

REPORTE ESTRATÉGICO 2025



PORTAFOLIO
INMOBILIARIO



Índice

Carta de la
Dirección

4

Sobre este
Reporte

7

01 Perfil de la
organización

8

02 Desempeño
económico

22

03 Gobierno
Corporativo

32

04 Comunicación
Corporativa

46

05 Innovación y
Tecnología

64

06 Talento

74

07 Comunidades

98

08 Diseño Urbano

124

09 Acción Climática

138

10 Ecoeficiencia

158

11 Biodiversidad

200

Índice de
Contenidos GRI

222



Carta de la Dirección

Alfredo Volio

Presentamos con orgullo el Reporte Estratégico de Portafolio Inmobiliario correspondiente al año 2025, un periodo que marcó el inicio de una nueva etapa para nuestra organización con la implementación de la estrategia corporativa 2025-2030. Esta estrategia nace de un proceso profundo de análisis, escucha y reflexión, y consolida nuestro compromiso con una gestión basada en la sostenibilidad, la innovación, y la generación de valor compartido.

El 2025 representó un año clave para traducir nuestro propósito de impulsar el desarrollo en acciones concretas. Por primera vez, incorporamos formalmente el enfoque de doble materialidad en nuestra gestión, reconociendo tanto el impacto que el entorno genera sobre nuestro negocio, como la responsabilidad y capacidad que tenemos de influir positivamente en las ciudades, las comunidades, y el ambiente a través de nuestra operación. Este proceso nos permite tomar decisiones más informadas y orientar nuestros esfuerzos hacia la creación de valor compartido.

En materia ambiental, avanzamos con la implementación de la Política de Biodiversidad y la Política de Acción Climática. Costa Rica Green Valley se convirtió en el tercer proyecto de nuestro portafolio en contar con una línea base de biodiversidad y fortalecimos nuestra gestión mediante herramientas como el Manual de Eficiencia Energética, el Manual para la Gestión Integral de Residuos, y el Plan de Uso Sostenible del Recurso Hídrico. Con acciones paralelas en la

operación logramos la reducción del 6% en la intensidad energética de nuestros proyectos, una valorización del 45% de los residuos generados y la producción de 11.48 TJ de energía solar en nueve proyectos, equivalente a cerca del 28,9% de la energía consumida.

Fortalecimos nuestra gestión institucional mediante el refuerzo de los mecanismos de cumplimiento y control, manteniendo un desempeño consistente en materia de prevención de legitimación de capitales. Asimismo, avanzamos en la adopción de estándares internacionales como los IFC Performance Standards y las NIIF S1 y S2, fortaleciendo nuestra capacidad de gestión, transparencia, y rendición de cuentas.

La transformación de las ciudades implica también crear espacios que aporten a la calidad de vida de las personas. Durante 2025 consolidamos una red de 49 582.64 m² de espacios abiertos al público y fortalecimos nuestro compromiso con el desarrollo de capacidades a través de una alianza estratégica con el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA), orientada a ampliar oportunidades de formación y empleabilidad. Además, consolidamos la Escuela de Emprendimientos en Aleste y expandimos la iniciativa a Escazú, beneficiando a decenas de personas emprendedoras mediante procesos de formación y acompañamiento.

La innovación continuó consolidándose como una capacidad estratégica para nuestra organización. Estructuramos nuestra estrategia de transformación digital sobre cuatro pilares: continuidad del negocio, modernización del sistema central, ciberseguridad, y gobernanza de datos.

Nada de esto sería posible sin el compromiso de nuestro talento humano. Impulsamos iniciativas para fortalecer nuestra cultura organizacional, incluyendo la conformación del primer grupo interno

de personas facilitadoras en diversidad e inclusión, el programa Mujeres Líderes y una inversión de más de 14 000 horas de capacitación para nuestro equipo.

Más allá de los avances alcanzados durante el año, este reporte representa un ejercicio de transparencia y rendición de cuentas que nos permite compartir avances, aprendizajes y oportunidades de mejora. Agradezco a nuestras personas colaboradoras, clientes, inversionistas, proveedores, aliados estratégicos, y comunidades por la confianza y colaboración que hacen posible este camino.

Sabemos que los retos son cada vez más complejos y que todavía hay mucho por construir. Estamos convencidos de que el trabajo colaborativo, la innovación, y la capacidad de adaptación serán fundamentales para seguir impulsando ciudades más sostenibles, humanas, y preparadas para el futuro.

Atentamente,



Alfredo Volio

Director Ejecutivo

Portafolio Inmobiliario



Sobre este Reporte

En 2025 iniciamos la ejecución de nuestra Estrategia Corporativa 2025-2030, marcando una nueva etapa en la integración de la sostenibilidad como eje central del negocio. Este primer año se enfocó en la implementación de un enfoque basado en doble materialidad y en la gestión de diez temas prioritarios en materia ambiental, social y de gobernanza.

Este cuarto reporte presenta los principales avances, aprendizajes y desafíos del periodo comprendido entre el 1.º de enero y el 31 de diciembre de 2025, e incluye las operaciones en Costa Rica de Portafolio Inmobiliario S.A. y sus subsidiarias.

El contenido fue desarrollado por las áreas técnicas, aprobado por la Dirección Ejecutiva y elaborado conforme a los estándares del Global Reporting Initiative (GRI). Para consultas, puede contactarnos al correo: comunicacion@portafolio.cr



Perfil de la organización



¿Quiénes somos?

En Portafolio Inmobiliario entendemos el desarrollo inmobiliario como una herramienta para **transformar las ciudades y mejorar la calidad de vida de las personas**. Nuestro propósito, **impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades**, guía cada decisión y se materializa en proyectos que buscan minimizar sus impactos ambientales al mismo tiempo que generan valor económico y social. Este enfoque se sostiene en una cultura organizacional basada en el trabajo en equipo, la generación de experiencias memorables, la creación de valor y el impacto positivo, donde cada persona colaboradora comprende su contribución al propósito común.



Nos diferenciamos por un modelo de negocio integrado que abarca el diseño, la construcción y la operación de nuestros proyectos, lo que nos permite gestionar su ciclo de vida completo de forma coherente y estratégica. Hemos sido pioneros en el desarrollo de proyectos de uso mixto, **creando ecosistemas urbanos que integran espacios para vivir, trabajar y**

recrearse, favoreciendo ciudades más eficientes y conectadas. Este modelo se complementa con una gestión activa del relacionamiento con comunidades, gobiernos locales, aliados y proveedores, a través de la cual impulsamos iniciativas en infraestructura, ambiente y fomento económico, contribuyendo a entornos más inclusivos, seguros y sostenibles.

A través de un enfoque de doble materialidad consideramos tanto el impacto financiero de los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) de la empresa, como el impacto de la empresa en estos factores. Esto nos permite evaluar riesgos y oportunidades desde una perspectiva financiera y de sostenibilidad.



Portafolio Inmobiliario en cifras

Inquilinos

+1000

Unidades residenciales

467

GLA Total

460 724.00

Personas colaboradoras

768

Habitaciones de hotel

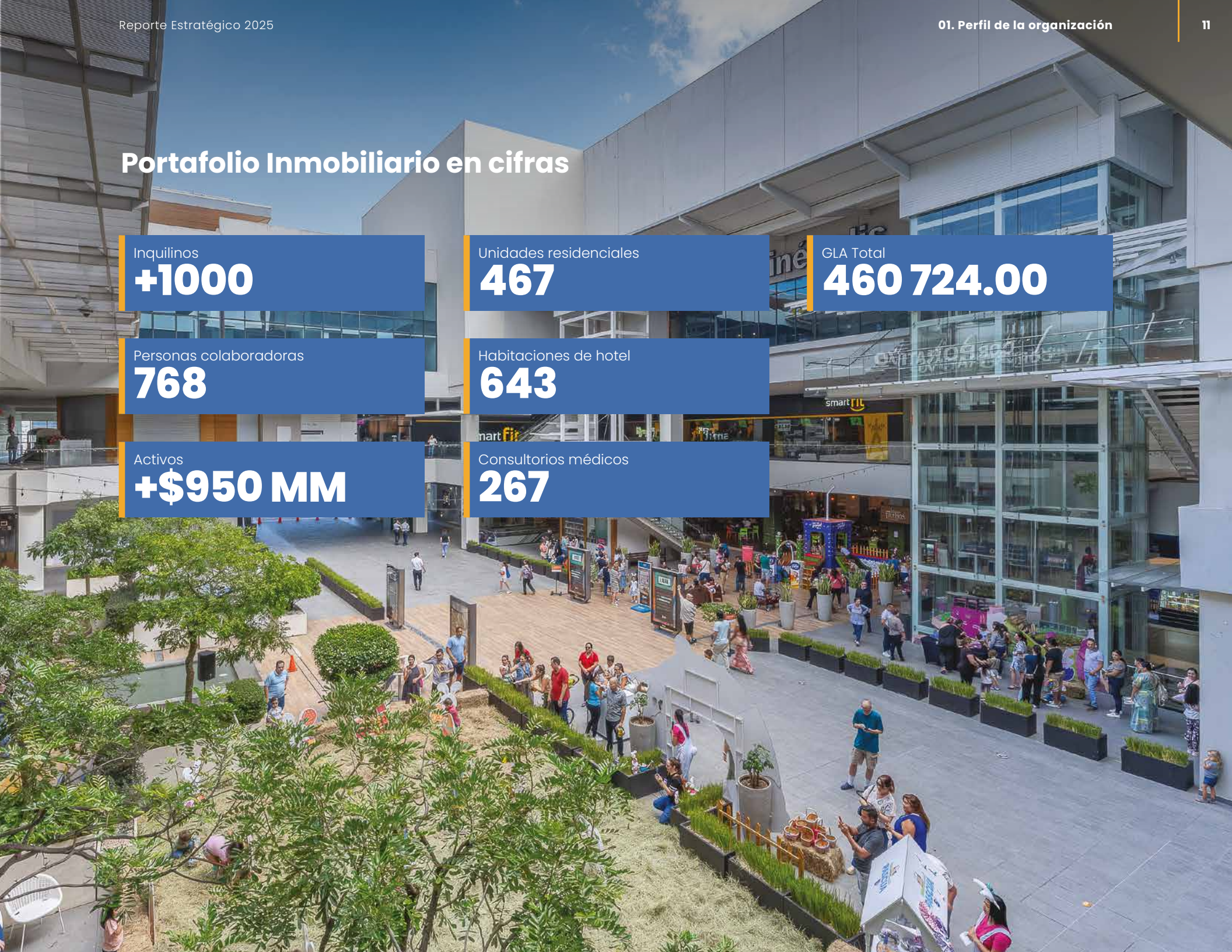
643

Activos

+\$950 MM

Consultorios médicos

267



Proyectos bajo nuestra operación

aleste 



Zona:

Este – Curridabat

Uso: Mixto

GLA total (m²) 2025:

46 650.00

www.aleste.cr

 AVENIDA
ESCAZÚ



Zona:

Oeste – Escazú

Uso: Mixto

GLA total (m²) 2025:

126 252.00

www.lincolnplaza.cr/es

 LINCOLN
P L A Z A



Zona:

Este – Moravia

Uso: Comercial

GLA total (m²) 2025: 43 487.00

www.lincolnplaza.cr/es

TEMPO 



Zona:

Oeste – Escazú

Uso: Mixto

GLA total (m²) 2025: 23 665.00

www.plazatempo.com

**Zona:**

Oeste – Escazú

Uso:

Mixto

GLA total (m²) 2025: 72 699.00www.escazuville.com/es**Zona:**

Oeste – Santa Ana

Uso:

Mixto

GLA total (m²) 2025: 23 065.00www.terrazaslindora.com/es**Zona:**

Oeste – Escazú

Uso: Corporativo**GLA total (m²) 2025:** 22 096.00www.centrocorporativoelcedral.com/en**Zona:**

Centro – La Sabana

Uso: Corporativo**GLA total (m²) 2025:** 36 284.00www.torreuniversal.com/es

**Zona:**

Norte- Belén

Uso: Corporativo**GLA total (m²) 2025:**

30 634.00

www.c3.cr/es**Valencia³⁻¹⁰³****Zona:**

Norte- La Valencia

Uso: Mixto**GLA total (m²) 2025:** 820.00**Zona:**

Norte- Alajuela

Uso: Comercial**GLA total (m²) 2025:** 4 741.00**Zona:**

Norte- Grecia

Uso: Industrial**GLA total (m²) 2025:** 22 562.00www.greenvallley.co.cr

Savia: un nuevo modelo de ciudad de uso mixto

En mayo de 2025 **lanzamos oficialmente Savia**, el proyecto más reciente en sumarse a nuestro portafolio y una de las apuestas más ambiciosas de nuestra trayectoria. Con este desarrollo, ampliamos nuestra huella inmobiliaria hacia Barreal de Heredia y reafirmamos nuestra visión de crear ecosistemas urbanos de uso mixto que cambien la forma en que las personas viven, trabajan y se conectan con su entorno.

Ubicado contiguo al Centro Nacional de Convenciones, Savia contempla una inversión inicial superior a **\$25 millones** y se extiende sobre **80 hectáreas**. El proyecto se estructura en dos sectores, Savia Norte (22 hectáreas) y Savia Sur (58 hectáreas), conectados por un puente de 130 metros de extensión con carriles para vehículos, peatones y bicicletas, siendo el primer desarrollo de este tipo con acceso en ambos sentidos a la Ruta 1. Bajo un enfoque de urbanismo moderno, Savia integra espacios residenciales, comerciales, industriales, corporativos y de esparcimiento.



Más allá de su escala, Savia impulsa un modelo de desarrollo que articula impacto económico, social y ambiental. En su fase constructiva generará un estimado de más de **1600** empleos directos e indirectos, y proyectamos la creación de más de **1500** empleos adicionales en operación. El diseño incorpora criterios de movilidad sostenible, y resiliencia.

Con una planificación de largo plazo y en proceso de registro como Master Site bajo la certificación internacional LEED, lo que lo convertiría en el tercer proyecto de Portafolio Inmobiliario en alcanzar esta distinción, Savia se posiciona como un referente de desarrollo urbano en la región.

Reconocimientos y certificaciones

Nuestro compromiso con la excelencia operativa, la innovación y la sostenibilidad se ve reflejado en los reconocimientos obtenidos a nivel nacional e internacional.

Durante el período, fuimos reconocidos en categorías vinculadas a temas como construcción sostenible, reputación corporativa, talento humano y comunicación. Estos

resultados reafirman nuestro compromiso con la mejora continua y con el desarrollo de proyectos que generan valor sostenible.

Organización	Reconocimiento
★ Cámara Costarricense de la Construcción	Premio Construcción Sostenible, categoría empresa
★ Cámara Costarricense de la Construcción	Mención honorífica (AE300)
★ Revista Summa	Mejor Talento Humano de la Región
★ Green Summa	30 empresas más sostenibles
★ Revista Vida y Éxito	30 empresas más sostenibles / Empresa Feliz
★ Ranking MERCO	100 empresas con mejor reputación
★ Ranking MERCO	Top 10 equipo de comunicación
★ GRI Awards	1.er lugar Proyecto Industrial y Logístico (Costa Rica Green Valley)
★ GRI Awards	2.do lugar Proyecto en Sostenibilidad (Aleste)
★ Festival WINA	Plata y Bronce campaña AirbnbBees del proyecto Avenida Escazú



Primer año del nuevo ciclo estratégico (2025-2030)

En 2025, iniciamos la implementación de nuestra Estrategia Corporativa 2025–2030, ésta se estructura en las tres dimensiones, ambiental, social y de gobernanza, y se concreta en 10 temas materiales que definen nuestras prioridades de gestión.



Este primer año se enfocó en traducir la estrategia en acciones concretas y en sentar las bases para los temas de reciente incorporación, acción climática, biodiversidad, innovación y tecnología, y diseño urbano, que requirieron procesos iniciales de diagnóstico y desarrollo de capacidades.

Aprendizajes del primer año

Durante este periodo, observamos que los temas consolidados en años anteriores, como talento, ecoeficiencia y comunidades, avanzaron con una fluidez notable. Y las temáticas incorporadas en este nuevo ciclo estratégico presentaron retos; este es el caso de acción climática, biodiversidad y diseño urbano, campos emergentes en la industria inmobiliaria y de construcción que nos han exigido transitar una curva de aprendizaje más pronunciada.

El año también representó un proceso relevante de integración estratégica, al **evolucionar desde una estrategia de sostenibilidad** hacia un enfoque que **incorpora en una sola visión los aspectos financieros y la gestión ASG** mediante la doble materialidad. Este cambio evidenció la necesidad de mantener un esfuerzo constante y sistemático para identificar, recopilar y monitorear cómo los impactos ambientales, sociales y de gobernanza influyen en el negocio. Asimismo,

reafirmó la importancia de fortalecer los mecanismos de seguimiento y rendición

de cuentas para asegurar una ejecución oportuna y efectiva de la estrategia.





Retos 2026: consolidar capacidades y acelerar la ejecución

De cara al 2026, identificamos una serie de retos estratégicos que orientarán nuestra gestión: avanzar en la digitalización y automatización de procesos clave, fortalecer los sistemas de monitoreo y análisis de información, alcanzar una cobertura total en los procesos de capacitación, mantener activa la cultura de cumplimiento durante todo el año, y definir indicadores que permitan medir con mayor precisión el impacto de nuestras acciones.

Estos retos reflejan una etapa de consolidación, en la que el foco se traslada progresivamente desde la definición estratégica hacia la ejecución y el seguimiento.

Nuestra contribución a los ODS

Como parte de la definición de la estrategia corporativa, realizamos un ejercicio de **alineamiento con los Objetivos de Desarrollo Sostenible** con la participación de un equipo multidisciplinario. Priorizamos **7 ODS** y definimos **50 metas específicas** a las que aportamos de manera directa e indirecta a través de nuestras operaciones y gestión estratégica.

A continuación, presentamos la relación entre nuestros temas materiales y los ODS asociados.





Desempeño económico



Nuestros logros del 2025



Distribuimos el

93 % del valor económico generado

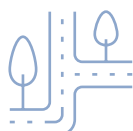
entre nuestros principales grupos de interés.



Nuestros proyectos contribuyen a la generación de más de

20 000 empleos

a través de las operaciones de los inquilinos.



Desde 2019, acumulamos

+\$11M en inversión en infraestructura pública.



Gestionamos

18011 tiquetes

mediante el SAC, con un

99 % de resolución

al cierre del año.



Avanzamos en proyectos estratégicos

de uso industrial, residencial, comercial, corporativo y de uso mixto.

Desempeño económico

Generamos valor a nuestras partes interesadas

En 2025, primer año de ejecución de nuestra Estrategia Corporativa 2025-2030, reafirmamos que el desempeño económico sostenible no se limita al crecimiento financiero, sino a la capacidad de generar valor de largo plazo para la organización, las comunidades, los inquilinos, los proveedores, las personas colaboradoras y el país.

Con 27 años de trayectoria, Portafolio Inmobiliario continúa evolucionando como una desarrolladora capaz de integrar diseño, construcción, comercialización, operación y experiencias, en un mismo modelo de negocio. Esta integración nos permite impulsar proyectos inmobiliarios que activan la economía, fortalecen encadenamientos productivos, atraen inversión, generan empleo y aportan infraestructura urbana en las zonas donde operamos.

Durante el año, registramos resultados financieros que reflejan la solidez del negocio. Este 2025 alcanzamos un crecimiento patrimonial de **30%**, incrementamos en **21%** el valor de los activos bajo administración, con un valor al cierre del período de **966 millones de dólares**, y logramos un incremento en ventas de **15%**, cerrando en **87 millones** de dólares.

Un ejemplo concreto de este impacto es la generación de más de **20 000** empleos a través de las operaciones de los inquilinos establecidos en nuestros distintos proyectos. Esta cifra refleja el papel activo que desempeñan nuestros desarrollos en la creación de oportunidades laborales y en la consolidación de entornos donde empresas, comercios, servicios y comunidades pueden crecer.

A continuación, se presenta el indicador de valor generado y distribuido, el cual muestra cómo se distribuyeron los ingresos obtenidos durante el periodo entre los distintos grupos de interés de la organización:

Valor económico retenido

El valor económico directo generado menos "el valor económico distribuido"

Valor económico distribuido

Pagos al gobierno

Pagos a proveedores de capital

Salarios y beneficios de las personas colaboradoras

Costes operacionales

Inversiones en Infraestructura Pública

0 %



En 2025, distribuimos el 93 % del valor económico generado entre nuestros principales grupos de interés, con lo que reafirmamos el aporte de nuestra operación al dinamismo económico del país.

Inversión en infraestructura pública

Apuntamos a que nuestros proyectos inmobiliarios contribuyan a mejorar las condiciones de los servicios comunitarios y de la infraestructura en las zonas donde operamos. Esto implica diseñar

considerando la interdependencia entre cada desarrollo y su entorno, lo cual, en muchos casos, requiere inversiones directas en obras públicas, conectividad, accesibilidad y mejoras urbanas.

Desde 2019, hemos contabilizado una inversión acumulada superior a los **\$11 millones** en obras de mejora y construcción de infraestructura pública en las zonas aledañas a nuestros proyectos.

Inversión en Infraestructura Pública 2019–2025

Zona Norte
\$ 7 816 154. 46

70 %

Desde 2019, hemos invertido \$11 184 150.46 en infraestructura pública vinculada a nuestras zonas de influencia.



