10 AÑOS VERSIÓN Inmobiliaria®
Única revista para el profesional e inversionista inmobiliario

CONTENIDO PATROCINADO

TRAYECTORIA E INNOVACIÓN:



EL MODELO INTEGRAL DE CODE DEVELOPMENT GROUP QUE IMPULSA EL DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES CON ESTÁNDARES DE CLASE MUNDIAL

A través de infraestructura especializada, desarrollo de talento y una visión de sostenibilidad de largo plazo, la firma trasciende la construcción tradicional para consolidar los hubs de mayor dinamismo productivo en la región.

Daniel Chacón, daniel@inversioninmobiliariacr.com

Si hay un ecosistema en Costa Rica que actúa como un organismo vivo que palpita salud e innovación, es el de las zonas francas especializadas en Ciencias de la Vida. Y en este sector, Coyol Free Zone es un referente a nivel mundial, un parque con una trayectoria consolidada que inspiró a sus líderes a seguir evolucionando este modelo exitoso de desarrollo industrial.

Conocedores de ese logro, CODE Development Group, empresa co-desarrolladora de Coyol Free Zone, comprendió que el tiempo en este sector no transcurre, sino que evoluciona. Así tomaron lo mejor de su caso de éxito, que puso al país en el mapa global de las ciencias de la vida, e inyectaron ese ADN en Evolution Free Zone.

Para este grupo, el desarrollo inmobiliario trasciende la construcción de infraestructura y edificios: es una plataforma para generar oportunidades, transformar regiones y crear valor compartido.

El origen del éxito: Coyol Free Zone y la madurez de un ecosistema global

Coyol Free Zone comenzó su camino hace 19 años con la llegada de Hologic en 2007, convirtiéndose en la primera empresa en instalarse en este parque industrial de 119 hectáreas de terreno.

Hoy, este parque es el líder en exportaciones de dispositivos médicos de Costa Rica, al albergar la operación de 34 compañías que generan ventas al exterior superiores a los US$4.400 millones anuales, equivalentes al 54,9% de las exportaciones de dispositivos médicos del país.

Actualmente, su impacto trasciende las fronteras del parque: genera 25.422 empleos directos y 5.000 indirectos, lo que refleja cómo este ecosistema abre puertas, dinamiza el mercado laboral y ofrece nuevas oportunidades a miles de familias.

El posicionamiento de Coyol Free Zone en sectores de alto valor agregado ha estado marcado por valiosos parámetros

COYOL FREE ZONE

comenzó su camino hace 19 años con la llegada de Hologic en 2007. Firma que se convirtió en la primera empresa en instalarse en este parque industrial de 119 hectáreas.



10 AÑOS VERSIÓN Inmobiliaria®
Única revista para el profesional e inversionista inmobiliario

“EL VERDADERO RETO ESTÁ EN CREAR LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA QUE ESAS OPERACIONES PUEDAN CRECER Y MANTENERSE EN NUESTRO PAÍS DURANTE DÉCADAS. EN COYOL FREE ZONE ESTO SE HA LOGRADO MEDIANTE INFRAESTRUCTURA ESPECIALIZADA, DISEÑADA BAJO ESTÁNDARES INTERNACIONALES Y CON CAPACIDAD PARA ADAPTARSE A LAS NECESIDADES ESPECÍFICAS DE LAS COMPAÑÍAS DE CIENCIAS DE LA VIDA”.

Álvaro Carballo Pinto
Presidente
CODE Development Group



operativos y de infraestructura que le permitieron transformar la atracción de Inversión Extranjera Directa (IED) en Costa Rica. Estos criterios se resumen en infraestructura y edificios de clase mundial, especialización del talento, continuidad de operaciones, servicios de valor agregado y su constitución como un ecosistema integral con la presencia de suplidores y contratistas en sitio.

Su gran tamaño marcó la diferencia. Con más de 100 hectáreas, fue el primer parque industrial donde las empresas pudieron crecer sin necesidad de mudarse a otros sitios. También, fue el primero en traer soluciones de esterilización al país, con lo que se logró integrar el proceso productivo completo en Costa Rica y exportar directamente a los mercados finales, reduciendo tiempos, costos y riesgos logísticos.

Según Álvaro Carballo Pinto, presidente de CODE Development Group, la clave del éxito ha estado en entender las prioridades del cliente, identificar cómo ir resolviendo esas necesidades dentro del mismo país y crear un ecosistema de soluciones integrales: “Más allá de solo construir infraestructura o vender un edificio”.

