de aprendizaje flexibles que desarrollan habilidades en **operarios, mandos medios y técnicos especializados**.

La plataforma también se articula con entidades como PROCOMER, CINDE, INA y cámaras empresariales, lo que refuerza su impacto a escala de política pública y encadenamientos productivos.

Su importancia estratégica radica en:

- **Acortar brechas** entre la oferta educativa tradicional y las necesidades reales del sector productivo.
- **Retener talento** especializado mediante oportunidades de crecimiento profesional dentro del parque.
- **Fortalecer la vinculación** entre empresas ancla y sus proveedores mediante formación técnica compartida.
- **Elevar el perfil competitivo** de Costa Rica como destino de inversión en industrias intensivas en conocimiento.



- **Más de 4484 horas de capacitación.**
- **15 alianzas establecidas con instituciones educativas y empresas de capacitación.**
- **Participación conjunta con Procomer en el programa de incentivos para la capacitación.**
- **Más de 895 personas capacitadas**
- **85 cursos in-house**
- **Alianza con 33 empresas para impartir programas formativos**





9. Sostenibilidad: compromiso con impacto positivo

La sostenibilidad es un eje transversal que guía todas las decisiones estratégicas y operativas de CODE Development Group.

Durante el 2024, la organización invirtió más de **₡336 millones en proyectos sociales, ambientales y culturales**. Con ello, profundiza su idea compartida de un modelo de desarrollo que integra a las comunidades, protege el entorno y promueve la equidad de oportunidades. Su enfoque alienta las alianzas público-privadas, voluntariado corporativo e inversión social estratégica, con impacto directo en:

Educación:

- Apoyo continuo a centros educativos como la Escuela Quebrada Honda y la Escuela Santa Gertrudis Norte, mediante mejoras de infraestructura, mobiliario, insumos y conectividad.
- Articulación con programas técnicos y universitarios para vincular jóvenes con oportunidades reales de empleo, a través de Lumino y convenios con instituciones públicas.

Salud:

- Donación de equipo médico a la Clínica de Grecia, con impacto en la atención de comunidades locales.
- Promoción de campañas de salud preventiva y alianzas con organizaciones como Fundación Christel House y Fundación Mujer, enfocadas en poblaciones en condición de vulnerabilidad.

Cultura y Deporte:

- Apoyo a torneos deportivos comunitarios, entrega de implementos y mejoras a infraestructura de uso comunal.
- Impulso a actividades culturales y recreativas en colaboración con comités de vecinos y organizaciones locales, fortaleciendo el tejido social.

Medio ambiente:

- Programas de reforestación, educación ambiental y campañas internas de economía circular y reducción de residuos.

Además, iniciativas como **Coyol Impulsa y el Directorio de Proveedores** robustecen encadenamientos productivos locales, al integrar más de 150 empresas nacionales a los procesos productivos de las compañías multinacionales instaladas en los parques.

El desarrollo sostenible en el Grupo es un principio rector que da sentido a la forma de operar y relacionarse con el entorno. Su aspiración es seguir siendo un catalizador de progreso, crear valor compartido y prosperidad duradera.

Impacto en Sostenibilidad



- Inversión social y ambiental superó los **₡336 millones**.



- **Conectividad** escolar y apoyo tecnológico para cerrar brechas digitales en zonas rurales.



- Inversión en **espacios públicos** de uso comunitario y recuperación de áreas comunes.



- Campañas de **reciclaje** y reducción de residuos.



- Aplicación de sistemas de **medición de datos** ambientales en procesos constructivos para obtener reportes en consumo de agua y electricidad.





10. Visión, liderazgo y confianza: el futuro se construye hoy

El camino en CODE Development Group está guiado por **la excelencia, la innovación y la sostenibilidad**, por un liderazgo que nutre lo ya creado y lo que está por venir.

La Fase 2 de Evolution Free Zone ya está en marcha, lo que proyecta una expansión acelerada en infraestructura, empresas y empleos. Este desarrollo será fundamental para ampliar la propuesta de valor hacia el Occidente del país como nuevo polo industrial, tecnológico y social.

Paralelamente, explora nuevas zonas geográficas y sectores emergentes, con el objetivo diversificar toda aquella inversión extranjera directa que impacta positivamente.

La perspectiva contempla:

- **Nuevos proyectos inmobiliarios**, enfocados en sectores de alto crecimiento como salud digital, inteligencia artificial y manufactura inteligente.
- **Alianzas estratégicas** con gobiernos locales, academia y organizaciones multilaterales, para incentivar un desarrollo territorial equilibrado.
- Integración de **criterios ESG** en toda la cadena de valor, para garantizar una operación sostenible, respetuosa e inclusiva.
- **Transformación digital** de sus modelos de operación, con parques cada vez más inteligentes, automatizados y conectados.
- Inversión continua en **talento y tecnología**, como palancas para empujar el desarrollo de un país más competitivo y resiliente.

Con una estructura de gobernanza sólida, un equipo humano comprometido y una visión de largo plazo, CODE Development Group transforma regiones, genera oportunidades y potencia un modelo de desarrollo **único en Costa Rica**.



 **CODE**
Development Group

Great Place To Work

 **CODE**
Development Group



codedg.com



coyolfz.com



evolutionfz.com



[@luminoedu](https://www.instagram.com/luminoedu)