Zona Este
\$ 2 721 654.00

24 %

Zona Oeste
\$ 261 342.00

2 %

Zona Centro
\$ 385 000.00

3 %

Expansión y avance en nuestros proyectos

Durante 2025, avanzamos en proyectos clave que reflejan la diversificación de nuestro portafolio y nuestra capacidad para desarrollar infraestructura especializada.

Obra gris de ProMed en Costa Rica Green Valley

Concluimos la fase de obra gris en ProMed en Costa Rica Green Valley, la cual consistió en la estructura principal y cerramientos de concreto, cubierta de techo de panel sándwich e infraestructura de soporte; para un total de **3600 m²**.

El proyecto obtuvo el galardón **Bandera Azul en Construcción Sostenible**.





Puente de Savia

Avanzamos en la construcción del puente a desnivel sobre la Ruta Nacional 1, General Cañas, una obra estratégica de 152 metros para conectar Savia Norte y Savia Sur, fortalecer la movilidad interna del proyecto y facilitar el enlace entre las empresas ubicadas en ambas zonas.

La obra contempla **cuatro vías, dos por sentido, ciclovía y aceras**. Su estructura incorpora 36 vigas prefabricadas de aproximadamente 38 metros de largo y 2 metros de altura cada una, apoyadas sobre 3 pilas y 2 bastiones. La capa de rodamiento incluye una losa de concreto de 20 cm y una capa superior de asfalto de 5 cm.

Además, se utiliza el sistema **Quick Deck**, una tecnología de andamiaje de punta, implementada por primera vez en Centroamérica, que permite proteger el nivel inferior del puente y continuar la construcción sin afectar el tránsito sobre la ruta.

Este proyecto se encuentra en proceso, por lo tanto no está contabilizado dentro de la inversión en infraestructura pública del 2025.

Nave industrial para Nelipak

Iniciamos la construcción de la nave industrial para Nelipack, con un área de **5 715 m²**. En este proyecto, Portafolio Inmobiliario fungió como contratista general, administrando subcontratos asociados al montaje de estructura, cubierta de techo, cerramientos e infraestructura.

Uno de los principales subcontratos fue la estructura de acero fabricada en España. Se trata de una estructura apornada, con acabado final aplicado desde fábrica, lo que contribuye a agilizar los tiempos de construcción.





Atmos

Portafolio Inmobiliario adquirió el área industrial del proyecto Atmos, un complejo ubicado en Lagunilla de Heredia que cuenta con oficinas y bodegas en un terreno de 23,5 hectáreas. La transacción abarcó 11 000 m² que ya disponían de infraestructura construida. Para el periodo de reporte, este proyecto contó con un GLA de **7 769 m²** bajo nuestra operación. Durante el 2025, se logró concluir un módulo de bodega de 13 000 m² y un mezanine, obras que ya habían iniciado al momento de la adquisición. Adicionalmente, se intervino una segunda nave industrial en desuso de 20 000 m², cuya restauración alcanzó un 30% de avance al cierre de ese mismo año. Paralelamente, se rehabilitaron los sistemas de infraestructura del parque, con trabajos que continúan en desarrollo y se proyecta que estén listos para operar en el transcurso del 2026.



Render con fines ilustrativos

Aleste 137: torres residenciales

En julio de 2025, iniciamos la construcción de dos torres residenciales, nuestro primer proyecto residencial en el que se realiza una continuación sobre estructura existente para su readecuación. Además, se rescataron estructuras existentes de amenidades y la planta de tratamiento, con el fin de reducir el impacto mediante el aprovechamiento de infraestructura ya construida.

Las dos torres suman **15 000 m²** de construcción y contemplan 98 apartamentos. El proyecto cuenta con el galardón **Bandera Azul Construcción Sostenible** y se encuentra en proceso de certificación EDGE. La fecha de finalización prevista se confirmará en noviembre de 2026..

Nuestros proyectos 2025 combinan crecimiento, infraestructura especializada y sostenibilidad aplicada desde el diseño y la construcción.

Crecimiento compartido con nuestros inquilinos

El relacionamiento con inquilinos es fundamental para fortalecer el desempeño económico de nuestros proyectos. Por ello, durante 2025 les apoyamos a aumentar el alcance de sus marcas, atraer tráfico de valor, dinamizar ventas y fortalecer la experiencia de las personas visitantes.

Durante el año, invertimos **\$513,159** en esfuerzos de relaciones públicas de cada marca incluyendo *toolkit*, eventos, activaciones, producción de fotos y videos, rotulación, contratación de *influencers* y campañas de descuentos y comerciales. Estas acciones se enfocaron especialmente en comunicación, aumento de alcance mediante pauta extra, campañas y activaciones en meses de menor tráfico, como mayo y octubre.



Invertimos \$513,159 en acciones de apoyo a inquilinos para fortalecer su visibilidad, atraer tráfico de valor y dinamizar ventas en nuestros proyectos.

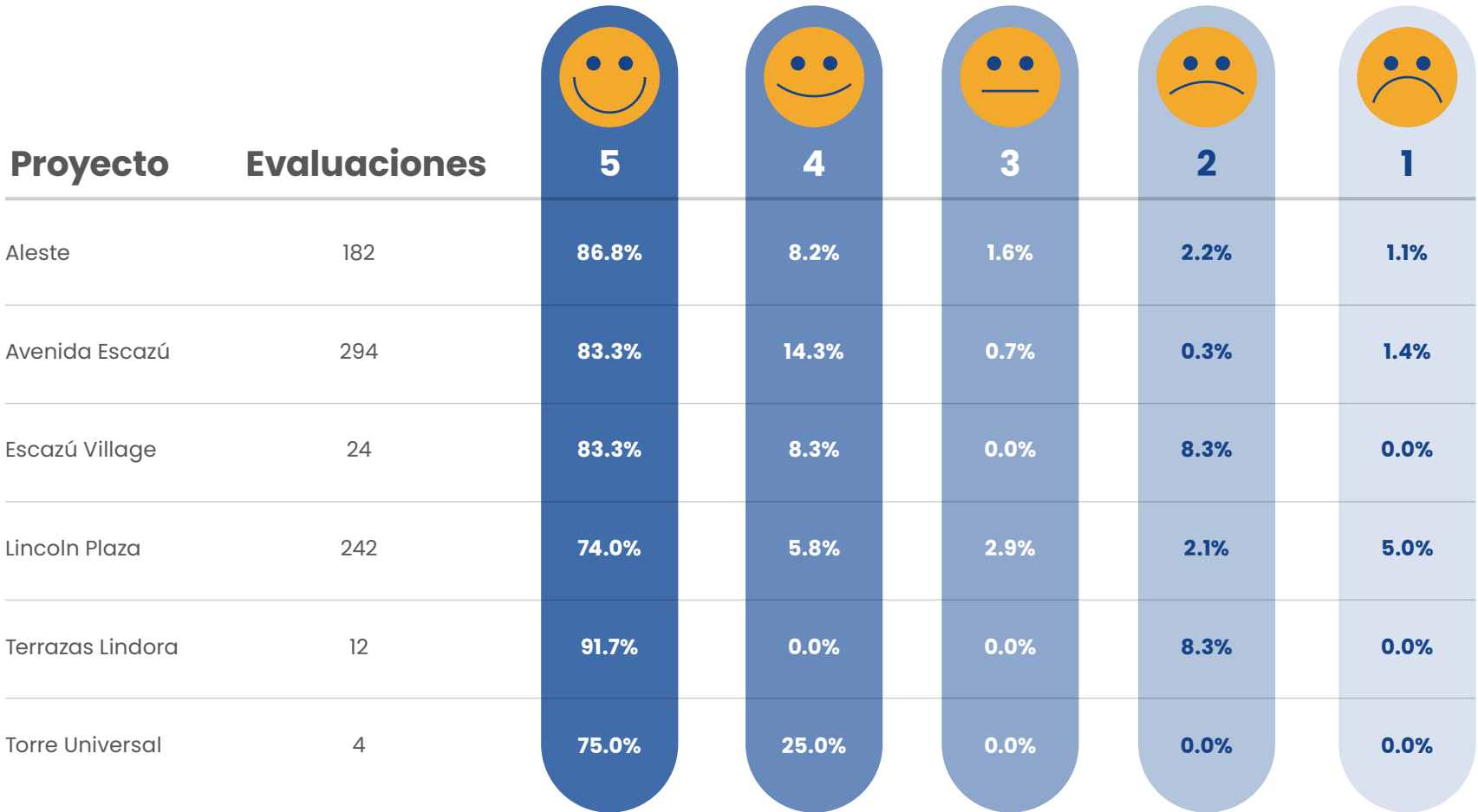
Iniciativas destacadas de apoyo a inquilinos

- **Avenida a la Carta:** campaña gastronómica para visibilizar la oferta de restaurantes de Avenida Escazú.
- **Ruta Gastronómica:** campaña gastronómica para mostrar la oferta de restaurantes de Escazú Village.
- **Tu Vecina Lincoln:** canal de TikTok para exponer marcas y experiencias de inquilinos de Lincoln Plaza.
- **Always on de oferta gastronómica Terrazas Lindora:** campaña continua en los canales del proyecto que destaca la oferta de restaurantes del centro comercial.
- **Qué hay en el Oeste:** canal de TikTok para exponer recomendaciones y experiencias de inquilinos de nuestros proyectos en el oeste de San José.

Experiencia de quienes nos visitan

La generación de experiencias memorables forma parte de nuestra propuesta de valor y contribuye a dinamizar la vida comercial, social y comunitaria de nuestros proyectos. Durante 2025, ejecutamos más de **500 eventos** y los proyectos recibieron **1.96 millones** de visitas, consolidándose como espacios de encuentro.

Como parte de este enfoque, aplicamos evaluaciones de satisfacción en eventos realizados en varios proyectos. Estos resultados aportan insumos para seguir ajustando la experiencia ofrecida y fortalecer la conexión entre las personas usuarias y nuestros espacios.



Gobierno Corporativo

03



Nuestros logros del 2025



Actualizamos

la integración de la sostenibilidad (ASG)

en nuestro modelo de gobernanza, a partir de un diagnóstico de brechas.



Fortalecimos las capacidades

de la Junta Directiva y la Mesa de Dirección en gobernanza, ética y riesgos.



Mantuvimos

cero eventos de riesgo

en legitimación de capitales; y, reforzamos nuestros mecanismos de

cumplimiento y control.



Cubrimos el

100% de los proyectos operativos

con un proceso de auditoría externa y realizamos nuestra primera evaluación externa a un proyecto constructivo.



Avanzamos en la implementación de estándares internacionales como

los IFC Performance Standards y las NIIF S1 y S2.

Gobierno Corporativo

Estructura de gobierno y sostenibilidad integrada

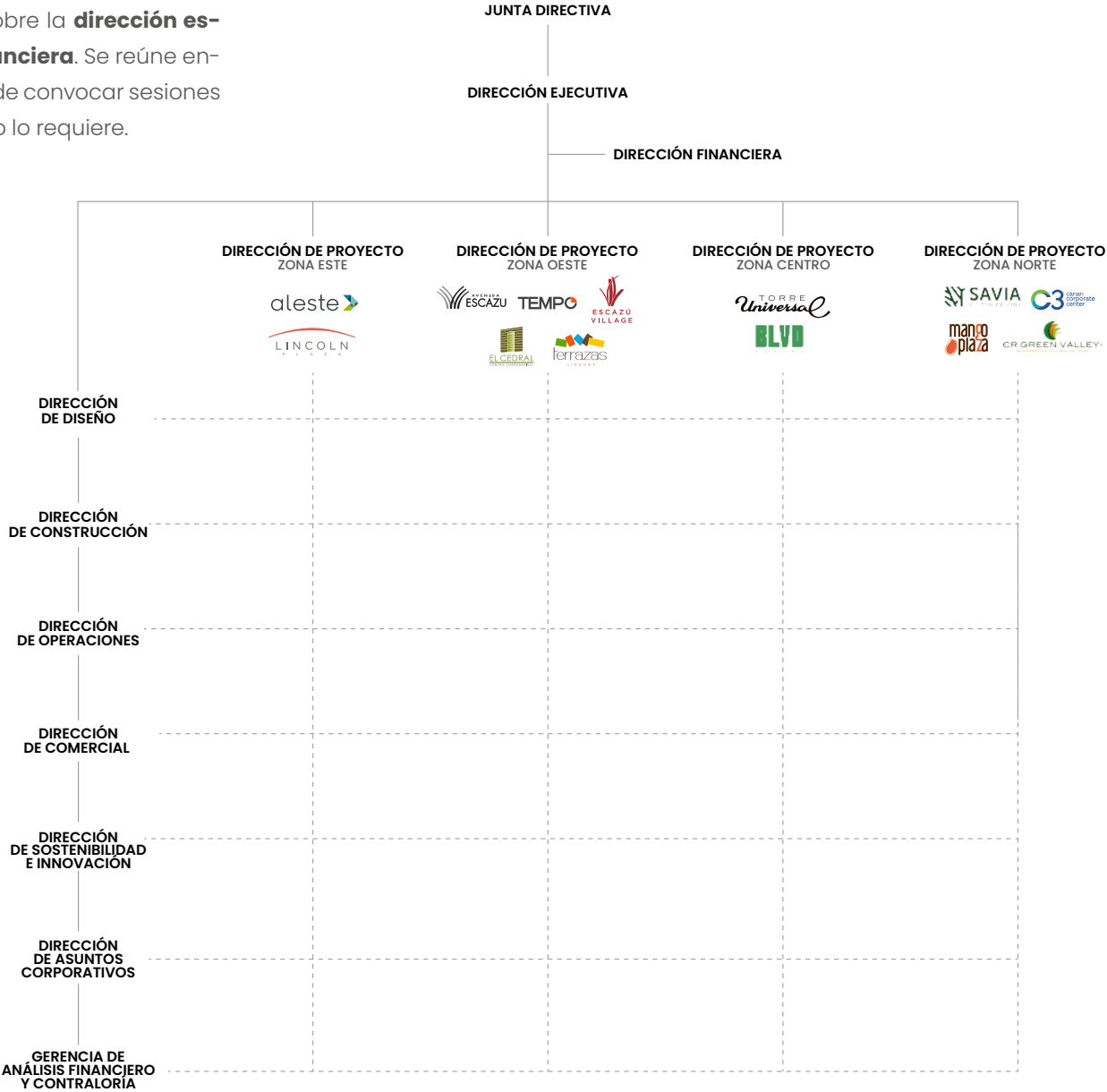
Contamos con una estructura de gobierno corporativo sólida que orienta la toma de decisiones estratégicas y asegura la adecuada supervisión de la organización. Este modelo articula órganos de supervisión, ejecución y control, lo que nos permite gestionar de forma equilibrada el desempeño financiero, la gestión de riesgos y el cumplimiento de nuestra estrategia empresarial.

La estructura de gobierno se mantiene sin cambios respecto al 2024. Está conformada por un órgano supervisor, órganos ejecutivos, órganos de control y un modelo organizacional en el que cada persona colaboradora responde a una doble línea de reporte: una funcional y otra por proyecto.





La Junta Directiva asume la responsabilidad sobre la **dirección estratégica, la gestión de riesgos y la solidez financiera**. Se reúne entre tres y cuatro veces al año, con la posibilidad de convocar sesiones extraordinarias cuando la dinámica del negocio lo requiere.



Desde 2023 implementamos el Código de Gobierno Corporativo, el Lineamiento General de Gobierno Corporativo y el Lineamiento para las Evaluaciones de Gestión de la Junta Directiva, lo que ha permitido **avanzar hacia una estructura más robusta y estandarizada.**

Para garantizar la idoneidad de las personas que integran estos órganos, **aplicamos criterios rigurosos de selección** definidos en nuestro Lineamiento General de Gobierno Corporativo y en la Política de Idoneidad. Este enfoque asegura que cada instancia cuente con las capacidades técnicas y la experiencia necesarias.

Con el fin de fortalecer este enfoque, durante el 2025 avanzamos en la definición y aprobación de un proceso de diagnóstico de gobierno corporativo, el cual se aplicará en el año 2026 y se proyecta para el segundo semestre disponer de un plan de acción para las oportunidades de mejora identificadas.

ASG como eje de la gobernanza

La gestión de los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) forma parte integral de nuestro modelo corporativo. No se gestiona como un eje aislado, sino que se incorpora de manera transversal en toda la organización y en los procesos de toma de decisiones, mediante acciones concretas:

1

Aprobamos la Estrategia Corporativa 2025-2030 con visión ASG.

2

Estructuramos indicadores ASG para el seguimiento integral del desempeño.

3

Integramos la sostenibilidad en la gestión operativa y estratégica.



La Junta Directiva **aprueba los objetivos estratégicos** en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), definiendo actividades, retornos esperados y niveles de tolerancia al riesgo. Por su parte, los órganos ejecutivos son responsables de **implementar estos lineamientos y gestionar los impactos asociados**.

Aunado a lo anterior, en este período fortalecimos las competencias de nuestros órganos de gobierno mediante un programa estructurado de **formación en temas clave de gobernanza, riesgos y sostenibilidad**. Este proceso responde a la necesidad de contar con instancias de decisión cada vez más preparadas para enfrentar contextos complejos y altamente regulados.

Capacitación de órganos de gobierno



Estas capacitaciones se desarrollaron con aliados especializados y abordaron temáticas estratégicas como geopolítica, análisis de escenarios, gestión y cuantificación del riesgo, riesgos tecnológicos y riesgos ASG, así como estrategias integrales de gobernanza.



Las acciones formativas en gobernanza corporativa alcanzaron a todas las personas integrantes de la Junta Directiva, dentro de sus sesiones regulares se incorporaron espacios de formación enfocados en temas de gobierno corporativo, ciberseguridad, riesgos, conflictos de interés y sostenibilidad.

Fortalecimiento de la gestión mediante estándares internacionales

Implementación de IFC Performance Standards

Avanzamos en la **gestión de los planes de acción** derivados del diagnóstico de los IFC Performance Standards, alcanzando un **83%** de ejecución. Estos estándares, desarrollados por la Corporación Financiera Internacional del Banco Mundial (IFC, por sus siglas en inglés), constituyen una referencia internacional para la gestión de riesgos ambientales y sociales en proyectos.

Adicionalmente, en el proyecto Savia se realizó un proceso de validación y debida diligencia directamente con IFC, sin que se identificaran riesgos de alto impacto.

Para fortalecer las capacidades internas, iniciamos la definición de un **plan de capacitación** dirigido a personas colaboradoras de distintas áreas, con el objetivo de **alinear los procesos de diseño, construcción y operación con estos estándares**. Estas capacitaciones se ejecutarán en el 2026.

Certificación Esencial Costa Rica

Desde 2017, gestionamos la certificación de la marca país **Esencial Costa Rica** de la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER). Este proceso se actualiza cada dos años y nuestra certificación se mantiene vigente hasta junio de 2028.

La recertificación implica un ejercicio de autoevaluación institucional en los criterios de excelencia, sostenibilidad, progreso social, innovación y vinculación. Este ejercicio se acompaña de una verificación aplicada por el equipo evaluador autorizado; además se gestiona un trabajo articulado entre áreas funcionales para **identificar brechas y ejecutar planes de acción** orientados a la mejora continua.

Avance en adopción de NIIF S1 y S2

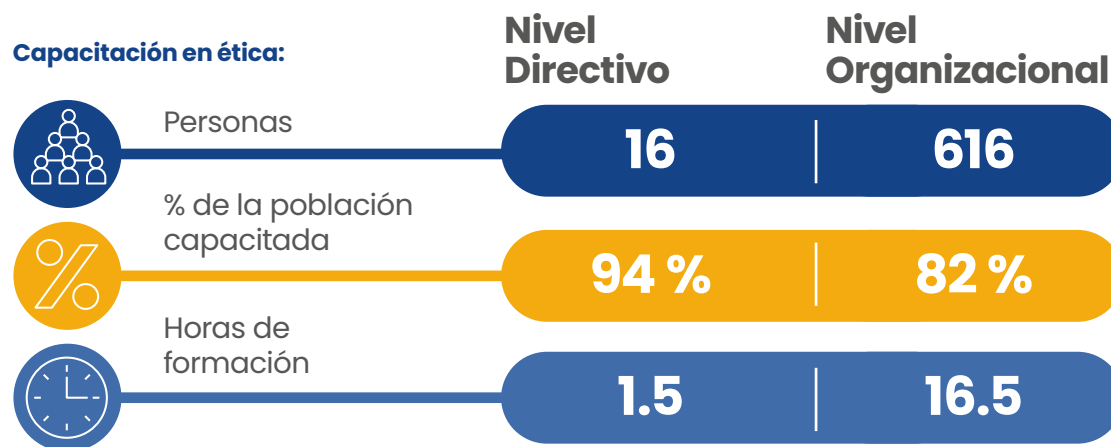
Durante el último trimestre de 2025, iniciamos el proceso de autoevaluación para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) S1 y S2, con el acompañamiento de un consultor externo.

Este proceso incluyó el **desarrollo de matrices de evaluación** para identificar brechas frente a los requerimientos de estas normas. Se proyecta contar, durante el primer trimestre de 2026, con un diagnóstico consolidado y una hoja de ruta para su implementación.