“El verdadero reto está en crear las condiciones necesarias para que esas operaciones puedan crecer y mantenerse en nuestro país durante décadas. En Coyol Free Zone se ha logrado mediante infraestructura especializada, diseñada bajo estándares internacionales y con capacidad para adaptarse a las necesidades específicas de las compañías de Ciencias de la Vida”. A lo anterior se suma la continuidad operativa del parque, infraestructura robusta, redundancia y servicios confiables, contar con el recurso humano para sostener el crecimiento, mantenimiento permanente y una planificación que permite acompañar las necesidades de expansión de las operaciones. Cuando una empresa aumenta su producción o incorpora nuevas líneas, encuentra dentro del mismo ecosistema las condiciones para crecer.

Dado que las multinacionales de tecnología médica operan bajo regulaciones globales sumamente estrictas, en Coyol Free Zone se desarrollan edificios a la medida de sus clientes (Built-to-Suit), permitiendo incluir desde la etapa de diseño los requerimientos técnicos, regulatorios y operativos particulares de cada compañía.

“Diseñamos espacios que respondan a procesos altamente especializados y a estándares internacionales de calidad, incorporando las condiciones necesarias para manufactura avanzada, ambientes controlados, almacenamiento y logística”.

La retención, por tanto, no depende únicamente de que una empresa encuentre una buena ubicación para instalarse, sino de que disfrute de un entorno capaz de acompañar su evolución. Ese es uno de los atributos que permite que la inversión inicial se convierta en operaciones de largo plazo y en nuevas fases de expansión.

Esta capacidad adquiere todavía mayor relevancia porque Coyol Free Zone ha logrado atraer, dentro de su ecosistema, a suplidores y contratistas con capacidades que son críticas para las industrias de Dispositivos Médicos, Semiconductores y Manufactura Avanzada, como servicios de esterilización E-Beam y ETO, empaque, moldeo, extrusión, ensamble y logística, entre muchas otras, facilitando que una empresa no solo cuente con un espacio para manufacturar, sino también un entorno de negocios que facilite distintas etapas de su cadena de valor.

Carballo comenta que al ser reconocidos como el hub más robusto e importante de la industria de Ciencias de la Vida y Manufactura de Dispositivos Médicos en Costa Rica, se ocupan mucho por los encadenamientos locales. “Contamos con empresas proveedoras y consultores estratégicos que han venido evolucionando junto con las necesidades del ecosistema, para ofrecer los servicios que las multinacionales requieren para operar con éxito en el país”.

Lo anterior, ha permitido que en Coyol Free Zone, el 80% de las empresas hayan crecido dentro del mismo parque; por ejemplo, solo en el 2025, cinco empresas decidieron reinvertir en este mismo lugar. Este 2026, el parque inició con la construcción de un nuevo edificio Multitenant con una huella de 9.700 m², con el que pretende continuar garantizando la expansión de empresas. La gestión ambiental del parque en sus 119 hectáreas ha sido otro factor determinante. El haber transformado una finca de caña en un desarrollo industrial de excelencia, ha sido parte del éxito, pues se trata de una actividad que se sabía contaba con las características idóneas para este tipo de proyecto.

Así durante todos estos años de operación, Coyol Free Zone ha logrado un desarrollo industrial en armonía con la naturaleza; más de 100.000 m² de edificios construidos cuentan con certificación LEED, lo que respalda una alta eficiencia energética y un bajo impacto ambiental. Procesa y reutiliza el agua mediante plantas de tratamiento, aprovecha la energía solar con paneles, y protege los árboles nativos, destinando un 19% de su territorio a zonas verdes y conservación.



“NUESTRA METODOLOGÍA HA EVOLUCIONADO EL MODELO DE ZONAS FRANCAS EN COSTA RICA. CON ELLA, IMPULSAMOS UNA CULTURA ALINEADA AL PROPÓSITO DE LA ORGANIZACIÓN Y UNA CULTURA DE LIDERAZGO QUE FORTALECE LOS ENCADENAMIENTOS PRODUCTIVOS Y POTENCIA EL ÉXITO, LA EFICIENCIA Y LA PRODUCTIVIDAD DE NUESTRA GENTE”.