Avanzamos en la implementación de estándares internacionales como los IFC Performance Standards y las Normas NIIF S1 y S2

Gestión integral de la ética

A lo largo del 2025 **fortalecimos la gestión integral de la ética** mediante la implementación de un plan de capacitación institucional, el refuerzo del uso del canal “Te escuchamos” y la comunicación continua a través de boletines internos.



Formación en ética con enfoque inclusivo

Realizamos nuestra primera charla de ética dirigida a personas colaboradoras con discapacidad auditiva, esta iniciativa contempló la adaptación de contenidos para accesibilidad universal y la participación de intérprete de Lengua de Señas Costarricense (LESCO).



La plataforma **“Te escuchamos”** se consolidó como un canal accesible para el **100%** de las personas colaboradoras, facilitando la comunicación de inquietudes y contribuyendo al fortalecimiento de la confianza organizacional. Este fortalecimiento se dio a partir de la migración a la plataforma Whistleblower, que permitió redefinir los mecanismos de acceso, mejorar el seguimiento de cada comunicación —mediante la retroalimentación a las personas usuarias—, generar información estadística sobre los casos recibidos y reforzar la confidencialidad de la información.

Mediante una campaña de comunicación interna y afiches permanentes en los proyectos y oficinas centrales, así como durante las capacitaciones institucionales sobre ética y Código de Ética, comunicamos a todo el personal el **funcionamiento de la nueva plataforma, su facilidad de uso y su disponibilidad a través de distintos canales físicos y digitales**.

En el período **no se registraron incidentes asociados a prácticas contrarias a la ética empresarial**, lo que refleja una gestión preventiva y una cultura organizacional en proceso de fortalecimiento.

Ejes de fortalecimiento de la ética empresarial



La gestión ética se extiende a la relación con terceros, incluyendo proveedores, inquilinos y contratistas; mediante lineamientos y contratos legales que establecen los principios de actuación esperados en el vínculo con estos grupos de interés.

Actualización del Código de Ética: mejora continua del marco de conducta

Durante 2025, **actualizamos el Código de Ética** a partir de situaciones identificadas en la operación, lo que permitió reforzar su aplicabilidad y claridad.

La actualización fue comunicada al **100%** de la población mediante los canales internos y se impartieron **20 horas** de capacitación y sensibilización para fortalecer su conocimiento y aplicación.

Cumplimiento legal, anticorrupción y legitimación de capitales

En el período del reporte, dimos seguimiento a la matriz legal en los proyectos operativos, lo que nos permitió **gestionar brechas identificadas y ajustar los planes de acción hacia medidas de corto plazo**, alineadas con las capacidades operativas y presupuestarias de la organización. Como resultado, alcanzamos un **59%** de cierre de brechas, con un avance diferenciado según el nivel de riesgo: **61%** en planes de acción de alto riesgo, **69%** en riesgo medio y **47%** en riesgo bajo.

Este proceso se desarrolló de manera articulada con los proyectos operativos, fortaleciendo su capacidad de respuesta ante los requerimientos normativos.

En línea con este trabajo, ejecutamos auditorías internas y externas en proyectos operativos y constructivos, mediante un enfoque ambiental, social y de gobernanza (ASG).

Auditorías realizadas

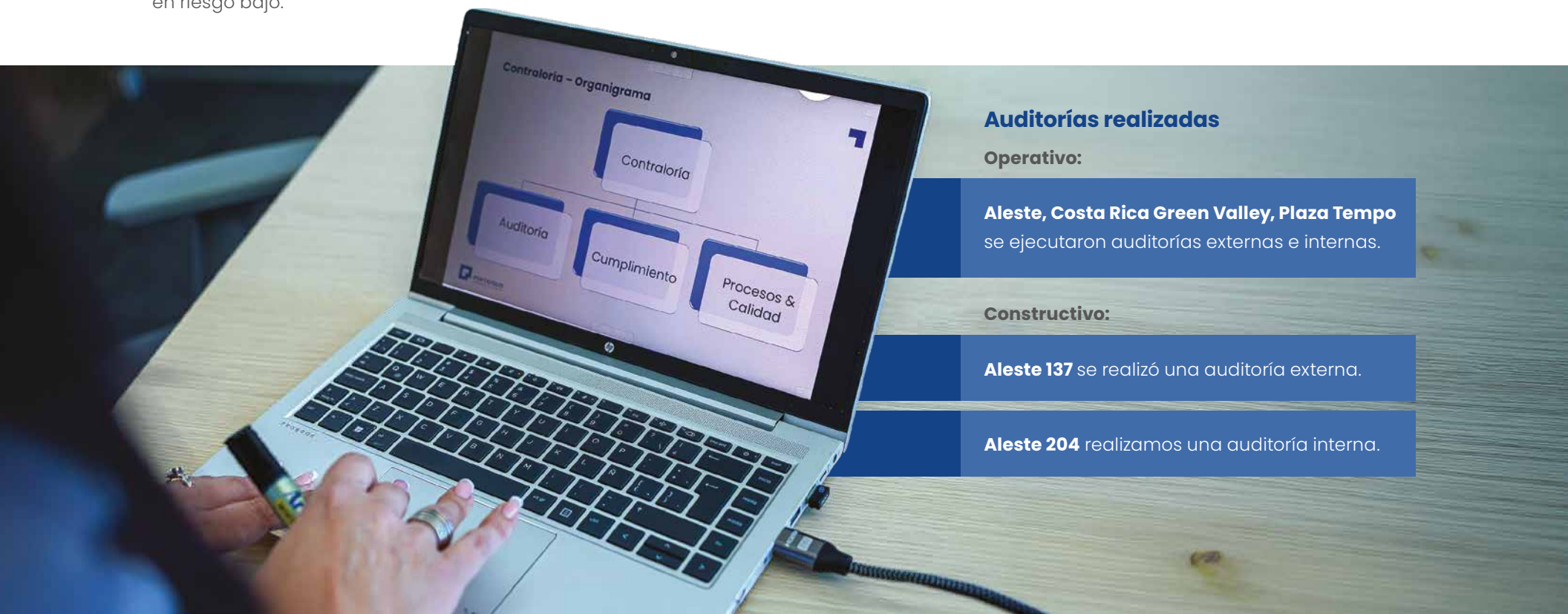
Operativo:

Aleste, Costa Rica Green Valley, Plaza Tempo se ejecutaron auditorías externas e internas.

Constructivo:

Aleste 137 se realizó una auditoría externa.

Aleste 204 realizamos una auditoría interna.



Estas auditorías permiten **evaluar el cumplimiento normativo, identificar oportunidades de mejora y fortalecer los mecanismos de control en los proyectos.**

Adicionalmente, profundizamos la gestión de riesgos ambientales en el proyecto Costa Rica Green Valley mediante una evaluación externa especializada realizada por la institución financiera DEG. A partir de sus resultados, **ampliamos el alcance del Plan de Emergencias** para incorporar la atención de emergencias ambientales.

Para el 2026, priorizaremos la implementación de una plataforma tecnológica para la gestión del cumplimiento legal en todos los proyectos.



Gestión preventiva de legitimación de capitales

Durante el período dimos seguimiento a la gestión preventiva de legitimación de capitales, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva (AML/FT/FPADM), mediante la ejecución estructurada del plan de trabajo.

Avance del plan

	Capacitación	Inducción, formación masiva y boletines informativos
	Cumplimiento regulatorio	Atención del 100 % de requerimientos de la normativa vigente
	Debida diligencia	Evaluación de clientes, personas colaboradoras y terceros
	Gestión comercial	Acompañamiento a proyectos y nuevos productos
	Tecnología	En respuesta a la normativa vigente, desarrollamos una plataforma <i>in-house</i> , para la clasificación, monitoreo y registro de clientes físicos y jurídicos

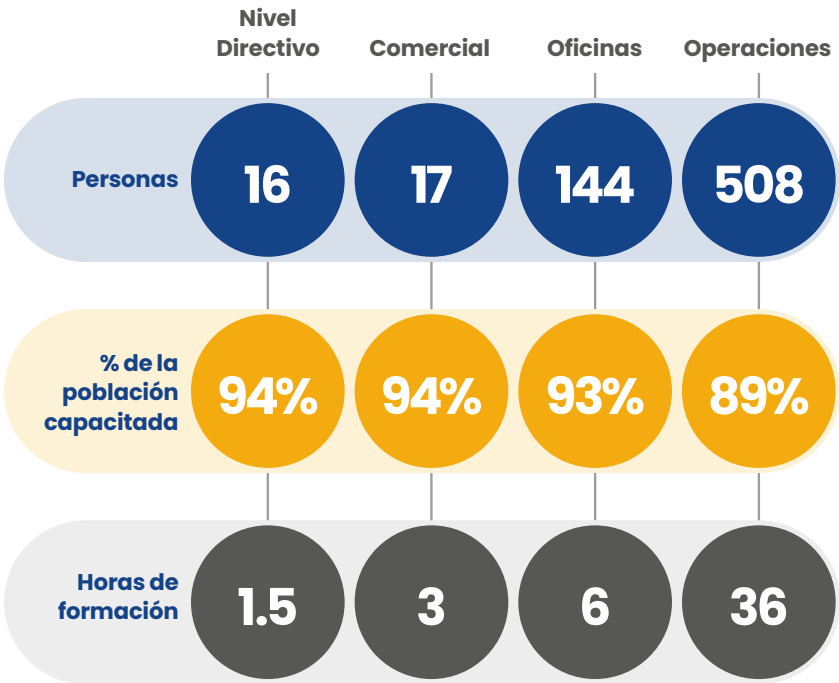
El fortalecimiento de los controles y la gestión operativa permitió mantener un desempeño sólido en la prevención de riesgos.



Al cierre del 2025 **no tuvimos registros de eventos asociados a riesgos de legitimación de capitales.**

En materia de formación, fortalecimos las capacidades en prevención de legitimación de capitales en distintos niveles de la organización:

Capacitación en legitimación de capitales y anticorrupción:





Compromisos 2026

De cara a 2026, orientamos nuestros esfuerzos a **fortalecer la madurez de nuestro modelo de gobernanza**. Esto se logrará mediante el robustecimiento de su estructura, la implementación de comités de apoyo a la Dirección Ejecutiva, y el cierre de brechas identificadas en NIIF S1 y S2, apoyados en la finalización del diagnóstico integral de gobernanza. En materia de ética empresarial, avanzaremos hacia un modelo más estructurado a través del desarrollo de un marco regulatorio en ética y anticorrupción.

En cumplimiento legal, anticorrupción y prevención de la legitimación de capitales, priorizaremos el fortalecimiento del sistema de cumplimiento, la implementación de la plataforma tecnológica, el desarrollo de la política de anticorrupción y la ejecución de auditorías con enfoque ASG, junto con acciones para fortalecer la cultura organizacional y la gestión preventiva de riesgos.

Como parte de nuestro aprendizaje del 2025, debemos realizar esfuerzos en

fortalecer la vinculación y registro de Sub-contratistas; así como, darnos a la tarea de revisar nuestro proceso interno y aplicar mejoras al mismo de forma ágil y oportuna.

Además, identificamos la oportunidad de realizar ejercicios de autoevaluación con más frecuencia en nuestros proyectos operativos y con ello aplicar actualizaciones recurrentes a nuestra matriz interna de evaluación de cumplimiento.

Comunicación Corporativa



Nuestros logros del 2025



Completamos un
**diagnóstico de
reputación y confianza**
con una consultora internacional, que confirmó una
reputación corporativa sólida



Consolidamos el crecimiento de nuestras comunidades
digitales:
**42% en LinkedIn, 70%
en Instagram y 14% en
Facebook**



Obtuvimos el
**puesto n.º 8 entre los mejores equipos de
comunicación corporativa del país,**
en el ranking Merco Costa Rica 2025



Realizamos por primera vez un
**simulacro de
comunicación en crisis,**
midiendo tiempos de respuesta, activación de
protocolos y manejo de prensa



Gestionamos
**530 notas en medios
de comunicación,**
de las cuales el 84% se publicó en medios tier 1
(de alta relevancia)

Comunicación Corporativa



Estrategia de comunicación corporativa

En 2025, actualizamos nuestra estrategia de comunicación para que respondiera a las prioridades de la Estrategia Corporativa 2025-2030 y a las necesidades de nuestras audiencias clave.

Mantuvimos la metodología estructurada y basada en evidencia del período anterior, y realizamos ajustes orientados a fortalecer la alineación con los nuevos objetivos organizacionales. Este proceso de revisión, que incluyó un diagnóstico de reputación, una encuesta digital a 276 personas colaboradoras y la evaluación de las métricas de gestión 2024, nos permitió **definir los focos estratégicos de comunicación para 2025**, cada uno traducido en objetivos específicos, tácticas concretas e indicadores de desempeño.

Diagnóstico reputacional

Desarrollamos un diagnóstico de reputación y confianza con el acompañamiento de una consultora internacional. El proceso se estructuró en cuatro fases:



Los resultados confirmaron **una reputación corporativa sólida y consistente** entre los distintos grupos de interés, con alta alineación entre la percepción de la Dirección y la de las audiencias consultadas. La ética fue el atributo más valorado y el liderazgo directivo se identificó como una fortaleza reputacional.

Confirmamos una percepción favorable y homogénea de nuestra reputación entre los distintos grupos de interés.

Visión interna



Directivos
11 entrevistas



Personas colaboradoras
Muestra: 437

Visión externa



Socios
3 entrevistas



Proveedores
Muestra: 44



Inquilinos corporativos
5 entrevistas



Inquilinos comerciales
Muestra: 52



Residentes
Muestra: 16



Cámaras /Asociaciones
5 entrevistas



Periodistas
5 entrevistas



Comunidades
5 entrevistas



Visitantes
Muestra: 450



Sociedad
Muestra: 505

Hallazgos del diagnóstico reputacional

- Muy buena reputación general
- Alta alineación entre Dirección y grupos de interés
- Ética como atributo más valorado
- Liderazgo directivo como fortaleza reputacional
- Sostenibilidad como rasgo identitario claro
- Mayor transparencia para consolidar confianza
- Mejorar consistencia del servicio, en especial posventa
- Responder a expectativas sobre movilidad, conectividad y residuos
- Mejorar oportunidad y consistencia del flujo de información
- Diversificar vocerías externas para ampliar impacto

Estos hallazgos orientaron tanto las prioridades de comunicación interna como el enfoque de posicionamiento externo, y constituyen la base sobre la cual se diseñó la estrategia de reputación que se iniciará a implementar en el 2026. Si bien este diagnóstico fue liderado por Comunicación Corporativa, sus resultados también aportaron insumos claros para distintas áreas de la organización, lo que permitirá **definir líneas de acción puntuales y compartidas para fortalecer la reputación institucional.**

En la novena edición del ranking Merco Empresas Costa Rica 2025, por primera vez se distinguió a las empresas con los mejores equipos de comunicación corporativa, según la valoración de periodistas especializados. **Portafolio Inmobiliario obtuvo el puesto número 8 a nivel nacional, un resultado que refleja la solidez y consistencia de nuestra gestión comunicacional.**



Relacionamiento con nuestras partes interesadas

La comunicación con nuestras partes interesadas es parte integral de la forma en que gestionamos el negocio y construimos relaciones de confianza. Identificamos nuestras audiencias prioritarias, para comprender sus expectativas y establecer mecanismos de interacción que nos permitan **escuchar, consultar y responder de manera efectiva**.

Trabajamos con un mapeo de partes interesadas elaborado a partir de talleres internos y de un ejercicio de benchmarking sectorial guiado por la Norma AA1000:2015 (Estándar de Participación de los Grupos de Interés). Este instrumento nos permite ordenar nuestras audiencias, priorizar esfuerzos y definir canales de comunicación acordes con la naturaleza de cada vínculo. Como resultado, identificamos 121 partes interesadas agrupadas en 14 categorías.

Mapa de partes interesadas

Internas



Externas



De la escucha a la consulta activa

Durante 2025 evolucionamos nuestro enfoque de relacionamiento, pasando de un modelo centrado en informar y escuchar, a uno orientado a **consultar de forma activa a nuestras audiencias** e incorporar sus perspectivas en procesos clave de la organización. Este cambio se concretó en acciones específicas: integramos la voz de diversas partes interesadas en la construcción de la nueva estrategia corporativa, implementamos el Índice de Confianza en Comunidades para medir percepción y expectativas de forma más

estructurada, por primera vez realizamos un *listening* social para monitorear la conversación y sentimiento alrededor de la marca corporativa, e incorporamos encuestas de satisfacción en eventos realizados en nuestros proyectos para facilitar la retroalimentación directa de quienes viven las experiencias. También abrimos espacios de consulta para la preparación de la estrategia de reputación, integrando aportes internos y externos en su diseño.

Evolución del enfoque de relacionamiento



En esta misma línea, el diagnóstico de reputación ya mencionado reafirmó el valor de evolucionar hacia mecanismos más activos de consulta, al aportar insumos sobre percepciones, brechas y expectativas que orientan tanto la comunicación interna como el posicionamiento externo.

SAC: canal formal para consultas e incidencias

La experiencia de las personas visitantes es un componente clave para fortalecer la dinámica comercial de nuestros proyectos y, con ello, las oportunidades de crecimiento de los comercios inquilinos. Por esta razón, además de impulsar actividades, campañas y experiencias que atraen tráfico de valor, fortalecemos los canales de atención que permiten resolver consultas e incidencias de forma oportuna, ordenada y trazable.

Como parte de este fortalecimiento, continuamos consolidando el **servicio de atención al cliente (SAC)** como canal oficial para la recepción de consultas e incidencias. Esta plataforma inició como un piloto en la Zona Oeste y, desde abril de 2024, se encuentra implementada en todos nuestros proyectos inmobiliarios. Durante 2025 reforzamos este canal para facilitar el acceso, agilizar la atención y ofrecer una experiencia más ordenada a las personas usuarias.

Mejoras implementadas en el SAC en 2025



Mensajes fuera de horario en central telefónica y WhatsApp



Traslado de llamadas tipo warm transfer



Incorporación de formulario web en algunos proyectos



Simplificación del chatbot



Charlas internas sobre alcance y uso del SAC



Capacitación del equipo en metodología Disney



Inicio del trabajo con flujos de procesos

El fortalecimiento operativo del SAC se reflejó en su alcance y capacidad de respuesta durante el año. En 2025 gestionamos un total de **18 011** tickets y alcanzamos una resolución del **99%**.

Total de gestiones

18 011

tickets gestionados

99 %

de resolución al cierre del año

Distribución por tipo de gestión

47 %

informativos

53 %

seguimiento

Distribución por canal

53 %

correo electrónico

33 %

central telefónica

11 %

chatbot WhatsApp

3 %

formulario web

Estos resultados muestran que el SAC se está consolidando como un punto de contacto relevante para la atención cotidiana y para el seguimiento de casos que requieren articulación interna.



Comunicación interna: alinear cultura, estrategia y confianza

La comunicación interna evolucionó en 2025 como una herramienta para habilitar la cultura organizacional deseada y la estrategia corporativa. Este esfuerzo respondió directamente al inicio del nuevo ciclo estratégico, cuya socialización interna exigía traducir de forma cercana y comprensible sus 10 temas materiales y sus principales líneas de acción.

En ese contexto, los dos objetivos que orientaron el trabajo fueron reforzar la uniformidad de la comunicación en toda la empresa y potenciar el rol del liderazgo. Uno de los principales retos del año fue llevar conceptos más técnicos, como la doble materialidad, al día a

día de toda la organización. De ahí surgió un trabajo sostenido de alineación de mensajes, comprensión de la estrategia y priorización compartida del negocio.

La encuesta digital a 276 personas colaboradoras y las entrevistas con la mesa de dirección mostraron una mejora significativa en la percepción de la comunicación interna: más oportuna, clara y que genera cohesión de equipo, así como una creciente alineación con los valores, la cultura y el propósito corporativo. Entre los desafíos identificados destacan la sobrecarga de correos electrónicos y la oportunidad de incorporar pantallas informativas en espacios estratégicos.

Acciones principales para fortalecer la comunicación interna

A partir de estas prioridades, durante 2025 desarrollamos acciones de alineación, socialización estratégica y fortalecimiento de capacidades internas.

Town Hall: Dos reuniones generales al año

con personal de oficinas centrales y roles clave de operaciones, donde se abordó el modelo de negocio, los valores, beneficios, reconocimientos, la nueva estrategia corporativa y el *pipeline* de proyectos. Las personas asistentes valoraron este espacio con un promedio de **4.6**, de un máximo de 5



Socialización de la Estrategia 2030: Presentaciones explicativas por tema material, dinámicas participativas en proyectos operativos y oficinas centrales, presentación del reporte y la Estrategia Corporativa 2025-2030 en cada una de las zonas dirigido a personal operativo, handbook y apoyo visual en pizarras informativas.



Marca corporativa en proyectos: Iniciamos la aplicación de la identidad visual de Portafolio Inmobiliario en los proyectos, con la marca corporativa, el propósito, los valores y los principales contenidos de la Estrategia Corporativa 2025-2030.

- **Avance 2025:** mapeo de alcance y necesidades en 14 proyectos, conceptualización de la comunicación e implementación finalizada en Torre Universal.



Boletín interno:

Rediseño visual manteniendo espacios de reconocimiento, oficialía de cumplimiento e innovación.

- **15 ediciones** publicadas

Recorrido anual a proyectos: Savia: Por primera vez visitamos un proyecto en fase preconstructiva. Este espacio tuvo como objetivo acercar al personal administrativo de otras áreas a las labores de equipos como diseño y construcción.

- **101 participantes; valoración: 4.7 de 5**



Canal de noticias por Teams: Chat interno para compartir noticias relevantes de la organización.

- **189 miembros**



Estas acciones nos permitieron reforzar la circulación de temas estratégicos, acercar a los equipos a la visión corporativa y sostener espacios de conversación y alineación a lo largo del año. También, nos ayudaron a traducir la estrategia corporativa en formatos más accesibles y cercanos para distintos públicos internos.

Comunicación externa: fortalecer posicionamiento, marca y visibilidad

En este período fortalecimos la comunicación externa para dar mayor visibilidad a nuestra estrategia corporativa, reforzar el posicionamiento de la marca y consolidar una narrativa externa más articulada entre la empresa y sus proyectos. Este trabajo combinó gestiones de prensa, contenidos propios, presencia digital, experiencias de marca y participación en espacios externos vinculados con sostenibilidad, ciudad, diseño y construcción.

Cámaras y asociaciones

La participación en cámaras y asociaciones es un componente clave de nuestra estrategia de relacionamiento institucional y de incidencia sectorial. A través de estos espacios, contribuimos activamente al fortalecimiento de la industria inmobiliaria y de la construcción, impulsando temas como sostenibilidad, competitividad, innovación y desarrollo económico.

Nuestro equipo directivo desempeña roles activos dentro de estas instancias, liderando iniciativas y participando en espacios de toma de decisión. Destaca la reelección de nuestro director ejecutivo como **presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción para el período 2025–2026**, lo que reafirma nuestro compromiso con el desarrollo sostenible del sector.



**Green Building Council
Costa Rica (GBCCR)**



**Cámara Costarricense
Norteamericana de Comercio
(AMCHAM)**



**Cámara de Comercio de
Costa Rica (CCCR)**



**Cámara Costarricense de
la Construcción (CCC)**



**Alianza Empresarial para
el Desarrollo (AED)**



**Council on Vertical
Urbanism (CVU)**



**Cámara de Propietarios
de Bienes Inmuebles
(CAPROBI)**



**Asociación de Empresas de
Zonas Francas de Costa Rica
(AZOFRAS)**



**Consejo de Desarrollo
Inmobiliario (CODI)**



**Cámara Latinoamericana
de la Industria de Centros
Comerciales (CLICC)**



Capacitación de personas voceras

Como base para este trabajo, **invertimos en el desarrollo de las competencias de las personas que representan externamente a la organización.** Anualmente desarrollamos un programa de capacitación dirigido a personas voceras y embajadoras de la marca corporativa, con el objetivo de fortalecer sus habilidades de comunicación.

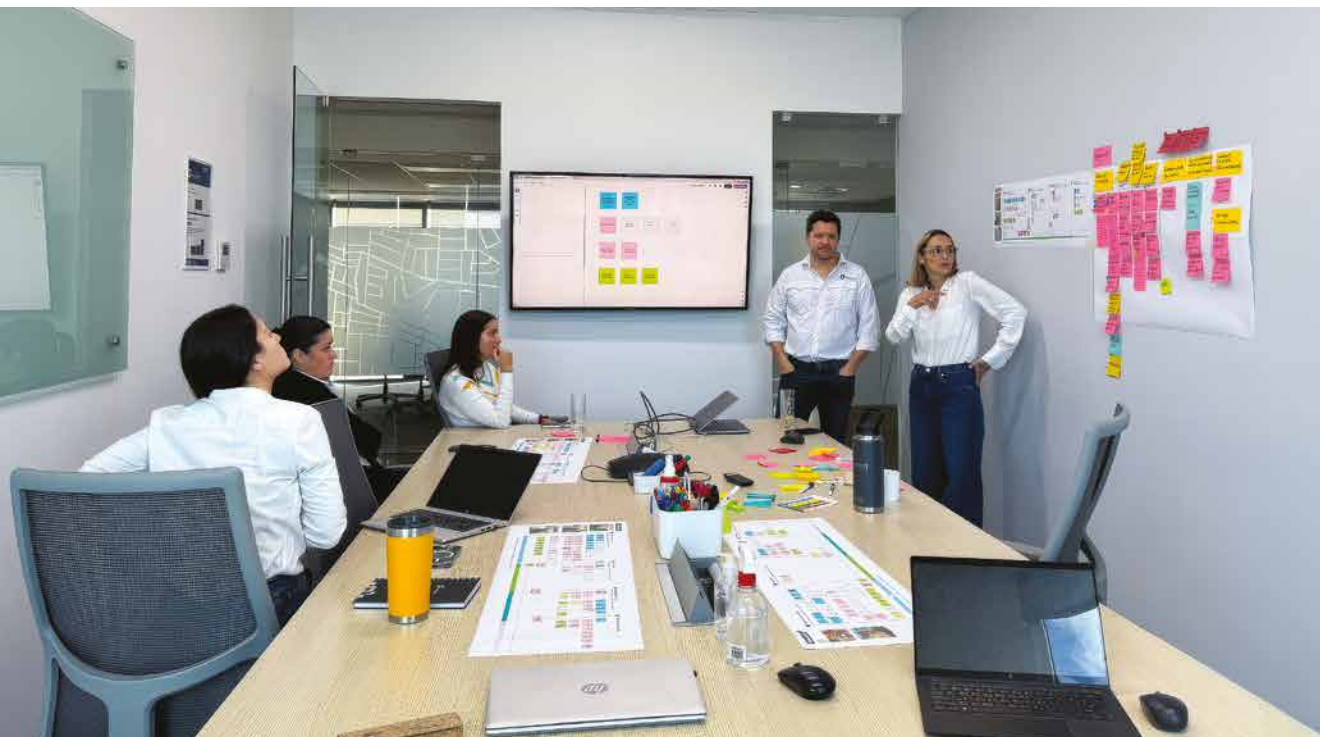
En 2025, esta formación incluyó un taller práctico sobre presencia corporal y presentaciones de impacto, de la mano con un actor profesional que permitió a las personas participantes entrenar habilidades como **manejo de voz, lenguaje no verbal, control del escenario y seguridad al comunicar.**

Asimismo, se profundizó en cómo estructurar y transmitir mensajes clave de forma clara, estratégica y alineada con la narrativa corporativa. De manera complementaria, para el equipo de dirección se desarrolló una capacitación de presencia digital personalizada, uno a uno, enfocada en el uso estratégico de la red LinkedIn como plataforma de posicionamiento, liderazgo y visibilidad de la marca personal y corporativa.

Por otra parte, en noviembre realizamos el **primer simulacro de comunicación en crisis de la organización**. El ejercicio se llevó a cabo en Lincoln Plaza, seleccionado por su enfoque comercial y nivel de exposición. Se recreó una situación ficticia diseñada para evaluar tiempos de respuesta, activación

de protocolos, claridad de mensajes y manejo de prensa, la cual fue comunicada únicamente a un grupo muy reducido del personal, manteniéndose como un escenario real para el resto del equipo. Los resultados generaron insumos concretos para fortalecer esta capacidad en 2026.

En noviembre realizamos el primer simulacro de comunicación en crisis de la organización, midiendo tiempos de respuesta, protocolos y manejo de prensa.



Arquitectura de marca

Continuamos el proceso iniciado en 2024 para **organizar y gestionar de manera más integral** las distintas marcas de los proyectos de Portafolio Inmobiliario. El objetivo es consolidar una plataforma de gestión del desarrollo de marca que establezca fundamentos comunes para la estrategia comercial y de comunicación en todos los proyectos.

En 2025 completamos las primeras etapas del proceso: levantamiento del inventario de activos y materiales, recopilación de perspectivas estratégicas, diseño de un flujo óptimo de trabajo y definición de una nomenclatura para clasificar proyectos según sus características y necesidades de activación. Para 2026 implementaremos las fases de diseño de contenido y construcción de la plataforma.

Como parte de esta misma lógica de ordenamiento, **realizamos una reestructuración integral de los sitios web de Portafolio Inmo-**

biliario y de los proyectos: Aleste, C3 Cariari Corporate Center, Costa Rica Green Valley, Torre Universal, Avenida Escazú y Plaza Tempo. La renovación reforzó el vínculo entre cada marca comercial y la marca corporativa, unificó estándares de diseño, tono y experiencia de usuario, e incorporó secciones estructuradas que conectan operación, contenido estratégico y experiencias memorables. De forma complementaria avanzamos en el desarrollo de Portafolio de Talento, una plataforma de interacción que conecta profesionales con empresas y oportunidades de empleo.

La voz de los proyectos

Esta iniciativa utiliza elementos de señalética estratégica para comunicar mensajes vinculados con la identidad de cada proyecto y su conexión con nuestro propósito fundamental. Tras un proceso de mapeo de espacios, conceptualización creativa e implementación, el proyecto se materializó por primera vez en Aleste. La estrategia de expansión contempla que para 2026 la iniciativa se extienda a Avenida Escazú, Plaza Tempo, Lincoln Plaza y Escazú Village.



Presencia digital y canales propios

Nuestras comunidades digitales mostraron un crecimiento sostenido durante 2025, con una destacada actividad en LinkedIn:



Complementariamente, fortalecimos nuestro ecosistema de canales propios de contenido:



El video pódcast Transformando Ciudades produjo **cuatro episodios** sobre temas estratégicos: Cómo soñamos las ciudades, Transformar las ciudades con enfoque de género, Savia: ciudad de vida y el Parque Metropolitano La Sabana como proyecto país, alcanzando 2282 visualizaciones.



El blog corporativo sumó **8 publicaciones** vinculadas a la estrategia.



Al cierre de año se realizó un envío de **newsletter** con los principales resultados del 2025. Se envió a 695 contactos estratégicos con una tasa de apertura de **44.6 %**.

Gestión de prensa

La gestión de prensa se centró en **socializar la nueva Estrategia Corporativa**, y contenido estratégico sobre otros temas de interés y relevantes en la industria como acción climática, equidad de género, liderazgo transformador, inversión y articulación público-privada, entre otros.

La cantidad total de notas fue menor respecto a 2024; sin embargo, la calidad de la exposición mediática **aumentó respecto al inicio de año**:



El principal hito externo del año fue el **lanzamiento de la Estrategia Corporativa y del Reporte Estratégico 2024**, que funcionó como plataforma para presentar los resultados del primer ciclo estratégico (2020 – 2024) y comunicar el nuevo rumbo organizacional. El evento

generó cobertura en **9 medios**, con un ad value de **\$19 000** y un PR value de **\$47 500**. El resumen y enlace al reporte se compartió con 353 proveedores y 1919 contactos de inquilinos.



Comunicar sostenibilidad e impacto desde alianzas y espacios externos

Participamos en más de **22** foros, congresos y espacios de intercambio nacionales e internacionales vinculados con temas estratégicos para nuestra industria, entre ellos inversión inmobiliaria, innovación, sostenibilidad, biodiversidad, construcción, zonas francas, ciudades sostenibles y transparencia. Esta presencia nos permitió **socializar nuestra visión,**

compartir aprendizajes y fortalecer el posicionamiento de Portafolio Inmobiliario en conversaciones relevantes para el desarrollo del sector y del país. Además, mantuvimos presencia en iniciativas de divulgación ambiental y social, como Ciencia Ciudadana y el lanzamiento del documental Esperanza Endémica de Marco Molina.

SUMMIT Construcción

El Summit de Construcción, organizado por el Departamento de Construcción, cumplió cuatro años como espacio de encuentro para compartir resultados, buenas prácticas y aprendizajes del equipo. En 2025, contó por primera vez con la participación de invitados externos y continúa consolidándose como un espacio que aporta valor tanto a la cohesión del equipo como al involucramiento y alineación estratégica de nuestros contratistas.

Compromisos 2026

En 2026, orientaremos nuestros esfuerzos a consolidar una gestión de la comunicación más clara, coherente y estratégica, tanto a lo interno como en el posicionamiento externo de la empresa. Este trabajo buscará fortalecer la apropiación de la estrategia de negocio, integrar con mayor consistencia la cultura corporativa y robustecer la reputación de Portafolio Inmobiliario.

Compromisos 2026

- 1** Fortalecer la comunicación interna con mayor claridad y coherencia.
- 2** Potenciar el posicionamiento y la relevancia de la marca corporativa.
- 3** Implementar la estrategia de reputación para anticipar riesgos y gestionar temas críticos.
- 4** Fortalecer el impacto social y ambiental de la organización a través del establecimiento de alianzas estratégicas y relaciones corporativas sólidas.

Innovación y Tecnología



Nuestros logros del 2025



Completamos un

diagnóstico de madurez en innovación

con la participación de

180 personas colaboradoras.



Definimos

tres focos estratégicos de innovación

como base para la generación de valor en los próximos años.



Estructuramos la

estrategia de transformación digital en cuatro ejes:

continuidad del negocio, modernización del sistema core, ciberseguridad y gobernanza de datos.



Completamos el

diagnóstico del sistema core y financiero.

Innovación

Estrategia de Innovación: innovación como motor de crecimiento y resiliencia

La innovación es esencial para garantizar la sostenibilidad, la competitividad y el crecimiento de nuestro negocio en el largo plazo. Nos permite anticiparnos a los desafíos del entorno construido, diversificar fuentes de ingreso, optimizar procesos y fortalecer nuestra propuesta de valor. En el marco de la Estrategia 2025–2030, la definimos como **una capacidad organizacional clave para impulsar la resiliencia y alcanzar nuestras metas y objetivos del negocio.**

Durante 2025, **desarrollamos un diagnóstico** para comprender qué significa la innovación para Portafolio Inmobiliario, evaluar nuestro nivel de madurez e identificar retos y barreras internas. A partir de este proceso, definimos una visión de éxito y trazamos la estrategia para avanzar hacia ella. Es un proceso que reconocemos incipiente, pero cuyo principal logro fue precisamente su construcción y alineación con la estrategia del negocio.

En 2025 sentamos las bases para integrar la innovación en nuestra estrategia: definimos qué significa para nosotros, identificamos dónde enfocar los esfuerzos y trazamos la ruta para los próximos años.

Qué entendemos por innovación

Para Portafolio Inmobiliario, **innovación es toda solución implementada que genera valor tangible —económico, social o ambiental—** mediante la transformación de procesos, productos, servicios, modelos de negocio o experiencias. Debe estar alineada con la estrategia corporativa y ser medible en su impacto.



Nuestra aspiración es consolidarnos como una empresa que utiliza la innovación como capacidad empresarial para **acelerar la captura de valor**, impulsando nuevas oportunidades de negocio, elevando la experiencia de las personas usuarias y fortaleciendo la eficiencia de nuestras operaciones.

Esta definición también nos llevó a establecer una distinción relevante para la gestión interna: la mejora continua se orienta a optimizaciones operativas incrementales, mientras que la innovación abarca iniciativas estratégicas alineadas con los focos definidos y con potencial de generar valor significativo y medible.

La mejora continua perfecciona procesos existentes; la innovación impulsa soluciones estratégicas alineadas con nuestros focos de valor.

Construcción de la estrategia

El camino hacia una estrategia formal de innovación se construyó en etapas durante el 2025, combinando análisis, participación interna y validación estratégica.



La incorporación de la innovación a otra área de dirección, potencia este tema como un elemento estratégico. Esta decisión permitió iniciar una fase exploratoria para evaluar el estado actual de la organización y contrastarlo con prácticas del entorno. Se evaluaron distintas alternativas de acompañamiento externo y se seleccionó un consultor especializado para apoyar en el diagnóstico del contexto y el diseño de la estrategia.

En paralelo, conformamos una **mesa de innovación transversal**, integrada por representantes de todas las áreas funcionales. Su rol en la etapa de diagnóstico y diseño de la estrategia, fue actuar como órgano de apoyo a la mesa dirección.

El diseño de la estrategia se sustentó en un diagnóstico integral del nivel de madurez en innovación, que evaluó cinco dimensiones: alineamiento estratégico, organización y procesos, capacidades internas, cultura y ecosistema.

Diagnóstico de madurez en innovación

Entrevistas a liderazgo:

29 direcciones, gerencias y personas colaboradoras clave



Evaluación de capacidades:

180 respuestas efectivas



Nivel de confianza:

92.85 % con **5 %** de margen de error



Sesiones de trabajo:

8 (Comité de Innovación, Mesa de Cultura y Alta Dirección).

Este proceso permitió comprender cómo funciona la organización hoy en torno a la innovación, construir una definición compartida de innovación y delimitar los focos estratégicos que concentrarán los esfuerzos en los próximos años.

Focos estratégicos de innovación

A partir del diagnóstico, definimos tres focos que orientan la gestión y concentran los esfuerzos organizacionales:



Experiencia del cliente

Desarrollar experiencias diferenciadoras para clientes internos y externos, que sean medibles y contribuyan a la fidelización en todas las etapas del negocio.



Nuevos negocios

Explorar nuevas fuentes de ingreso mediante el desarrollo de productos, servicios y el aprovechamiento estratégico de nuestros activos. Este foco se impulsa, entre otros mecanismos, a través de procesos de ideación abierta dentro de la organización.



Eficiencia y rentabilidad

Incorporar prácticas y tecnologías que mejoren la competitividad en costos, particularmente en diseño y construcción, sin comprometer la calidad ni los criterios de sostenibilidad.

Ruta de implementación

A partir de los resultados obtenidos, definimos una ruta de implementación progresiva que guiará la consolidación de la innovación en la organización.



Diseño e implementación de un sistema de innovación, con criterios de gobernanza, gestión de riesgos y agilidad.



Priorización y gestión de un portafolio de iniciativas con impacto en crecimiento, eficiencia o experiencia.



Escalamiento de las soluciones exitosas, con foco en generar impacto medible en los resultados del negocio.

Como parte de esta evolución, proyectamos la creación de un rol de **Gestión de Innovación**, responsable de articular la ejecución de la estrategia en coordinación con el Comité y la mesa de dirección.

En 2026 iniciaremos la operativización de la estrategia de innovación, traduciendo los focos definidos en proyectos concretos, métricas de seguimiento y compromisos específicos.

Tecnología

Transformación Digital: un habilitador del negocio

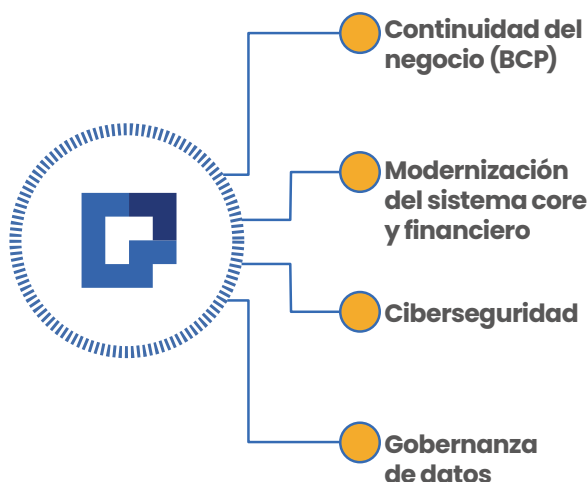
La transformación digital en Portafolio Inmobiliario va más allá de la adopción de tecnología: es un proceso de cambio organizacional orientado a que nuestros equipos operen **de forma más ágil, trazable y basada en datos a lo largo de todo el ciclo de vida de los proyectos**. Este enfoque responde a la necesidad de contar con información oportuna y confiable para la toma de decisiones, así como de mejorar la eficiencia en la gestión de proyectos, uno de los pilares del negocio.

La estrategia se sustenta en tres componentes interdependientes:

- **Procesos:** estandarización, eficiencia y trazabilidad
- **Talento humano:** adopción, capacidades y cultura digital
- **Tecnología:** herramientas, sistemas e integración de información

Durante 2025 avanzamos en la estructuración de esta estrategia, estableciendo una hoja de ruta que organiza las iniciativas en cuatro ejes, cada uno con su propio plan de trabajo y nivel de avance diferenciado.

Cuatro ejes de la transformación digital



Continuidad del negocio

El proceso, delimitado a los sistemas de tecnología de la información, permitió elaborar dos insumos fundamentales: **una política de continuidad del negocio y procesos definidos para la atención de eventualidades**. Además, se incorporará una matriz RACI para la gestión de responsabilidades. Estos instrumentos se encuentran en proceso de aprobación y comunicación organizacional, y en 2026 se ampliará su alcance a todos los macroprocesos del departamento.

Modernización del sistema core y financiero

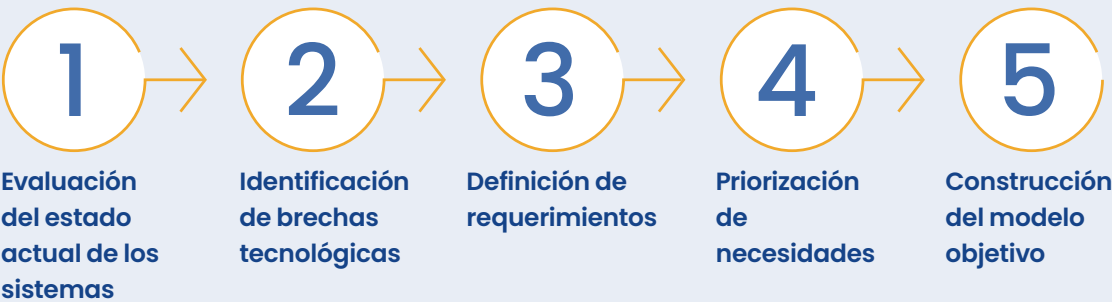
La modernización del sistema core y financiero constituye uno de los proyectos más relevantes dentro de la estrategia de transformación digital, debido a su impacto transversal en la operación.