Jorge Monge Víquez
Director General
CODE Development Group



10 AÑOS VERSIÓN INmobiliaria®
Única revista para el profesional e inversionista inmobiliario

EN EVOLUTION FREE ZONE, LAS EMPRESAS MÁS INNOVADORAS DEL MUNDO ENCUENTRAN UN ECOSISTEMA DE NEGOCIOS DE ÚLTIMA GENERACIÓN CON PRÁCTICAS CONSTRUCTIVAS, SISTEMAS DE VANGUARDIA, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE VALOR AGREGADO Y TALENTO HUMANO

De la visión a la ejecución: El ADN transformador de CODE Development Group

Con la experiencia de más de 20 años en el sector inmobiliario y de zonas francas, la visión de CODE Development Group ha sido innovar. Para lograrlo, su líder y presidente, Álvaro Carballo Pinto, reitera una y otra vez que "es necesario cuestionárselo todo. Popularmente hemos dicho no es estar fuera de la caja, sino que no exista la caja, para poder analizar absolutamente todo y no dar nada por sentado".

Para él, la mente maestra del grupo es, precisamente, su gente. Y es junto a su equipo de trabajo, liderado por su director general, Jorge Monge Víquez, que siempre se proponen fomentar la disrupción para innovar, estar al tanto de las últimas tendencias en desarrollo inmobiliario, la estructuración de los negocios, nuevos avances tecnológicos y, de esta manera, poder enfrentar los desafíos que se les presentan y principalmente identificar las oportunidades.

La estrategia de CODE Development Group une a Coyol Free Zone y Evolution Free Zone bajo una misma visión de desarrollo y gobernanza en lo social, lo ambiental y lo económico, siempre considerando la innovación constructiva.

"Nuestra metodología ha evolucionado el modelo de zonas francas en Costa Rica. Con ella, impulsamos una cultura alineada al propósito de la organización y una cultura de liderazgo que fortalece los encadenamientos productivos y potencia el éxito, la eficiencia y la productividad de nuestra gente", señala Jorge Monge.

Para ellos, el cliente es primordial; por eso combinan una cultura centrada en su satisfacción con un firme compromiso hacia la eficiencia, la productividad y el trabajo en equipo. "En una industria tan compleja, el éxito depende de factores internos y externos, donde nuestro equipo humano es el motor clave para alcanzar la excelencia en cada proyecto".

Álvaro Carballo reafirma su convicción del valor de la gente: "Damos mucho énfasis al bienestar de nuestra gente, de las comunidades donde operamos y de las empresas que nos apoyan".

Para generar este impacto en la gente, las comunidades y el medio ambiente, CODE Development Group integra la sostenibilidad y el desarrollo regional desde la conceptualización de sus proyectos inmobiliarios. Según Carballo, al desarrollar una zona franca, el objetivo no es solo establecer empresas, sino generar progreso, bienestar, educación, infraestructura y protección ambiental.

Como inmobiliarios, incorporan de forma consciente la sostenibilidad en sus decisiones; evalúan los impactos sociales, económicos y ambientales, y buscan soluciones eficientes para las necesidades de los clientes y las comunidades. El impulso al desarrollo social y económico en la Región de Occidente en Alajuela, lo realizan junto a la Federación Occidental de Municipalidades de Alajuela (FEDOMA) y también mediante alianzas con otras organizaciones y gobiernos locales.

Guiados por su visión social, CODE Development Group consolida su expansión bajo un modelo de ecosistemas de negocios donde convergen la empresa privada, el sector público, la academia y las comunidades, para generar un impacto económico y social compartido.

La arquitectura del futuro: La nueva era del Real Estate Industrial

Frente a las exigencias cambiantes del nearshoring y la

Evolution FREE ZONE

EL ECOSISTEMA DE NEGOCIOS DE MÁS RÁPIDO CRECIMIENTO EN COSTA RICA

2
años desde el inicio de operaciones.

8
AVNA, Johnson & Johnson MedTech, Stryker, Accudyn Products, Trelleborg Medical Solutions, Forj Medical, Segex y Switchback Medical.

6.000
empleos confirmados.

+20.000
empleos proyectados para los próximos 15 años.