El proceso inició en octubre de 2024 con foco en los sistemas core vinculados a operaciones y proyectos de construcción. En febrero de 2025 ampliamos su alcance para incluir el sistema financiero, con el fin

de asegurar una integración más completa de la información.

El diagnóstico se desarrolló a lo largo de seis meses mediante entrevistas con todas las áreas funcionales, lo que permitió construir un **entendimiento detallado del estado actual de la operación**. Este análisis se complementó con un taller de evaluación de madurez para identificar prioridades y riesgos asociados al proceso de transformación.

Fases del diagnóstico



A partir de los resultados del diagnóstico, se están definiendo las prioridades organizacionales, para su ejecución.

El proyecto es liderado internamente por el equipo de Tecnología, con el acompañamiento de un asesor externo y un proveedor especializado de referencia en el sector, lo que asegura la alineación con las necesidades del negocio y las mejores prácticas del mercado.

Ciberseguridad

En materia de ciberseguridad, realizamos una evaluación integral basada en el marco del Center for Internet Security (CIS18 versión 8), que establece **18 controles clave** para la gestión de la seguridad de la información. El proceso evaluó a todo el departamento de tecnología e identificó las brechas críticas que sirven como base para el plan de acción.

Al cierre del período, el diseño del plan de ciberseguridad alcanzaba un avance mayor al **90%**. Su presentación para aprobación está prevista para el tercer trimestre de 2026, y su implementación iniciará ese mismo año, sujeta a disponibilidad presupuestaria.

Gobernanza de datos

La gobernanza de datos es un componente fundamental para avanzar hacia una gestión basada en información confiable y estructurada. Durante el 2027, se iniciará un proceso de diagnóstico articulado directamente con el proyecto de modernización del sistema core y financiero, asegurando coherencia entre la arquitectura tecnológica y la gestión de la información.



Compromisos 2026: consolidación y ejecución

Nuestro compromiso para el próximo período es avanzar de la definición estratégica hacia la **ejecución y consolidación de las iniciativas en innovación y transformación digital**.

En materia de innovación, iniciaremos la fase de operativización de la estrategia. El primer paso será fortalecer la gobernanza, la política, el proceso de innovación, la cultura y la toma de decisiones. Para finales del 2026, esperamos haber aplicado dos iteraciones del proceso de innovación a los focos definidos. Esto con dos propósitos: **generar métricas, compromisos específicos y aprendizajes valiosos, y generar impacto medible en el negocio**.

En transformación digital, nos hemos propuesto finalizar la elaboración y aprobación de la Estrategia de Transformación Digital 2025–2030, aprobar el plan de continuidad del negocio y definir los macroprocesos clave del departamento de TI, contar con el plan de ciberseguridad aprobado e iniciar su ejecución, y arrancar el diagnóstico del eje de gobernanza de datos.

Estos compromisos marcan el paso hacia una etapa de ejecución estructurada, alineada con los objetivos del negocio y con los desafíos del sector inmobiliario.

Talento

06



Nuestros logros del 2025



Ejecutamos más de
14 000 horas de formación,
18 horas por persona colaboradora.



31 mujeres colaboradoras se
graduaron en la primera generación
del
Programa de Liderazgo Femenino.



Lanzamos el protocolo de
primeros auxilios psicológicos.



Realizamos
diagnósticos base en clima, cultura y liderazgo
para orientar la mejora continua.



Registramos
1766 horas de voluntariado
con la participación del
del 44% del personal.



Formamos a
26 personas como facilitadoras internas
en diversidad e inclusión.

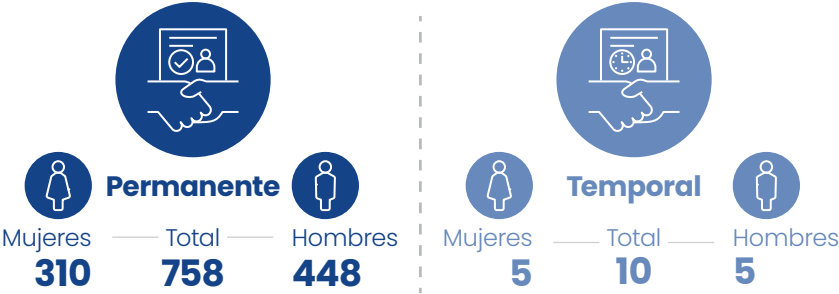
Talento

Nuestra fuerza laboral

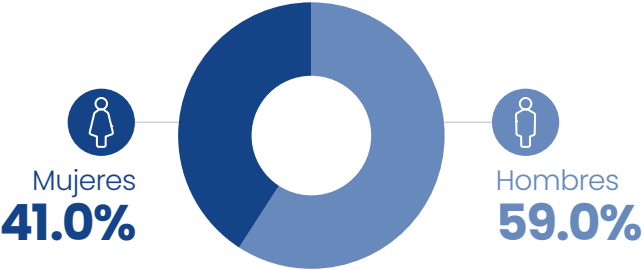
Durante 2025, consolidamos una fuerza laboral de 768 personas colaboradoras. El 98.7% del equipo cuenta con contrato permanente, lo que refleja **nuestro compromiso con la estabilidad laboral**.



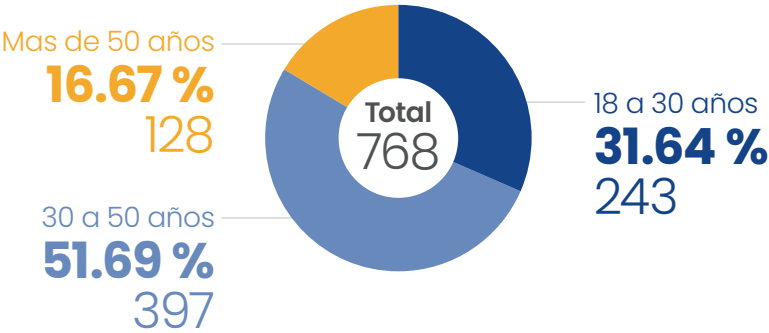
Tipo de contrato



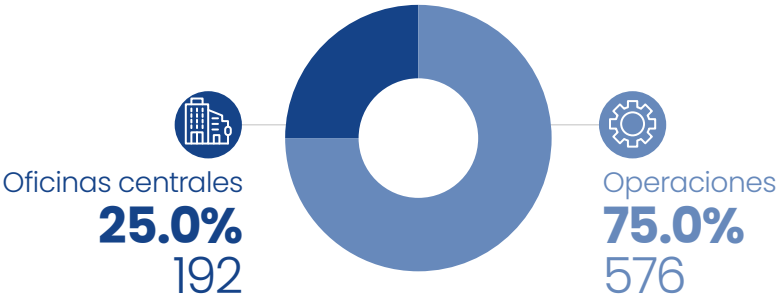
Distribución por género



Distribución por edad



Distribución por ubicación



Durante el año incorporamos 405 nuevas personas colaboradoras (235 hombres y 170 mujeres), de las cuales el 42% fueron mujeres, lo cual está en línea con nuestro compromiso de fortalecer la representación femenina en todos los niveles.

Rotación

Área	Hombres	Mujeres	Total
Operaciones	43 %	59 %	51 %
Oficinas centrales	11 %	6 %	9 %

Antigüedad en la organización

Área	+10 años	%
Operaciones	38	7 %
Oficinas centrales	35	18 %

63% de las personas colaboradoras reside cerca de su lugar de trabajo

Gestión responsable de cambios operativos

Durante el período gestionamos procesos de reestructuración asociados al alquiler de la Terminal 7-10 y a la finalización de la administración de San Antonio Business Park. Ante estos cambios, priorizamos la reubicación interna del talento en otros proyectos o áreas. Cuando no fue posible, procedimos con la finalización de contratos por reestructura, garantizando en todo momento el pago íntegro de los derechos laborales y un proceso ordenado, transparente y respetuoso.

En paralelo, **incorporamos nuevas operaciones —Atmos y Savia—**, integrándolas progresivamente a nuestros procesos de talento humano, asegurando la alineación con las directrices corporativas, el cumplimiento normativo y la cultura organizacional.

Gestión estratégica del talento humano

El bienestar y el crecimiento de nuestro personal son pilares indispensables en nuestra fórmula de éxito. Por ello, en 2025 consolidamos la transición hacia un modelo de gestión de talento más estratégico e inclusivo, alineado con los objetivos del negocio y los principios ASG.

Los aprendizajes del diagnóstico de 2024 se tradujeron en avances concretos: **estandarizamos procesos, fortalecimos indicadores y adoptamos una toma de decisiones basada en datos**. Este trabajo sentó las bases del Enfoque Estratégico de Talento Humano 2025-2030, articulado en once pilares que acompañan a las personas a lo largo de todo su ciclo de desempeño en la organización.

Pilares estratégicos del talento humano



Fortalecimiento de la estructura de Talento Humano

La reorganización del departamento ejecutada en 2024, que incluyó la centralización del reclutamiento, la incorporación de un analista de datos, así como la integración de SST y voluntariado bajo Talento Humano, tuvo un impacto directo y positivo en la ejecución de la

estrategia durante el 2025. Estos cambios estructurales posicionaron al área desde un rol más estratégico y preventivo, con mayor capacidad para anticipar riesgos y acompañar las decisiones del negocio.



Principales resultados

Estandarizamos indicadores	Mayor trazabilidad y toma de decisiones basada en datos, mediante la unificación de los indicadores de Corporativo y Operaciones en un único dashboard de gestión.
Centralizamos el reclutamiento	Procesos más equitativos y consistentes en toda la organización, gracias a la consolidación del reclutamiento en un equipo centralizado para todos los proyectos.
Fortalecimos capacidades internas	Capacitamos al equipo de Talento Humano y elevamos su especialización técnica para brindar un acompañamiento más sólido a áreas y proyectos.
Integramos SST a Talento Humano	Incorporamos Salud y Seguridad en el Trabajo a la gestión de Talento Humano y sumamos una plaza especializada para procesos constructivos, con el fin de fortalecer la prevención de riesgos y el cumplimiento normativo en obra.
Estructuramos la capacitación	Fortalecimos el área de capacitación con apoyo adicional, lo que permitió estandarizar, evaluar y dar seguimiento a los procesos formativos para una población de más de 700 personas.
Medimos el voluntariado	Integramos el voluntariado corporativo a Talento Humano, con un calendario estructurado y seguimiento de indicadores para cuantificar sus resultados durante 2025.

Como parte de la evolución hacia una gestión más eficiente, en 2025 avanzamos en la segunda fase de Portafolio Talento, plataforma que facilita la conexión entre oportunidades laborales y talento disponible, fortaleciendo la eficiencia del reclutamiento y la experiencia de las personas usuarias.

10648
personas
registradas

570
nuevos
registros

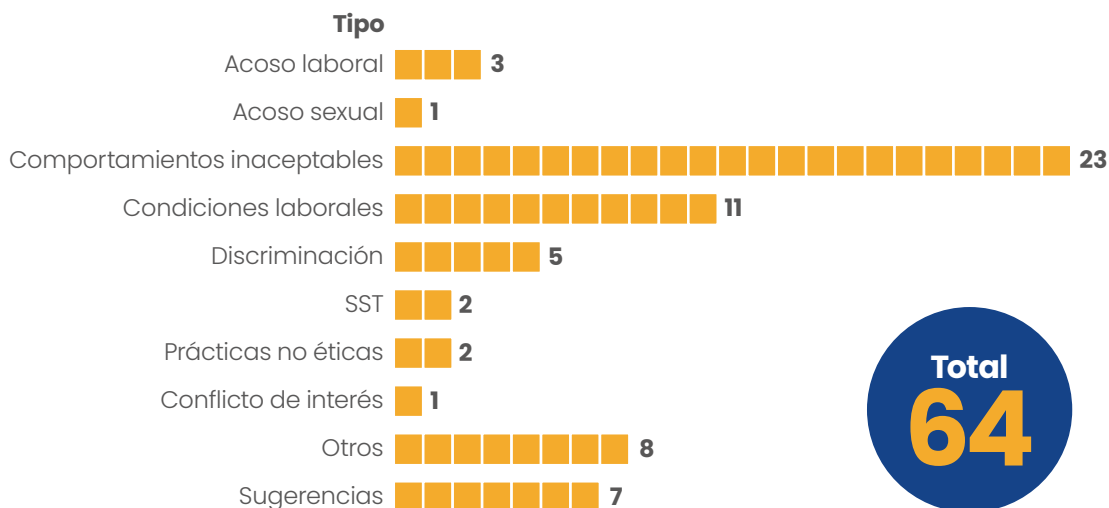
357
perfiles
actualizados

Cultura ética y canales de escucha

Promovemos una cultura organizacional basada en **la transparencia, la confianza y el respeto**, apoyada en mecanismos formales de escucha. Con la implementación de la plataforma Whistleblower Software APS, fortalecimos la gestión del canal de denuncias **Te escuchamos**, al asegurar confidencialidad, trazabilidad y seguimiento estructurado.

En 2025 se registraron 64 casos, denuncias, consultas y sugerencias, gestionados a través de un proceso estructurado en siete etapas: recepción, análisis, asignación, investigación, definición de medidas, seguimiento y cierre.

Casos registrados, 2025



La promoción del canal mediante capacitaciones, materiales informativos y espacios de diálogo permitió aumentar su uso y posicionarlo como una herramienta de acompañamiento organizacional.

Gestión del desempeño

Durante 2025, iniciamos el diseño de un modelo de gestión del desempeño alineado con la estrategia organizacional. Revisamos y ajustamos los indicadores existentes, con el fin de establecer una base de medición más consistente y objetiva.

Paralelamente, desarrollamos una herramienta tecnológica que permitirá centralizar el proceso de evaluación. Su implementación está prevista para 2026, lo que permitirá consolidar un modelo más estructurado, trazable y alineado con los objetivos estratégicos.

Iniciamos el diseño de un modelo de gestión del desempeño alineado con la estrategia organizacional.



Cultura y clima organizacional

Desde el 2022 iniciamos un proceso estratégico de fortalecimiento cultural que en 2025 dio frutos concretos: la Mesa de Cultura Organizacional, espacio formal que sesiona mensualmente,

consolidó los valores, principios y pilares de experiencia que hoy orientan la forma en que trabajamos y nos relacionamos en Portafolio Inmobiliario.



Adicionalmente, durante el período, fortalecimos los valores organizacionales de trabajo en equipo, experiencias memorables e impacto positivo. Como parte de la evolución cultural, actualizamos el valor de “generación de valor”, redefiniéndolo como excelencia, con énfasis en calidad, mejora continua y consistencia en la ejecución.

Una mirada integral a nuestra cultura

Para comprender a profundidad el estado de nuestra cultura organizacional, en 2025 **realizamos tres diagnósticos complementarios**: un diagnóstico de clima organizacional, un diagnóstico cultural Barrett y un diagnóstico por niveles de liderazgo. Juntos, estos instrumentos nos ofrecen una imagen integral de cómo vivimos la cultura hoy, qué valores nos mueven y qué capacidades de liderazgo tenemos para llevarla adelante.

Clima organizacional

El estudio alcanzó una participación del **91%** de nuestra fuerza laboral (656 de 720 personas) y arrojó un resultado global de **77%**, con resultados diferenciados por área. Los resultados constituyen una línea base sobre la cual diseñaremos planes de acción concretos.

El 91% de nuestra fuerza laboral participó en la evaluación de clima organizacional.

Participación por segmento



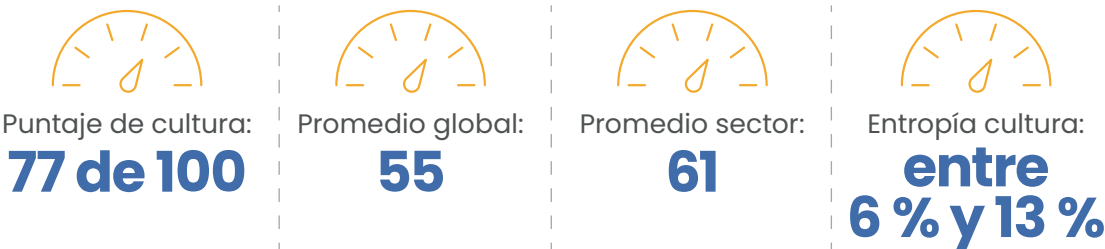
Variables evaluadas

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| ✓ Relaciones interpersonales | ✓ Cultura |
| ✓ Reconocimiento | ✓ Liderazgo |
| ✓ Desarrollo profesional | ✓ Compromiso |
| ✓ Condiciones laborales | ✓ Carga de trabajo |

Diagnóstico cultural Barrett

Como complemento, el diagnóstico Barrett evaluó el nivel de alineación cultural, liderazgo y bienestar organizacional. Los resultados muestran **una cultura sólida y saludable**, bien valorada por las personas colaboradoras.

Indicadores clave



El puntaje de **77** supera el promedio global (55) y el del sector (61). La baja entropía cultural confirma que la organización no opera desde el miedo y que los valores limitantes —como burocracia o control excesivo— no son dominantes. Destaca además los valores personales de las y los colaboradores y los valores organizacionales, lo que fortalece el compromiso, el bienestar y la retención del talento.

Diagnóstico de liderazgo

Para completar el panorama, evaluamos las competencias de liderazgo por nivel organizacional. Los resultados **evidencian una base sólida en todos los niveles**, con fortalezas en la gestión operativa y oportunidades de desarrollo en competencias estratégicas como liderazgo del cambio, influencia y desarrollo de talento.

Nivel	Dominio
Direcciones	80 %
Gerencias	78 %
Jefaturas	84 %
Mandos medios	75 %



Activación cultural y reconocimiento

Trabajamos constantemente en mejorar el clima organizacional y la seguridad psicológica a través de iniciativas de comunicación, integración y reconocimiento. Los Town Hall, las celebraciones institucionales y las actividades de integración son espacios clave para reforzar los valores y fortalecer el sentido de pertenencia. En estos espacios también reconocemos a las personas colaboradoras que reflejan los valores organizacionales en su actuar diario y visibilizamos los aniversarios laborales.

En el área de Operaciones mantenemos un programa semestral de reconocimientos que cubre las siguientes categorías:



Persona colaboradora del semestre



Talento



Menor accidentabilidad



Valorización de residuos



Rotación de personal



Logros académicos

Las actividades de cierre de año incluyeron **incentivos económicos y reconocimientos individuales**, como una forma de valorar el esfuerzo y la dedicación de las personas colaboradoras a lo largo del año.



Bienestar socioeconómico

Durante 2025, avanzamos en la definición de una estrategia de compensación, beneficios y bienestar alineada con nuestra realidad organizacional y las condiciones del sector. Este enfoque busca **fortalecer el bienestar integral de las personas colaboradoras**, al considerar de forma articulada las dimensiones física, mental y financiera.

El avance más concreto del período fue la estandarización del catálogo de beneficios, de manera que tanto el equipo de operaciones como de oficinas corporativas accedan a condiciones equivalentes. Esta homologación nos permitió reducir brechas internas y fortalecer la propuesta de valor al personal.

Estandarizamos el catálogo de beneficios para toda la organización, consolidando una propuesta de valor equitativa para las personas colaboradoras.

Nuestro enfoque de bienestar incorpora la dimensión socioeconómica, con el objetivo de contribuir a la mejora de las condiciones de vida de las personas colaboradoras y sus familias.

Durante 2025, mantuvimos una serie de iniciativas para mejorar la empleabilidad y el desarrollo de capacidades específicas en esta población:

Centro de Información permanente donde las personas colaboradoras pueden solicitar acompañamiento y apoyo según sus necesidades, con una persona profesional de trabajo social.	189 consultas
Educación financiera	153 personas
Coaching financiero	1 persona
Curso de empleabilidad (dirigido a familiares)	12 personas
Bachillerato por madurez	15 personas
Asesorías de trabajo social	6
Contratación de familiares	7

Promoción del talento local y desarrollo territorial

Fomentar la contratación local aporta al desarrollo socioeconómico de las comunidades y mejora el bienestar de nuestro personal al reducir costos y tiempos de traslado. Por ello, mantenemos un enfoque de reclutamiento que prioriza la contratación cercana y articulamos acciones con municipalidades, colegios técnicos y ferias de empleo.

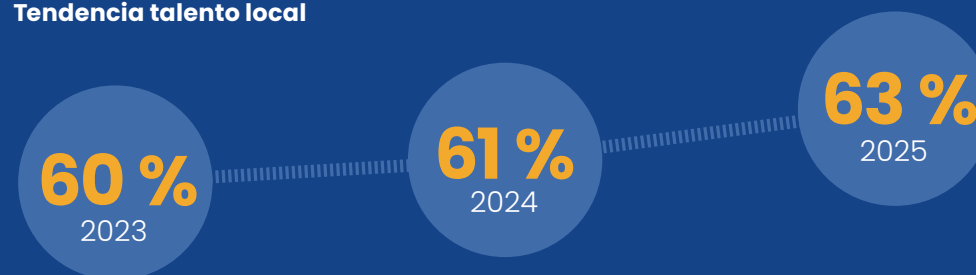
Mecanismos de reclutamiento local

- Bolsas de empleo municipales
- Alianzas con colegios técnicos
- Ferias de empleo
- Movilidad interna (traslados)

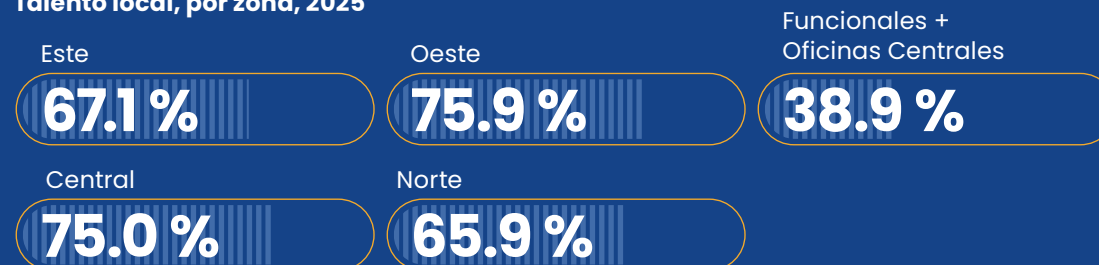
Como resultado, el 63% de nuestras personas colaboradoras reside cerca de sus lugares de trabajo en 2025, continuando una tendencia positiva y sostenida.



Tendencia talento local



Talento local, por zona, 2025



Desarrollo profesional

Sabemos que para mantenernos como referentes en el sector inmobiliario es fundamental contar con un equipo humano capacitado y en constante desarrollo. Por ello, en 2025 fortalecimos el **enfoque estratégico de aprendizaje**, estandarizamos la **inducción corporativa**, avanzamos en el diseño de **manuales** por puesto e iniciamos el desarrollo de una **Universidad Corporativa** que democratizará el acceso a la formación en toda la organización.

Experiencia en inducción y onboarding

Estandarizamos el proceso de inducción corporativa para toda la organización, de manera que las personas de nuevo ingreso reciban información homogénea, clara y consistente, independientemente del proyecto o área de asignación. Se estableció un modelo de dos días con centralización en Torre Universal para el personal de operaciones, que incluye recorridos guiados por los proyectos para facilitar el aprendizaje práctico y la comprensión del negocio. Como resultado, el **100 %** de las personas de nuevo ingreso completaron este proceso.

El 100 % de las personas de nuevo ingreso completó nuestra inducción corporativa



Componentes de la inducción corporativa



Para fortalecer la integración más allá del primer día, avanzamos en el desarrollo de *handbooks* por puesto que estandarizan la información clave sobre responsabilidades, procesos, indicadores y expectativas de cada rol. Esta iniciativa busca reducir brechas de información y garantizar condiciones equitativas de acceso al conocimiento en toda la organización.

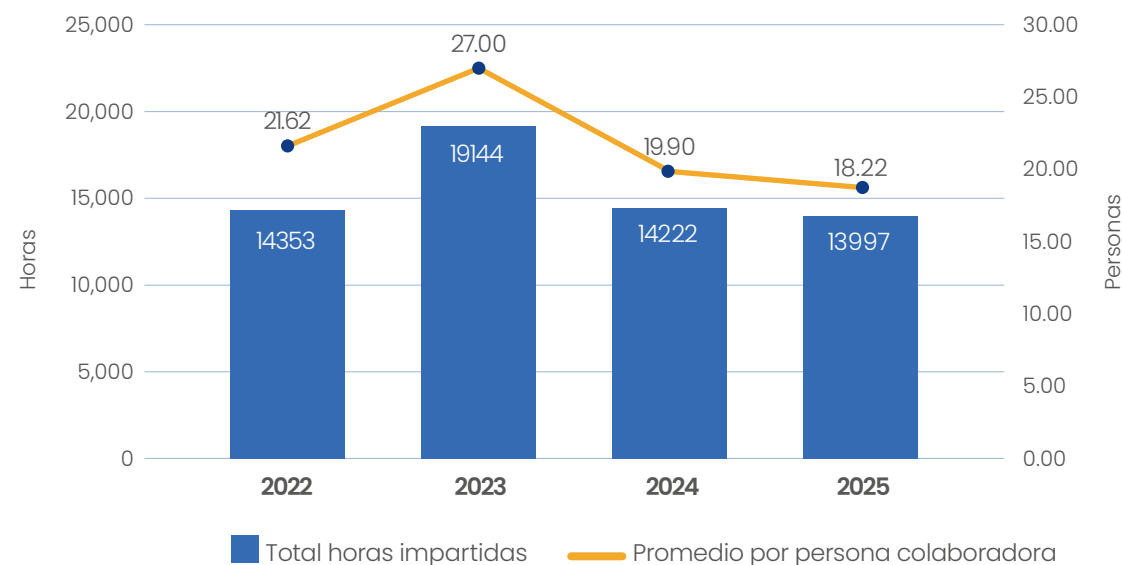


Desarrollo de capacidades

Durante 2025, consolidamos el proceso de formación organizacional, alineando los contenidos con las necesidades operativas, culturales y estratégicas.

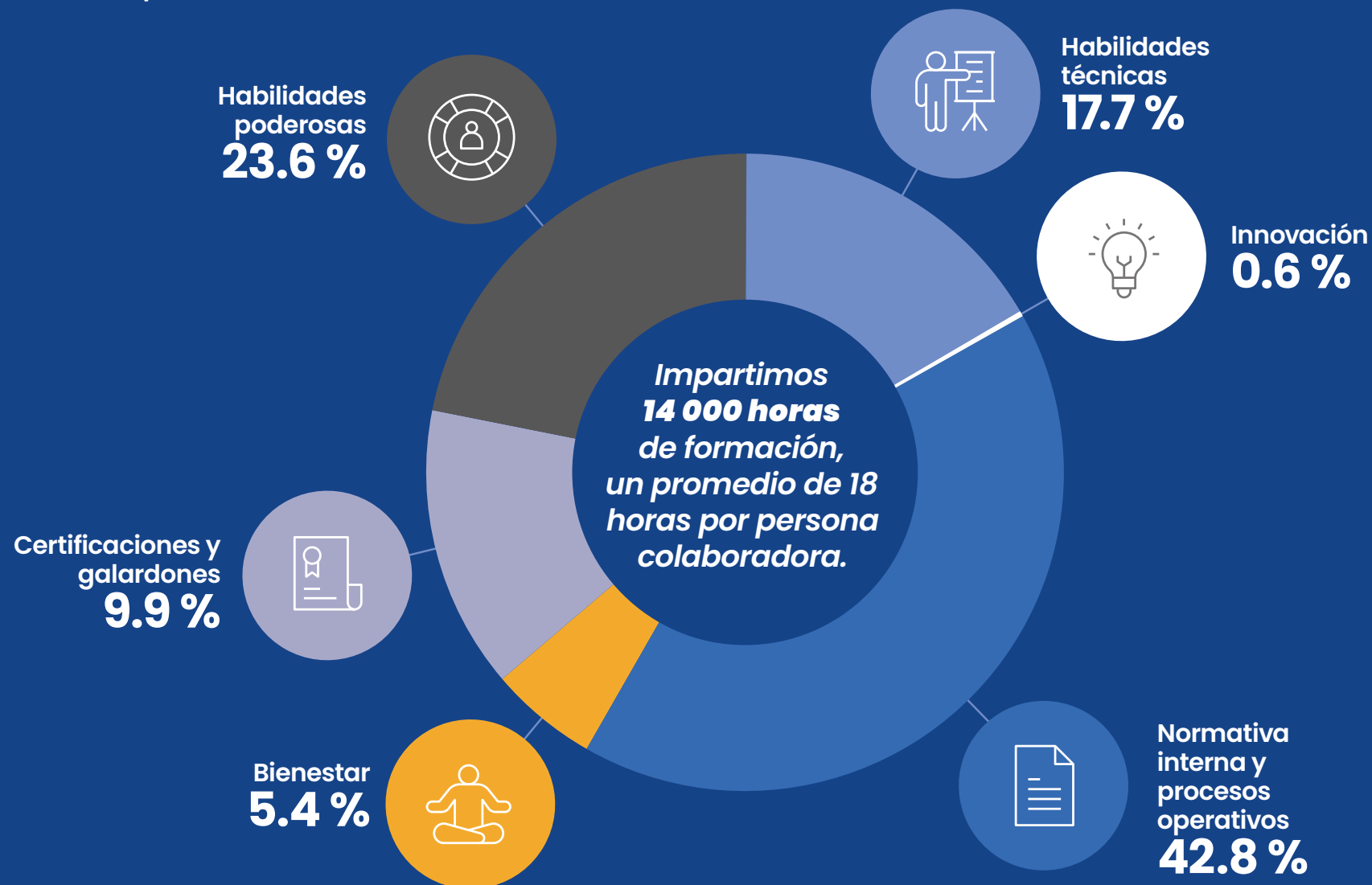
De forma complementaria, iniciamos el desarrollo de una Universidad Corporativa, concebida como una plataforma que permitirá que todas las personas **tengan el mismo acceso a la información y fortalecer competencias técnicas y transversales**.

Horas de formación 2022-2025



Estos resultados reflejan un esfuerzo sostenido por ampliar el acceso a la formación y fortalecer las capacidades en todos los niveles organizacionales.

Formación por temática



Como complemento a la formación general, implementamos programas específicos orientados al desarrollo de liderazgo, capacidades técnicas y cultura organizacional.

Programas de liderazgo

Mantuvimos una oferta estructurada de formación en liderazgo, diseñada para acompañar a las personas según su nivel de responsabilidad, su momento en la organización y las competencias que necesitan desarrollar para llevar adelante la estrategia y el propósito de la empresa.

Programa de liderazgo consciente, dirigido a la mesa de dirección, tuvo como eje el desarrollo de un estilo de liderazgo más humano, empático y responsable. A través de él, 15 personas directivas fortalecieron su autoconciencia, inteligencia emocional y capacidad de influencia, aprendiendo a equilibrar los objetivos del negocio con el bienestar de sus equipos y la coherencia con los valores organizacionales.

Programa de liderazgo por niveles, el de mayor alcance, llegó a más de 170 personas en gerencias, administraciones, supervisiones, jefaturas y roles de coordinación. Este programa define cómo actúan y toman decisiones las personas líderes de Portafolio Inmobiliario: con foco en el desarrollo del talento, la retroalimentación de calidad y la construcción de equipos autónomos y de alto desempeño.

Programa de liderazgo femenino, en el que participaron 31 mujeres, se enfocó en el fortalecimiento del liderazgo personal, las habilidades de comunicación y la autoconciencia, reconociendo el impacto que la cultura organizacional tiene en el crecimiento y la permanencia de las mujeres en roles de liderazgo. En 2025 se graduó la primera generación, un hito que marca el inicio de una iniciativa que continuará creciendo.

Alcance de los programas de liderazgo

Liderazgo consciente:

15 personas de la mesa de dirección

Liderazgo por niveles

170 personas encargadas, gerencias, administraciones, supervisiones, jefaturas y roles de coordinación

Liderazgo femenino

31 mujeres

Servicio al cliente — Modelo Disney

Para impulsar un modelo de servicio centrado en el cliente, realizamos una **capacitación masiva** dirigida a todo el equipo de **Operaciones** y a **posiciones clave de oficinas**. En ella participaron **618** personas colaboradoras.

La formación presentó los principios del modelo de servicio al cliente de Disney, reconocido mundialmente por su enfoque en la experiencia, la consistencia y la atención al detalle, y los 10 pasos prácticos para implementarlo en el día a día.



Programas técnicos y especializados

Complementariamente, ejecutamos una serie de programas técnicos y especializados orientados a fortalecer capacidades críticas para el negocio. Entre los temas abordados destacan la certificación en ISO 45001, LEED v5, manejo de biodiversidad en procesos constructivos e inspección de protección contra incendios.

Adicionalmente, participamos en la ExpoTécnica Regional en Costa Rica Green Valley, donde generamos un espacio de articulación entre centros educativos técnicos y las oportunidades de desarrollo profesional del proyecto, facilitando el acceso a prácticas profesionales y fortaleciendo la conexión entre educación, empleo y desarrollo regional.

Gestión de talento de alto potencial (HIPO)

Durante el período identificamos **29 personas** de alto potencial en Operaciones y construimos sus planes de retención y desarrollo. El proceso incluyó entrevistas por competencias, pruebas psicométricas y un taller de marca personal como actividad inicial. El programa inició su ejecución en el 2026 con los siguientes contenidos:



Identificamos 29 personas de alto potencial en Operaciones a quienes en el 2026 daremos acompañamiento para crear planes de retención y desarrollo



Diversidad e inclusión

La inclusión femenina en todos los niveles de la organización **es una prioridad estratégica**. Entendemos que la participación y el liderazgo de las mujeres fortalece la toma de decisiones, impulsa la innovación y construye equipos más representativos y resilientes.

En términos generales, alcanzamos una participación femenina del **41%** a nivel organizacional, con una mayor representación en oficinas centrales (52%) en comparación con operaciones (37%).

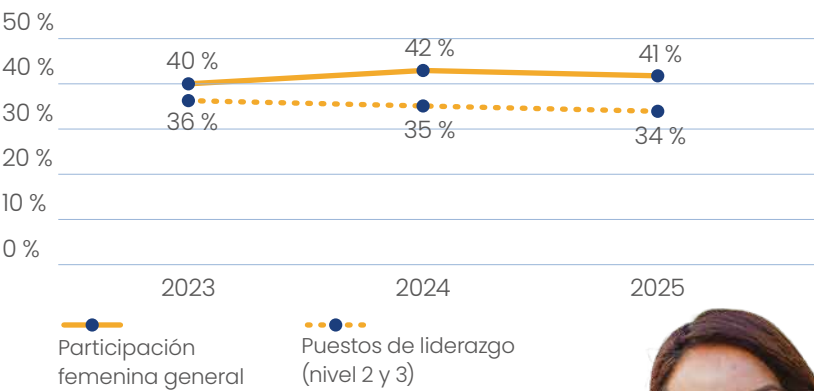
Estos resultados evidencian una mayor equidad en los niveles profesionales y administrativos, así como oportunidades de mejora en la incorporación de mujeres en roles operativos y de liderazgo en campo.

Participación femenina por nivel de puesto, 2025

Nivel	Operaciones	Oficinas centrales	Total
Nivel 1	39 %	58 %	43 %
Nivel 2	31 %	43 %	32 %
Nivel 3	33 %	40 %	38 %
Total	37 %	52 %	41 %

Nota: nivel 1: contribuidor individual, nivel 2: lidera a otras personas (*) nivel 3: lidera equipos

Tendencia de participación femenina 2023-2025



Para avanzar en esa dirección, implementamos el **Programa de Liderazgo Femenino**, una iniciativa diseñada para fortalecer las capacidades, la proyección profesional y las redes de apoyo de mujeres líderes y potenciales liderazgos de la organización.



Fortalecimiento de la cultura inclusiva

Con el objetivo de consolidar una cultura organizacional más inclusiva, fortalecimos el Comité de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) mediante un programa estructurado de formación y sensibilización.

Este proceso incorporó un plan anual de contenidos que abordó temáticas clave para la gestión de la diversidad.



- Sesgos e interseccionalidad
- Mujeres en construcción
- Diversidad LGBTQI+
- Lenguaje inclusivo
- Discapacidad y accesibilidad
- Masculinidad y empatía

Adicionalmente, ejecutamos el programa Train the Trainers, en el que formamos a **26 personas colaboradoras como facilitadoras internas**. El programa abordó de forma práctica temas como sesgos inconscientes, microagresiones, diversidad de género, población LGBTQI+, discapacidad y comunicación inclusiva, dotando a las personas participantes de herramientas concretas para sensibilizar y acompañar a sus equipos.

Quienes completaron el programa se han convertido en agentes de cambio capaces de replicar estos aprendizajes en distintas áreas y proyectos, asegurando que la cultura inclusiva no dependa de un área centralizada, sino que viva en toda la organización.

Políticas de corresponsabilidad y beneficios parentales

En línea con nuestro compromiso con la equidad, actualizamos los beneficios y políticas parentales para incorporar un enfoque de corresponsabilidad y flexibilidad que permita a las personas adaptar el retorno al trabajo a sus necesidades, en coordinación con sus jefaturas.

Opciones de reincorporación por maternidad

Reincorporación paulatina (jornada reducida)	Días libres adicionales
Reducción progresiva de jornada durante 3 meses	1 mes libre adicional posterior a la licencia de maternidad

Beneficios por paternidad

- 8 días por ley (CCSS), distribuidos en 2 días por semana durante 4 semanas.
- 8 días adicionales otorgados por la empresa.
- Distribución flexible: días completos o medios días.

Salud y seguridad en el trabajo

En Portafolio Inmobiliario hemos asumido el compromiso de **fortalecer continuamente nuestra gestión en Salud y Seguridad en el Trabajo (SST)**, con el objetivo de prevenir riesgos, promover el bienestar integral y garantizar condiciones laborales seguras en todas nuestras operaciones.

Los accidentes registrables aumentaron de 14 en 2024 a 28 en 2025. Este incremento se explica en parte por la incorporación de nuevas operaciones y la mayor cobertura de registro; no obstante, refuerza la necesidad de continuar consolidando la cultura preventiva y fortalecer los controles operacionales.

Indicadores de seguridad y salud ocupacional

Indicador	2023	2024	2025
Accidentes registrables	58	14	28
Índice de incidencia	0.008	0.002	0.036
Índice de gravedad	0.007	0.003	0.004

En respuesta a estos desafíos, intensificamos la estrategia basada en formación, certificación y gestión técnica de riesgos.

 **Capacitamos a todo el personal** en identificación de riesgos, prácticas seguras y reporte de condiciones inseguras en los proyectos.

 **Realizamos entrenamientos prácticos y torneos de simulacros** para fortalecer las brigadas de emergencia y mejorar la capacidad de respuesta ante incidentes.

 **Certificamos a gerencias, administraciones y al equipo de SST** en los requisitos de la norma ISO 45001, fortaleciendo sus competencias en gestión del sistema, estandarización de procesos e implementación de controles operacionales.

Impartimos 2333 horas de capacitación en seguridad y salud en el trabajo durante 2025, fortaleciendo competencias técnicas y la aplicación efectiva de protocolos en campo.

 **Evaluamos y aprobamos al personal** previo a la ejecución de trabajos en alturas y trabajos en caliente, garantizando que estas tareas de alta criticidad sean realizadas con los estándares de seguridad requeridos.

 **Capacitamos al equipo de Mantenimiento y SST** en criterios de prevención, inspección de equipos y controles de protección contra incendios.

En Lincoln Plaza fortalecimos la seguridad mediante una alianza con la Fuerza Pública, que incluyó capacitación en seguridad comercial, participación de personas colaboradoras e inquilinos y fortalecimiento de protocolos de respuesta.

Salud integral: atención física y mental

Avanzamos en la consolidación de un modelo de atención integral que incorpora tanto la **salud física como la salud mental**, con acceso a servicios de atención oportuna que contribuyen a la prevención de riesgos asociados al bienestar físico y emocional.

Servicios disponibles



Médico de empresa



Atención psicológica



Consultorio INS Avenida Escazú

La Semana de la Salud Ocupacional complementó estos servicios con campañas de sensibilización, actividades preventivas y espacios de promoción del bienestar físico y mental.

Como parte de nuestra evolución en bienestar organizacional, lanzamos el **Protocolo de Primeros Auxilios Psicológicos** para brindar atención inmediata ante situaciones emocionales o de crisis en el entorno laboral.

Para su implementación, se ha capacitado tanto a los brigadistas como al departamento de Talento Humano, asegurando que el personal esté preparado para identificar, intervenir y acompañar a las personas que puedan requerir apoyo psicológico.

Este protocolo fortalece la capacidad de respuesta de la organización ante eventos críticos y promueve entornos laborales más seguros. Su lanzamiento se realizó en el marco de la Semana de la Salud Ocupacional, donde reforzamos la importancia de integrar la salud mental dentro de la gestión de seguridad.

Extensión de la cultura preventiva

Nuestro compromiso con la seguridad se extiende más allá de nuestro equipo interno. Durante 2025, implementamos un proceso formal de **gestión de proveedores y contratistas** que establece requisitos de **seguridad, lineamientos de cumplimiento normativo y controles de ingreso**, asegurando que las empresas externas operen bajo los mismos estándares que rigen nuestra organización.