+127.521m²
de huella constructiva

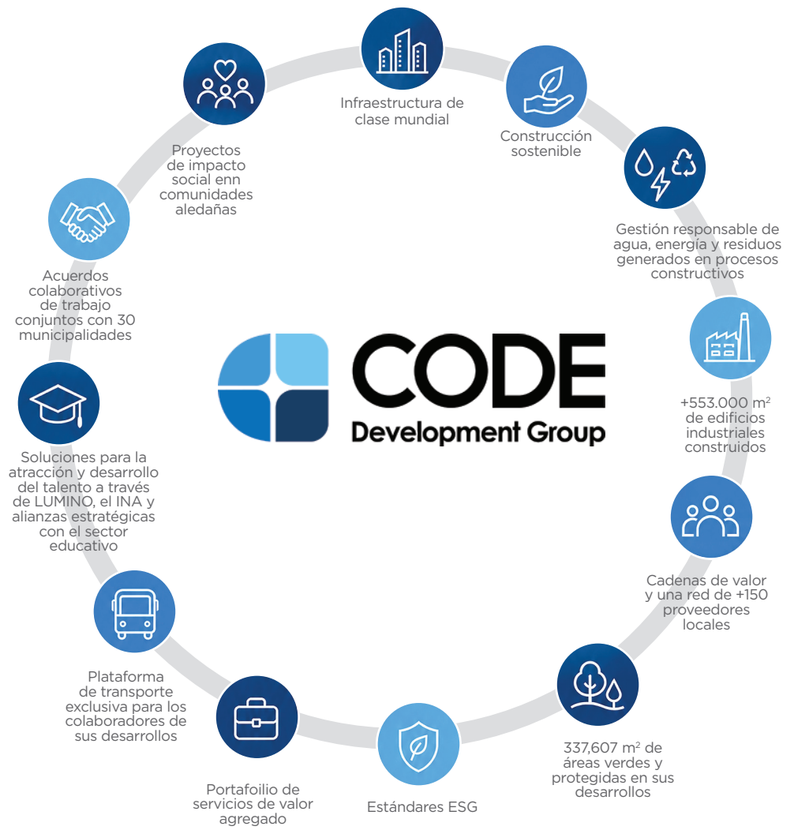
1ª
zona franca del país con un Centro INA dentro de sus instalaciones, orientado a formación técnica especializada para satisfacer necesidades de industrias avanzadas.



ECOSISTEMAS PRODUCTIVOS DE CODE DEVELOPMENT GROUP

Más de 20 años de experiencia en la industria respaldan a CODE Development Group. Hoy, esa experiencia que impulsó el éxito de Coyol Free Zone se convierte en la fuerza que da vida al futuro de los parques industriales en Costa Rica: Evolution Free Zone. Conozca cuáles son sus pilares y capacidades operativas.

VALOR REAL PARA EL INVERSIONISTA



COYOL FREE ZONE
DESIGNED TO INNOVATE

EL HUB LÍDER DE CIENCIAS DE LA VIDA EN COSTA RICA

19
años de trayectoria.

34
empresas alberga actualmente

US$4.440 MM
de exportaciones por año generan las empresas allí instaladas

45,9%
de las ventas al exterior de dispositivos médicos del país representa.

7
empresas están en el Top 30 Global de Dispositivos Médicos.

Top 10
Zonas Francas del Mundo*. Consistentemente premiada como la mejor Zona Franca de América.

2º en el mundo
1º en América
en obtener la Certificación de Comercio Lícito otorgada por la OCDE.

+316.737m²
de naves industriales construidas

+100.000m²
de edificios con certificaciones LEED

* fDi Magazine

10 AÑOS VERSIÓN Inmobiliaria®
Única revista para el profesional e inversionista inmobiliario

CONTENIDO PATROCINADO

manufactura avanzada, los líderes de CODE Development Group son conscientes de que compiten en un mundo donde la única constante es el cambio. “Estamos a las puertas de muchas evoluciones en torno a la tecnología, la inteligencia artificial, la automatización, que van a dar paso a grandes exigencias y necesidades en infraestructura, servicios y una mano de obra cada vez más calificada”.

Según Jorge Monge, Costa Rica debe continuar compitiendo por calidad, su enfoque debe ser ofrecer las mejores condiciones para que las empresas operen con eficiencia y productividad frente a otros países. “Bajo estos parámetros trabajamos fuerte para competir, para desarrollar parques industriales exitosos y atraer clientes de categoría mundial”.

Jorge Monge opina que la eficiencia operativa de CODE Development Group y la experiencia del cliente al visitar Costa Rica se demuestran con hechos reales: “No vendemos promesas, lo demostramos con hechos reales, para que sea el mismo cliente quien pueda comprobar nuestra capacidad”.