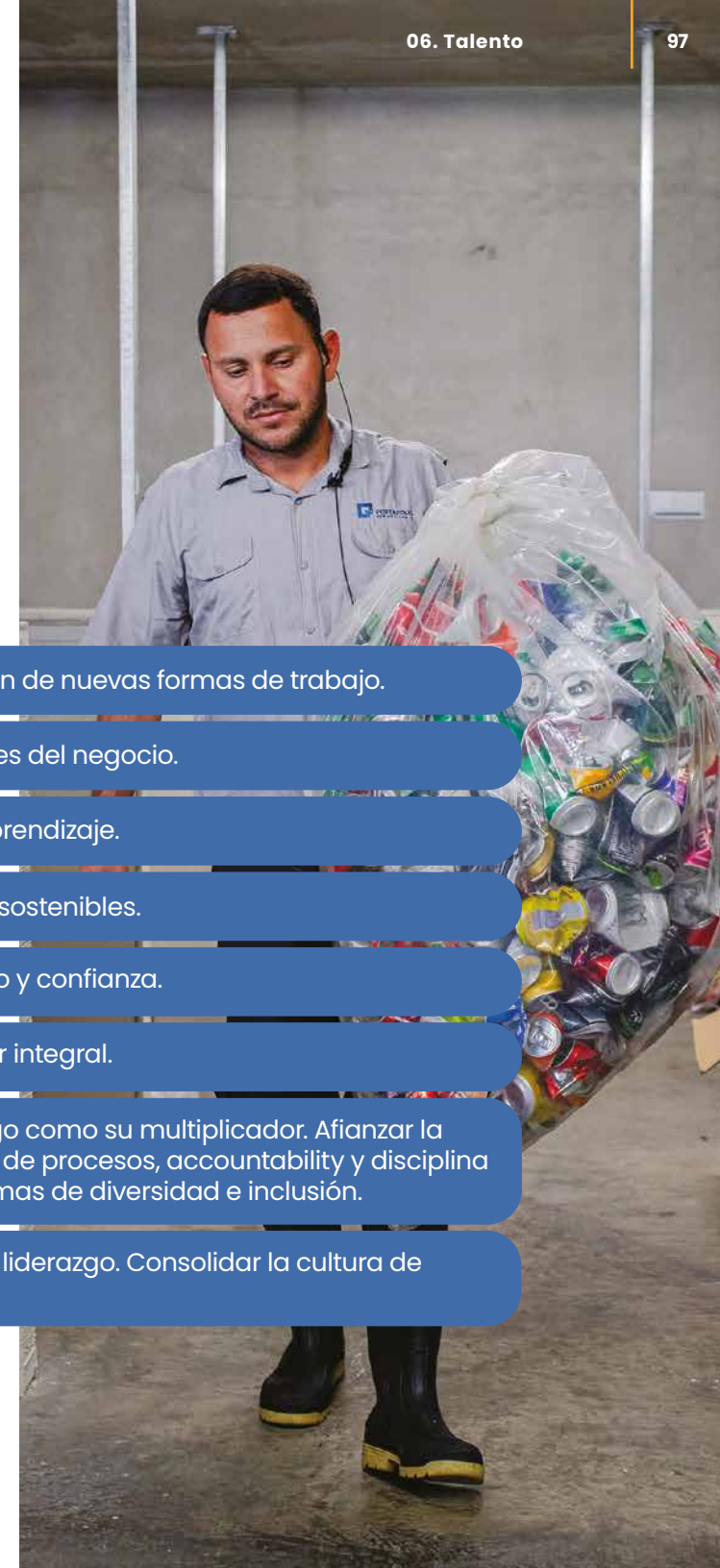
Asimismo, involucramos activamente a inquilinos, proveedores y contratistas en nuestra cultura preventiva: extendimos las actividades de la Semana de la Salud Ocupacional a actores externos, realizamos simulacros de emergencia conjuntos para fortalecer la coordinación ante situaciones críticas y consolidamos una red de brigadas conformada por condóminos e inquilinos con formación en primeros respondedores, evacuación y atención de emergencias.

Focos estratégicos 2026

Para el próximo período, orientamos nuestra gestión de talento hacia el fortalecimiento de la experiencia de las personas colaboradoras, la consolidación de la cultura organizacional y el desarrollo de capacidades clave para la sostenibilidad del negocio. Para ello, definimos ocho focos estratégicos:

Foco	Prioridad estratégica
1 Gestión del cambio	Impulsar la transformación cultural y la adopción de nuevas formas de trabajo.
2 Reclutamiento y selección	Atraer talento alineado a la cultura y necesidades del negocio.
3 Capacitación y desarrollo	Fortalecer competencias críticas y cultura de aprendizaje.
4 Compensación y beneficios	Asegurar esquemas equitativos, competitivos y sostenibles.
5 Relaciones laborales	Promover un entorno basado en respeto, diálogo y confianza.
6 Seguridad y salud	Consolidar una cultura preventiva y de bienestar integral.
7 Cultura	Consolidar la cultura organizacional y el liderazgo como su multiplicador. Afianzar la cultura de la documentación y estandarización de procesos, accountability y disciplina financiera; así como consolidar el respeto en temas de diversidad e inclusión.
8 Diversidad e inclusión	Aumentar en un 40% las mujeres en puestos de liderazgo. Consolidar la cultura de respeto por la diversidad e inclusión.

Nuestro compromiso es continuar evolucionando hacia entornos de trabajo más inclusivos, seguros y dinámicos, que potencien el desempeño y generen valor tanto para las personas colaboradoras como para el negocio.



Comunidades

07



Nuestros logros del 2025



Formalizamos una

alianza estratégica con el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)

para promover la formación técnica, ampliar oportunidades de empleabilidad en las comunidades y fortalecer el encadenamiento con las empresas inquilinas de nuestros proyectos.



Consolidamos

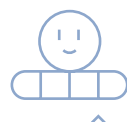
la Escuela de Emprendimientos en Aleste

y expandimos la iniciativa en Escazú con **52 personas graduadas**, más de **56 emprendimientos fortalecidos** y **805 horas de formación**.



Reforzamos el

relacionamiento comunitario en Savia



Implementamos por primera vez

el Índice de Confianza en Comunidades

y alcanzamos un **63 % de recomendación** de nuestros proyectos evaluados (Savia, Aleste, Tempo y Avenida Escazú).



175 estudiantes de 5 instituciones

participaron en giras vocacionales que fortalecen su proyección laboral.



Movilizamos a

335 personas colaboradoras (44 % del equipo)

quienes destinaron **1766 horas de voluntariado** en las comunidades.

Comunidades

Gestión del relacionamiento comunitario

Evolución hacia un enfoque de impacto social

Desde 2021 contamos con una guía metodológica de relacionamiento comunitario, que seguimos utilizando como base operativa en todos los proyectos. Esta herramienta nos permite combinar consistencia en la gestión con adaptabilidad a cada territorio.

A partir de esta guía, estructuramos el relacionamiento con actores locales, personas, organizaciones, instituciones y empresas con el objetivo de **fortalecer el tejido social** y **gestionar de forma anticipada** los impactos asociados al desarrollo inmobiliario.



Nuestra actuación se rige por los siguientes principios:



Estos principios se operativizan a través de una **estrategia estructurada en seis etapas**:



Articulamos este enfoque bajo un modelo que **asegura coherencia** entre las acciones implementadas, las expectativas comunitarias y los objetivos de cada proyecto.

Durante 2025, dimos un paso clave al evolucionar de un enfoque de gestión comunitaria hacia un modelo integral de impacto social. Esta transición nos permitió **ampliar el alcance de nuestras acciones y estructurar de forma más clara nuestras líneas estratégicas**.

Este cambio se acompañó de un fortalecimiento organizacional, con la **incorporación de una persona gestora de impacto social** a mitad de año, el trabajo articulado con distintas áreas internas y la continuidad del apoyo de consultoras especializadas según proyecto.



Evolucionamos hacia un modelo de Impacto Social que fortalece nuestro relacionamiento comunitario.

Este nuevo marco no sustituye nuestra base metodológica, sino que la amplía y le da mayor coherencia estratégica.

Implementación territorial: estrategia Savia Norte y Sur

El proyecto Savia se presentó oficialmente a la comunidad de Barreal de Heredia con la participación de **86 personas**, entre actores comunitarios, autoridades locales y representantes institucionales. Este primer acercamiento permitió compartir el propósito del proyecto, abrir un espacio de diálogo y sentar las bases para una relación de confianza con el territorio.

A partir de este hito, actualizamos el diagnóstico comunitario y, con base en los hallazgos, rediseñamos la estrategia de Responsabilidad Corporativa de Savia Norte.

Como parte de esta consulta, desarrollamos **dos talleres participativos de placemaking**, una metodología que promueve el diseño de espacios a partir de

la experiencia, necesidades y aspiraciones de las personas usuarias. Estos espacios combinan herramientas prácticas como caminatas exploratorias, mapeo de percepciones y ejercicios de ideación colectiva, con el fin de traducir el conocimiento local en propuestas concretas.



En Savia Norte realizamos **dos talleres de este tipo**. El primero, en la Plaza de Deportes de Barreal, contó con la participación de **22 personas** y permitió identificar aspectos clave como accesos, confort, usos, imagen y espacios de encuentro.

El segundo, desarrollado en el sitio del proyecto con **14 personas**, incluyó una caminata exploratoria, mapeo de emociones y la construcción de propuestas de diseño. Estos ejercicios nos permitieron **comprender el vínculo de la comunidad con su entorno e incorporar insumos concretos en el desarrollo del proyecto**.

Por otra parte, en Savia Sur, presentamos el proyecto a la Comunidad de Los Arcos, Condominios Blue y Vita el 15 de noviembre del 2025, con la participación de más de **70 personas**. Adicionalmente iniciamos el proceso de diagnóstico territorial y comunitario, con el objetivo de comprender el contexto socioespacial y anticipar oportunidades y riesgos para la integración del proyecto.



Realizamos dos talleres de placemaking enfocado en los espacios públicos internos del proyecto y el otro en la colindancia con el parque Sebastián Carmona que pega con Savia.

Para el primer trimestre de 2026, está prevista la elaboración de un diagnóstico territorial preliminar que incluye la identificación de actores locales, dinámicas territoriales, así como oportunidades y riesgos relevantes.

A partir de este proceso, se definirán pautas espaciales preliminares, recomendaciones iniciales sobre posibles programas y usos del espacio de acceso público, y lineamientos que servirán como insumo para las siguientes etapas del proyecto y su futuro diseño esquemático.

Relacionamiento en SAVIA



Actividad Presentación del proyecto

Participación

86 personas (Savia Norte) **70** personas (Savia Sur)

Resultados

Espacio para compartir el propósito del proyecto e identificar riesgos, impactos y oportunidades.

Actividad Taller en Savia

Participación

14
personas

Resultados

Caminata exploratoria, mapeo de emociones y propuestas de diseño

Actividad Taller de Diagnóstico Participativo en la Plaza de Deportes de Barreal

Participación

22
personas

Resultados

Identificación de retos y oportunidades en el espacio de uso público: accesos, confort, usos, imagen y encuentro

Confianza comunitaria como indicador de relacionamiento

Durante 2025, implementamos por primera vez el **Índice de Confianza en Comunidades**, una herramienta diseñada para comprender el nivel de confianza que tienen las comunidades hacia los proyectos de Portafolio Inmobiliario e identificar los factores que inciden en esa percepción. Este ejercicio **fortalece nuestra gestión de relacionamiento comunitario desde una perspectiva más estructurada y basada en evidencia**.

La medición se realizó mediante un cuestionario digital a **75 personas** dentro de la zona de influencia de cuatro proyectos: Aleste, Avenida Escazú, Savia y Plaza Tempo. Este análisis se complementó con **entrevistas cualitativas a cinco personas**, entre autoridades locales y liderazgos comunitarios, así como con aportes de otros grupos de interés, lo que permitió enriquecer la comprensión de los resultados y profundizar en los principales hallazgos.

Implementamos por primera vez el Índice de Confianza en Comunidades como una herramienta clave para comprender la percepción comunitaria y fortalecer la toma de decisiones basada en evidencia.

Como resultado, identificamos que el **63%** de las personas encuestadas indicaron que recomendarían nuestros proyectos como parte de su comunidad. Este indicador, junto con los aprendizajes derivados del proceso, constituye una línea base clave para el seguimiento de la confianza comunitaria.



Articulación mediante alianzas estratégicas

Nuestro enfoque de relacionamiento comunitario se apoya en una red amplia de alianzas estratégicas que nos permite ampliar el alcance, la sostenibilidad y la pertinencia de nuestras intervenciones en el territorio. Estas alianzas no responden a una lógica única, sino que integran distintos niveles de articulación según su propósito y alcance.

Articulamos una red de trabajo con 34 organizaciones mediante convenios, alianzas y colaboraciones.

Tipologías de alianzas

Tipo Convenios



Enfoque
Articulación institucional y programas de largo plazo

Tipo Alianzas



Enfoque
Proyectos estratégicos específicos

Tipo Colaboraciones



Enfoque
Acciones puntuales y operativas

A partir de esta red de articulación, identificamos las principales líneas de trabajo que orientan nuestras alianzas:

- **Espacio público y movilidad**
- **Participación comunitaria**
- **Empleabilidad y formación técnica**
- **Cultura y arte**
- **Educación y desarrollo de capacidades**
- **Investigación y monitoreo ambiental**
- **Ambiente y biodiversidad**

Este ecosistema de articulación abarca actores del **sector público, educativo, social, ambiental y comunitario**, lo que nos permite conectar capacidades, fortalecer procesos existentes y generar valor compartido desde una lógica de corresponsabilidad territorial.

Alianzas vigentes en 2025



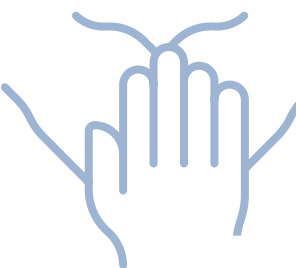
Convenios

Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación (ICODER); Instituto Nacional de Aprendizaje (INA); Instituto TECNIA; Municipalidad de Heredia; Municipalidades de Occidente (8)



Alianzas

CTP Bolívar; CTP Rosario de Naranjo; CTP Santa Eulalia; Fundación La Libertad; Liceo Puente de Piedra; Municipalidad de Curridabat; Primates de Grecia



Colaboraciones

Asociación de Desarrollo Integral de Barreal; Asociación de Vecinas de Barrio Pinares; Asociación de Vecinos de Barrio Los Laureles; Comisión Interinstitucional Nacional de Paso de Fauna; Comité Cantonal de Deporte y Recreación de Escazú; CTP COTEPECOS; CTP Uladislao Gámez; Escuela de Cipreses; Escuela de Ulloa; Fundación Lifting Hands; I.E.G.B. Pbro. Yanuario Quesada; Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC); Transición hacia una Economía Verde Urbana (TEVU); +CR

Las iniciativas que se ejecutaron a través de estas alianzas se describen a lo largo de este capítulo.

Pilares del fortalecimiento comunitario

Nuestros pilares de fortalecimiento comunitario traducen la estrategia de impacto social en acciones concretas dentro de los territorios donde operamos. Este trabajo no parte de acciones aisladas. Por el contrario, responde a **una lógica de continuidad**,

alianzas y construcción de confianza, donde combinamos procesos participativos, activaciones en el territorio y mecanismos de atención para mitigar impactos y generar valor compartido.

Pilares del desarrollo comunitario



Fortalecimiento comunitario

Fortalecimiento del tejido social y la organización comunal.



Espacio público y movilidad

Transformación de los espacios urbanos en lugares vibrantes que generen bienestar, conexión y calidad de vida.



Fomento económico

Generación de espacios de trabajo con personas emprendedoras, oportunidades laborales y generación de capacidades.



Ambiente y biodiversidad

Protección de la biodiversidad, el fortalecimiento de la trama verde y la conectividad, la gestión de residuos y la mejora del entorno.



Mitigación del impacto constructivo y comunicación

De manera transversal, gestionamos la mitigación de impactos constructivos y fortalecemos mecanismos de comunicación que permiten anticipar afectaciones y mantener un diálogo efectivo con los actores clave.

Durante el año consolidamos estos pilares en distintas zonas, con una evolución hacia iniciativas transversales como programas de emprendimiento y metodologías de *placemaking* que permiten escalar el impacto y dar mayor continuidad a las acciones.

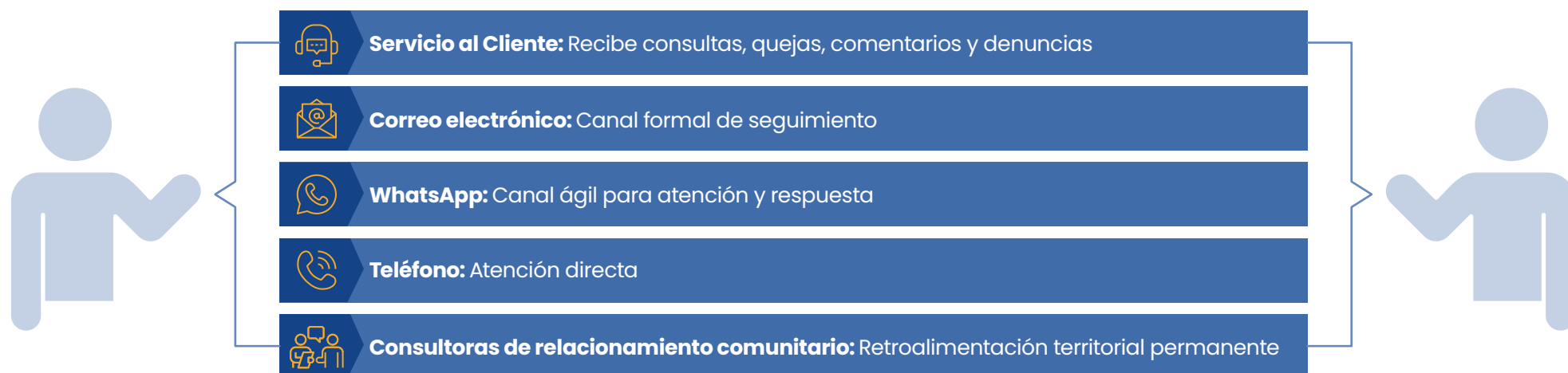
Mitigación del impacto constructivo y comunicación



Una parte esencial de nuestro relacionamiento consiste en atender de forma oportuna las molestias, consultas y reportes asociados a los procesos constructivos. Para ello, contamos con herramientas de atención que nos permiten canalizar sugerencias, quejas y denuncias a través de **correo electrónico, WhatsApp y teléfono, incluso de forma anónima.**

Cuando la situación lo requiere, activamos una valoración interdisciplinaria para analizar el caso desde distintas perspectivas y definir respuestas técnica y socialmente viables. Este esquema se complementa con el trabajo de las consultoras de relacionamiento comunitario, que mantienen canales abiertos con distintos actores del territorio y facilitan una retroalimentación constante.

Canales y gestión de casos



En Aleste reforzamos este modelo con un mecanismo directo de recepción de quejas a través de la persona consultora a cargo del relacionamiento comunitario. Las personas residentes y las administraciones de condominios cuentan con ese contacto, principalmente por WhatsApp, para reportar afectaciones o molestias asociadas al proceso constructivo.

Una vez que recibimos un caso, lo analizamos en un espacio interdepartamental que integra a los equipos de Construcción, Comunicación y Sostenibilidad. A partir de esa revisión, definimos la medida de atención y la comunicamos de inmediato a la persona que presentó la queja. Cuando anticipamos afectaciones relevantes, también emitimos comunicados para informar oportunamente a la comunidad vecina.

Fomento económico: impulso al emprendimiento y la empleabilidad local

Nuestro pilar de fomento económico busca **ampliar oportunidades en las comunidades de influencia mediante formación, comercialización y acercamiento al empleo**. Durante 2025, consolidamos iniciativas que ya habían mostrado resultados positivos, y, al mismo tiempo, ampliamos su alcance territorial.

Este trabajo se concentró en tres líneas principales: **fortalecimiento de emprendimientos, mercados accesibles y giras vocacionales** orientadas a la empleabilidad juvenil.



Desarrollo de capacidades emprendedoras en Aleste y Escazú

La Escuela de Emprendimientos se consolidó como una de nuestras principales plataformas de generación de capacidades. Tras tres años de implementación exitosa en Aleste, ampliamos su alcance y por primera vez replicamos el modelo en la zona oeste.

Esta expansión fue posible gracias a **alianzas con Banco Promerica**, así como al apoyo de empresas inquilinas como **WeWork** y **Brandy**, que facilitaron espacios para el desarrollo de los talleres. En alianza con la **Fundación La Libertad**, continuamos fortaleciendo la formación de personas emprendedoras mediante un programa estructurado y orientado a resultados.

A través de **siete talleres presenciales**, acompañamos a personas emprendedoras en la **construcción de su plan de negocios**. En la edición Oeste, incluimos además un taller complementario de **educación financiera** impartido por Banco Promerica.



Escuela de Emprendimientos

Talleres
presenciales **15**

Personas emprendedoras
graduadas **52**

Participantes en
ALESTE **26**

Participantes en
Escazú **26**

Emprendimientos
fortalecidos **+56**

Horas de
formación **805**



La experiencia de la zona oeste confirmó el potencial de escalabilidad de esta iniciativa, por lo que en 2026 **ampliaremos** la Escuela de Emprendimientos a la **Zona Centro** y daremos continuidad a su implementación en Aleste y Escazú.



Mercados accesibles para emprendimientos

Complementamos la formación con espacios de comercialización accesibles en Aleste. Durante el año operaron dos formatos: **el Mercado Aleste**, con periodicidad mensual, y **el Mercado Verde Aleste**, con una dinámica semanal y un enfoque gastronómico tipo feria del agricultor.

Ambos espacios fortalecen pequeños negocios locales; además, alimentan el Fondo de *Placemaking* 2026, creado por Aleste en el 2024 para **recaudar fondos** destinados al financiamiento de iniciativas de mejora de espacios públicos a lo interno y a lo externo del proyecto.



Giras vocacionales para fortalecer la empleabilidad joven

Como parte del pilar de fomento económico, incorporamos la empleabilidad juvenil como un eje clave para **fortalecer el acceso a oportunidades** y la **proyección laboral** de las personas jóvenes, a través de giras vocacionales realizadas con colegios técnicos, centros educativos y aliados institucionales.