Estos líderes están convencidos de que después de Coyol Free Zone, Evolution Free Zone —como bien lo dice su nombre— llega para evolucionar lo que han logrado con su parque pionero.

EVOLUTION FREE ZONE

LA NUEVA ERA DEL REAL ESTATE INDUSTRIAL

En la nueva era del Real Estate Industrial, Evolution Free Zone nace para responder a las necesidades de la industria del futuro. Con una propuesta de valor que integra infraestructura inteligente, diseño sostenible, edificios de vanguardia, talento especializado, conectividad, sostenibilidad y dinamización socioeconómica de Occidente, los resultados en este parque industrial son tangibles: 127.521 m² construidos, 8 empresas y la generación de los primeros 6.000 empleos confirmados.

En Evolution Free Zone, las empresas más innovadoras del mundo encuentran un ecosistema de negocios de última generación con prácticas constructivas, sistemas de vanguardia, servicios complementarios de valor agregado y talento humano para operar y crecer a largo plazo, potenciando el desarrollo sostenible del país y las comunidades cercanas. Desde su concepción, el parque se diseñó para armonizar con su entorno y operar con la menor huella posible. Esta visión se traduce en decisiones concretas de diseño, construcción y operación que priorizan el uso eficiente de recursos, la energía limpia y el bienestar de las personas.

La sostenibilidad es el eje transversal que guía nuestras decisiones y proyectos, explica su director general, Jorge Monge. “Esta es una meta empresarial, un principio que nos incentiva a innovar, a generar impacto positivo y a liderar con responsabilidad en cada una de nuestras acciones”.

Operar dentro de Evolution Free Zone abre un abanico de posibilidades empresariales, donde los objetivos de sostenibilidad se alinean de forma natural con las necesidades operativas, proporcionando un ecosistema de negocios responsable, donde las compañías pueden crecer con claridad y confianza a largo plazo.

De esta manera, en muy poco tiempo esta zona franca se ha consolidado como el ecosistema de negocios de más rápido crecimiento en Costa Rica, posicionando a la Región de Occidente como un nuevo epicentro de tecnología, innovación, empleo de calidad y oportunidades para el país, que proyecta generar 20.000 empleos de calidad en los próximos 15 años.

Como parque empresarial concebido bajo el Modelo de Zona Franca 5.0, Evolution Free Zone constituye un ecosistema inteligente, sostenible y centrado en las personas. “Está precisamente diseñado para conectar la inversión, la innovación, el talento y la tecnología y generar valor más allá de la operación industrial. Buscamos el bienestar de nuestra gente, de los colaboradores, de las comunidades cercanas y nos ocupamos de temas tan importantes como su movilidad, los servicios que les podemos brindar, los espacios para su convivencia y el desarrollo del talento”, comenta Jorge Monge.

En su preparación para responder a los parámetros de calidad mundial de sus clientes, CODE Development Group ha realizado importantes inversiones, como donaciones al Estado en obra pública en el paso a desnivel que interconecta la Carretera Interamericana Norte o Ruta 1, con el acceso a la zona franca, e infraestructura para tener redundancia en el sistema eléctrico y en el acueducto.

Este es un parque inteligente, que busca evolucionar hacia nuevas tecnologías y otras soluciones energéticas para los clientes. “Podemos monitorear en tiempo real todos los sistemas del parque, agua potable, sistemas eléctricos, planta de tratamiento y red de seguridad”, explica Monge.

Como factor de diferenciación, esta zona franca cuenta con una granja solar que abastece el 100% de energía para áreas comunes. Con este proyecto piloto, se pretende mejorar la calidad de la energía y permitir su escalabilidad dentro del mismo parque.

Para reforzar la propuesta de valor a empresas nacionales e internacionales, actualmente se construye en Evolution Free Zone un nuevo edificio Multitenant, con espacios 100% independientes y flexibles que contribuyen a consolidar el ecosistema de proveedores, contratistas y empresas que operan dentro del parque. Su diseño incluye cinco módulos, cada uno equipado con conexiones individuales para electricidad, agua y telecomunicaciones, instalados a nivel del suelo para garantizar la estabilidad y fiabilidad de las operaciones diarias. Esta configuración permite a las empresas satisfacer sus necesidades operativas ante el crecimiento a mediano y largo plazo.

“Nuestro reto más grande ahora es conseguir nuevas empresas del calibre que queremos para nuestros parques, como Johnson & Johnson MedTech, especialista en dispositivos médicos y tecnología en salud, que proyecta generar unos 6.000 empleos”. En este proyecto en particular, CODE Development Group ha sido el ejecutor de toda la inversión que la compañía ha hecho, con lo que demuestra su capacidad de gestión y experiencia.

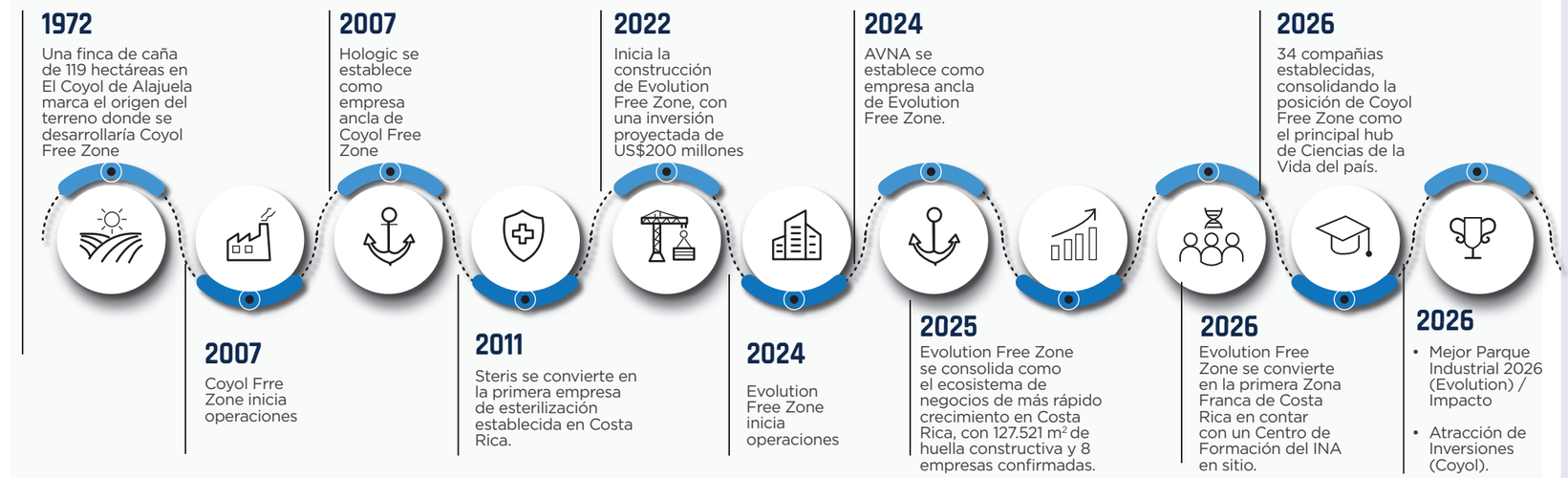
Lo más gratificante para los desarrolladores de Evolution Free Zone ha sido el impacto económico y social que se ha generado en la Región de Occidente de Alajuela con la apertura de este parque industrial. Su ubicación en Tacares de Grecia, con acceso directo a la Ruta 1, marca un hito en la descentralización de la Inversión Extranjera Directa, que históricamente se concentró dentro de la GAM.

Al comprender que las compañías no solo necesitan el talento inicial, sino que requieren mantenerlo y desarrollarlo, dentro de esta zona franca se construye el primer centro de formación del Instituto Nacional de Aprendizaje (INA) en una zona franca en Costa Rica. El objetivo de este centro pionero, que contempla talleres, aulas, laboratorio, y cuarto limpio, es ampliar las oportunidades de formación técnica en la región y garantizar a las empresas el acceso al talento con las capacidades correctas para sus operaciones.

Para enfrentar los retos al 2030 y cimentar a Costa Rica como el hub industrial más innovador y sostenible de la región, CODE Development Group enfoca sus esfuerzos en lograr la consolidación de Evolution Free Zone como un ecosistema integral, que garantice a sus empresas clientes la continuidad de sus operaciones.

“Como país debemos garantizar el recurso humano que estas empresas necesitan para seguir creciendo. Estamos seguros de que, junto a nosotros, estas compañías seguirán evolucionando”, afirma Jorge Monge con la seguridad que otorgan la experiencia y el conocimiento.

UNA HSITORIA LLENA DE LOGROS: ZONA FRANCA COYOL FREE ZONE



CODE Development Group

Contacto
msanchez@code-cr.com
+506 8874-5715
Santa Ana, San José, Costa Rica
www.codedg.com