Estas actividades consisten en recorridos, charlas y espacios formativos con empresas inquilinas y organizaciones aliadas como **Banco Promerica, Microsoft, Texas Tech, Procomer y la Municipalidad de Escazú**.



Giras vocacionales 2025



Estas visitas reforzaron el valor de la formación técnica de calidad y ayudaron a conectar a las personas jóvenes con oportunidades de proyección laboral más amplias.



Ambiente y biodiversidad

Nuestro pilar de ambiente y biodiversidad busca fortalecer la relación entre comunidad y entorno natural a través de **procesos formativos, restauración ecológica y participación voluntaria**. En 2025, este trabajo se desarrolló de manera articulada entre la formación de capacidades y su aplicación práctica en las comunidades de influencia.

Escuela de Sostenibilidad Aleste

Entre agosto y noviembre desarrollamos la **Escuela de Sostenibilidad Aleste** en alianza con La Libertad. El programa consistió en **cuatro talleres** abiertos a la comunidad, orientados a enseñar cómo crear y cuidar un jardín polinizador.

Más allá de las cifras, gracias a esta experiencia generamos apropiación comunitaria y aprendizajes prácticos que las personas participantes comenzaron a aplicar en sus propios hogares y comunidades, según lo evidencian los testimonios recogidos durante el proceso.



Creación de jardines para polinizadores y plantaciones en espacios públicos

Como complemento a los espacios formativos, lideramos la creación colaborativa de jardines para polinizadores en dos espacios públicos: el Parque Guayacán, en Cipreses de Curridabat, y el Parque Metropolitano La Sabana. Estas intervenciones integraron diseño, gestión de voluntariado, donación de plantas nativas, articulación institucional y acompañamiento en permisos.

Resultados por jardín

 Proyecto	 Alianzas principales	 Plantas sembradas	 Horas de voluntariado	 Participación
Parque Guayacán	La Libertad, Municipalidad de Curridabat	256	81	27 personas voluntarias
Parque Metropolitano La Sabana	ICODER, CPSU, Costa Abeja, Equifax	180	76	14 personas de un inquilino de Torre Universal y 5 de Portafolio Inmobiliario

Estas iniciativas se complementaron con jornadas de mantenimiento y plantación en espacios estratégicos de uso público de Aleste y Avenida Escazú, orientadas a **mejorar la conectividad biológica y el estado de las áreas verdes** cercanas a nuestros proyectos.

Jornadas de mantenimiento y siembra de espacios públicos



Escazú Sendero Urbano

18 personas participantes

54 horas de voluntariado

Mantenimiento de
aproximadamente **500 m**
lineales y plantación de
20 árboles



Aleste La Galera

13 personas participantes

33 horas de voluntariado

Mantenimiento de
aproximadamente **500 m**
lineales de zona verde

En conjunto, estas acciones aportaron a fortalecer la trama verde en los territorios de influencia y evidenciaron el valor de la colaboración entre sector privado, instituciones públicas, organizaciones especializadas y personas voluntarias.

Para el próximo año, tenemos planificado ejecutar al menos una actividad anual de plantación y mantenimiento por proyecto, con la aspiración de alcanzar dos jornadas por año y fortalecer el liderazgo operativo de las coordinaciones de sostenibilidad de cada proyecto. Estas actividades se realizan en coordinación con las respectivas Municipalidades.



Espacio de uso público y movilidad



El trabajo en espacio público y movilidad se orientó, en 2025, a tres grandes objetivos: **incorporar la voz de la comunidad en el diseño de espacios, activar entornos compartidos con enfoque de convivencia y avanzar en proyectos estratégicos de mayor escala.**



Diseño participativo de espacios públicos

Realizamos talleres de *placemaking* en Savia y Escazú para recoger insumos comunitarios útiles para el diseño y la activación de espacios públicos internos y de colindancia.



Estos procesos nos permitieron identificar percepciones, usos esperados y oportunidades de mejora desde la experiencia de personas vecinas y futuras usuarias. Los insumos obtenidos servirán como base para las siguientes etapas de diseño e intervención.

Articulación comunitaria y gobernanza local en Zona Norte

Como parte de nuestro trabajo en fortalecimiento comunitario, durante 2025 acompañamos el proceso de revisión de la **Mesa de Innovación Social (MIS) en Zona Norte**.

En abril impulsamos, junto con las personas participantes, un proceso de relanzamiento orientado a reactivar la participación y fortalecer su funcionamiento. Sin embargo, a partir de este ejercicio, los propios actores comunitarios identificaron limitaciones en el formato de la mesa, particularmente

en su capacidad para sostener una participación continua y responder con agilidad a las dinámicas del territorio.

Como resultado, en agosto se acordó no continuar con la MIS en su esquema original y transitar hacia un modelo de articulación más flexible. Este cambio implicó pasar de un espacio permanente de diálogo a **una lógica de participación puntual**, vinculada a proyectos e iniciativas específicas, en la que nuestro rol evoluciona de la gestión continua del

espacio hacia un rol de **enlace entre la comunidad y la empresa**.

A partir de este ajuste, orientamos nuestra participación hacia mecanismos más focalizados y adaptativos. En este marco, participamos en espacios como el **Concejo de Distrito Ampliado de Calle Lomas** y el **Comité Pro Mejoras Ebais Rincón de Salas**, donde articulamos con organizaciones locales en torno a necesidades concretas y presentamos nuestra Estrategia de Comunidades.



Cultura de paz y apropiación del espacio en Anonos

En Escazú continuamos el trabajo con la **Fundación Lifting Hands**, el **Comité Cantonal de Deporte y Recreación de Escazú** y otros actores comunitarios para fortalecer la cultura de paz en Anonos, una comunidad con alta vulnerabilidad social y con escasos espacios públicos disponibles.

La Plaza de Deportes de Anonos se consolidó como el principal punto de encuentro para actividades recreativas, culturales y participativas. A lo largo del año impulsamos activaciones comunitarias, procesos de arte público y eventos para promover la convivencia y el uso positivo del espacio.

Resultados destacados en Anonos, 2025



Activaciones
comunitarias en la
Plaza de Deportes

4

Postes de luz
intervenidos con
arte público

10

Personas
voluntarias de
Portafolio Inmobiliario
y la comunidad

60

Bingo
comunitario

Aproximadamente
80
personas
participantes



Entre las actividades más relevantes estuvieron el **Día de Parque**, la **Fiesta de la Alegría**, la celebración del **Día de la Madre** y la participación de niñas, niños y familias vinculadas a Lifting Hands en dos actividades realizadas en Escazú Village.

Durante 2026 continuaremos trabajando con la fundación para fortalecer la cultura de paz y replicar la iniciativa de arte público en otros espacios de la comunidad.

Proyectos estratégicos de espacio público: avances 2025

Además del trabajo con las comunidades, avanzamos en dos proyectos de mayor alcance: **el Plan Maestro del Parque Metropolitano La Sabana y Rutas Naturbanas**.

Sobre el primero, nos encontramos en el proceso de formalizar una **asociación privada sin fines de lucro** que permitirá canalizar fondos privados para apoyar la futura implementación del plan maestro. Este instrumento tiene carácter conceptual: organiza el espacio y define lineamientos generales, pero cada intervención deberá desarrollarse después con mayor detalle técnico.

En paralelo, sostenemos conversaciones con Gensler, Garnier & Garnier, la Fundación Yamuni Tabush, ICODER, CFIA y otros actores para abrir un concurso público que permita desarrollar el diseño detallado de los sectores Bosque Norte y Cerro Lúdico, con miras a una futura ejecución mediante los recursos que administrará esta nueva asociación.

En cuanto a las Rutas Naturbanas Escazú, durante 2025 completamos el **100%** del diseño de anteproyecto de toda la ruta y el compromiso de ejecutar la segunda parte de continuación de la ruta.



Voluntariado como plataforma de acción territorial

A través de iniciativas de voluntariado, articulamos esfuerzos entre equipos internos, organizaciones aliadas y actores locales, promoviendo una participación activa en procesos de **mejora del entorno, restauración ecológica y fortalecimiento comunitario** en las localidades donde operamos.

Durante 2025, las acciones de voluntariado se concentraron en la mejora de espacios públicos, la restauración de ecosistemas urbanos, el arte comunitario y el apoyo a iniciativas locales, consolidando este programa como un mecanismo efectivo para generar impacto directo en las comunidades.



Jornadas destacadas por zona

Zona Oeste

Desarrollamos jornadas de plantación y mantenimiento en el Sendero Urbano un tramo de acera pública en Trejos Montealegre, para mejorar la conectividad biológica, el estado de las áreas verdes y el confort térmico de las personas que transitan ese espacio. Asimismo, realizamos tres jornadas de intervención artística en la comunidad de Anonos como parte de una estrategia de cultura de paz y apropiación del espacio público.

Zona Centro

Realizamos una jornada de mejora del Parque El Huitite en conjunto con la Municipalidad de San José, así como actividades de restauración ecológica en el Parque Metropolitano La Sabana, incluyendo la creación de un jardín para polinizadores en conjunto con organizaciones especializadas y empresas aliadas.

Zona Este

Ejecutamos jornadas de mantenimiento de la trama verde en el sector de La Galera, así como actividades en alianza con actores comunitarios de plantación en espacios públicos, para contribuir a la mejora del entorno natural y la participación local.

Zona Franca Grecia y Costa Rica Green Valley

Llevamos a cabo una jornada de voluntariado en el Bosque del Niño, en coordinación con el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) y la comunidad local, que incluyó mantenimiento de senderos, limpieza de áreas y mejoras en infraestructura. Adicionalmente, participamos en conteos de aves en el marco del Corredor Biológico Interurbano El Achioté, fortaleciendo los procesos de monitoreo ambiental.

Resultado voluntariado 2025

Zona	Cantidad de voluntarios únicos	Horas de voluntariado
Centro	27	81
Este	108	426
Norte	91	330.5
Oeste	118	971.5
Total	335	1766

335 personas colaboradoras participaron en iniciativas de voluntariado, lo que representa un 44% del equipo y se traduce en 1766 horas

Compromisos y desafíos para la gestión comunitaria

Durante 2025, identificamos oportunidades de mejora relacionadas con la optimización de recursos para avanzar en todos los pilares, la lentitud en procesos que requieren articulación interdepartamental e interinstitucional, y la necesidad de fortalecer la coordinación para informar oportunamente sobre impactos constructivos.

A partir de estos aprendizajes, nos enfocamos en **mejorar la coordinación interna, la optimización de procesos y la consolidación de mecanismos de comunicación preventiva** que acompañen el desarrollo de los proyectos y mejoren la relación con el entorno.

Para 2026, priorizaremos el escalamiento de iniciativas que han demostrado resultados positivos, con el objetivo de consolidarlas como programas transversales en distintos proyectos. En este sentido, **ampliaremos la implementación de la Escuela de Emprendimientos y la Escuela de Sostenibilidad a tres zonas, y continuaremos aplicando las lecciones aprendidas** en proyectos como Aleste para fortalecer el relacionamiento comunitario desde etapas tempranas en desarrollos como Savia.

Diseño Urbano

08



Nuestros logros del 2025



Iniciamos la creación de un

Manual de Criterios de Diseño Urbano

con el apoyo de consultores internacionales especializados.



Consolidamos una red de

25 230.64 m² de espacios abiertos al público

en nuestros proyectos.



Incorporamos criterios de biodiversidad mediante

una matriz de especies vegetales para paisajismo

(253 especies, 149 nativas).

Diseño Urbano

Integración estratégica del urbanismo en el modelo de negocio

Nuestra Estrategia Corporativa 2025-2030 incorpora el diseño urbano como un tema material, reconociendo su impacto en la sostenibilidad ambiental, la calidad de vida y el desarrollo de ciudades más resilientes. Buscamos transformar ciudades mediante **la promoción de movilidad sostenible, la creación de espacios de uso público vibrantes** que fomenten la convivencia comunitaria, seguros e inclusivos.

Durante el 2025, iniciamos el proceso de elaboración del **Manual de Criterios de Diseño Urbano** mediante la selección de un consultor internacional especializado y la definición del alcance y los entregables del proyecto. Este trabajo permitió establecer una base clara para el desarrollo del manual y asegurar su viabilidad en términos técnicos y de implementación.

Como resultado, **definimos una hoja de ruta para el 2026** que inicia con un taller tipo charrette, seguido de espacios de trabajo con el equipo de liderazgo para fortalecer la sensibilización y alinear los objetivos. El entregable final está previsto para mayo de 2026, y, una vez concluido, se implementará de forma inmediata en todos los proyectos en desarrollo.

Este trabajo marca un punto de partida para la estandarización del diseño urbano en nuestros proyectos y su integración en la toma de decisiones.

Iniciamos el desarrollo del Manual de Criterios de Diseño Urbano, con implementación prevista en todos los proyectos a partir de 2026.

Estrategia de materiales: hacia decisiones informadas y responsables

La selección de materiales en el sector inmobiliario ha estado históricamente guiada por criterios como costo, disponibilidad y funcionalidad. A nivel global en la industria, referentes como el AIA Materials Pledge y el Common Materials Framework demuestran la importancia de integrar criterios de carbono, salud, circularidad y trazabilidad en estas decisiones.



Durante el 2025 continuamos impulsando que la conversación evolucione hacia una evaluación más completa.



Este ejercicio confirmó la ausencia de información estructurada y comparable como una de las principales barreras para la toma de decisiones informadas, y reforzó la necesidad de avanzar hacia la estandarización progresiva de lineamientos para consultores, contratistas y proveedores para la especificación y compra de materiales más seguros y sostenibles.

A partir de esto, iniciamos la definición de una visión compartida sobre el uso de materiales en nuestros proyectos dentro de un mesa de trabajo multidisciplinaria, con la que iniciaremos la definición de una estrategia de materiales que requerirá fortalecer nuestras capacidades internas mediante la sistematización de información, la definición de indicadores y la exploración de pilotos con materiales innovadores.



1 Participamos en los talleres y el evento de lanzamiento del Proyecto **“Eliminación de Sustancias Peligrosas de la Cadena de Suministro del Sector de Construcción de Costa Rica”**, una iniciativa respaldada por el Fondo para el Medio Ambiente Mundial (GEF), y la implementación conjunta del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), la Organización de Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI) y el Green Building Council Costa Rica (GBCCR). También fuimos parte de un panel de expertos en el CICS 2025 (Congreso de Ciudades Sostenibles), organizado por el GBCCR, en el que abordamos el tema de los impactos relacionados a los materiales del sector construcción.

2 Nuestros Análisis de Ciclo de Vida nos permiten **generar acceso a información necesaria para el entendimiento de los impactos**, lo cual se define en los foros y proyectos sectoriales como el primer paso fundamental para establecer avances claros en la materia.

Por otro lado, las certificaciones LEED son una herramienta que nos impulsa a **integrar poco a poco la trazabilidad como requisito indispensable para el cambio**. Asimismo, enfocamos una pasantía en el **análisis de los materiales de mayor volumen e impacto utilizados en nuestros proyectos**, con el propósito de identificar brechas en la documentación disponible, niveles de trazabilidad y acceso a información sobre impactos ambientales y sociales.

Espacios urbanos inclusivos y conectados con su entorno

Contamos con una red consolidada de espacios de uso público, distribuidos en distintas zonas y proyectos, que integran áreas verdes, espacios recreativos y elementos de movilidad activa. Estos espacios buscan contribuir al bienestar de las personas, la interacción social y la calidad del entorno urbano. En conjunto suman **25 230.64 m² en proyectos operativos** y **29 361.3 m² en diseño**.

Espacios abiertos al público en nuestros proyectos

Zona	Proyecto	Disponibles (m²)	En diseño (m²)
Este	Aleste	6,500.00	6,620.0
Oeste	Terrazas Lindora	3,300.00	
Oeste	Avenida Escazú	12,830.64	9,179.3
Oeste	Escazú Village	2,600.00	562.0
Norte	Savia Norte		13,000.0
Total		25,230.64	29,361.3



Consolidamos una red de 25 230.64 m² de espacios abiertos al público en nuestros proyectos.

A partir de esta base, durante el 2025 desarrollamos acciones orientadas a **fortalecer la calidad, accesibilidad e integración de estos espacios con su entorno**, mediante intervenciones en espacios de acceso público, procesos participativos y estrategias de conectividad urbana.

Por ejemplo, en continuidad con el trabajo realizado el 2024 en Avenida Escazú como parte del proyecto nacional Rutas Naturbanas, este 2025 iniciamos el diseño para integrar dicho entorno con el Parque La Boa. **Esto con el objetivo de eliminar barreras y fortalecer la continuidad urbana.**

De forma complementaria, **desarrollamos procesos participativos en Aleste y Savia**, lo que nos permitió recoger insumos directos de las comunidades para **el diseño de plazas, aceras y parques**. Este enfoque refuerza la pertinencia social de nuestros desarrollos.

Además, como parte de nuestra estrategia, priorizamos el tratamiento de los "bordes" entre nuestros proyectos y la ciudad, con el fin de generar transiciones activas y permeables. Por ejemplo, durante el 2025 trabajamos **el diseño del borde de conexión entre Avenida Escazú, Trejos Montealegre y el Parque La Boa.**



Adicionalmente, **incorporamos el arte como un componente esencial del espacio abierto al público**, con el objetivo de democratizar el acceso a expresiones culturales de alta calidad para todas las personas.

Estrategia de paisajismo: gestión técnica de especies para valor ecosistémico y urbano

Para orientar la selección y gestión de especies en nuestros proyectos, desarrollamos herramientas técnicas que permiten estandarizar criterios y maximizar el valor ecosistémico de los espacios. En este contexto, creamos una matriz de especies y una matriz de árboles que guían las decisiones de paisajismo.

La matriz de especies incluye **253 especies**, de las cuales 149 son nativas, y define cuáles especies están permitidas en nuestros proyectos. Asimismo, identificamos especies que, por sus características de crecimiento, tales como autopoda, caducifolio o por ser tóxicas u otras condiciones, están restringidas.

Hábito	Porcentaje de especies nativas que se deben asegurar	
 Árbol	>	100% especies nativas
 Arbusto	>	70% cobertura en m² con especies nativas
 Trepadoras y enredaderas	>	100% nativas
 Coberturas y herbáceas	>	60% cobertura en m² con especies nativas
 Palmeras/ Palma	>	100% nativas





De forma complementaria, la matriz de árboles incorpora **86 especies**, diferenciadas según su idoneidad para entornos urbanos o espacios abiertos como parques y zonas de protección. De estas, 82 son nativas, 3 exóticas y 1 endémica, lo que refuerza la priorización de especies locales en nuestros desarrollos.

La selección de especies urbanas responde a criterios técnicos orientados a su desempeño en el entorno construido, como la presencia de troncos delgados que favorecen la visibilidad comercial, raíces que no afectan la infraestructura y follaje siempre verde, que

contribuye a la estética, reduce costos de mantenimiento y mitiga el efecto de isla de calor.

Estos lineamientos se aplican considerando la zona de vida de cada proyecto y la capacidad de adaptación de las especies a condiciones climáticas futuras, lo que permite proyectar espacios resilientes y funcionales en el tiempo.

Definimos criterios técnicos para asegurar que nuestras especies aporten valor ecosistémico y funcionen en el entorno urbano.





Conectividad, accesibilidad y transición hacia movilidad sostenible

Durante el 2025, consolidamos la movilidad como un eje estratégico para mejorar la accesibilidad, reducir impactos ambientales y fortalecer la inclusión en nuestros proyectos. Con base en estudios específicos, **avanzamos en la integración de sistemas de movilidad más eficientes y seguros.**

Aleste: diagnóstico basado en evidencia y diseño centrado en las personas

Desarrollamos un análisis de movilidad para el proyecto Aleste con el objetivo de optimizar la conectividad y la accesibilidad del entorno. Este estudio incluyó la evaluación de flujos vehiculares, peatonales, ciclistas y de transporte público, así como su articulación con conexiones existentes y futuras.

Para sustentar este diagnóstico, aplicamos **103 encuestas**, lo que nos permitió comprender patrones de uso, necesidades y brechas en la experiencia de movilidad.

Perfil de las personas usuarias

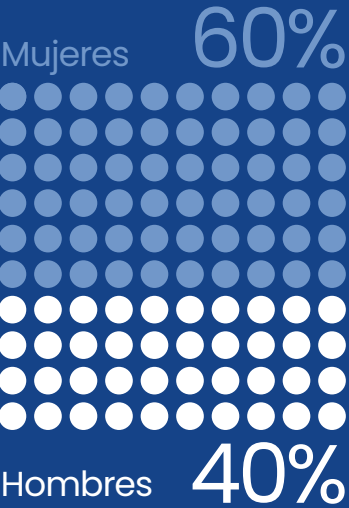
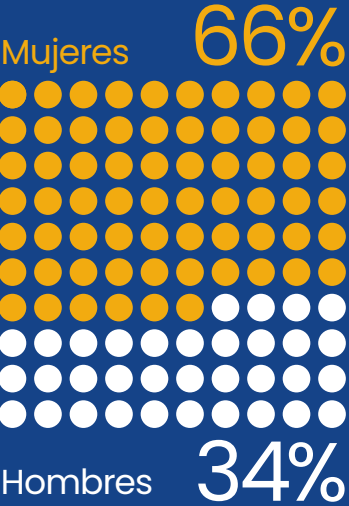
Participación por segmento

Personas trabajadoras
31%

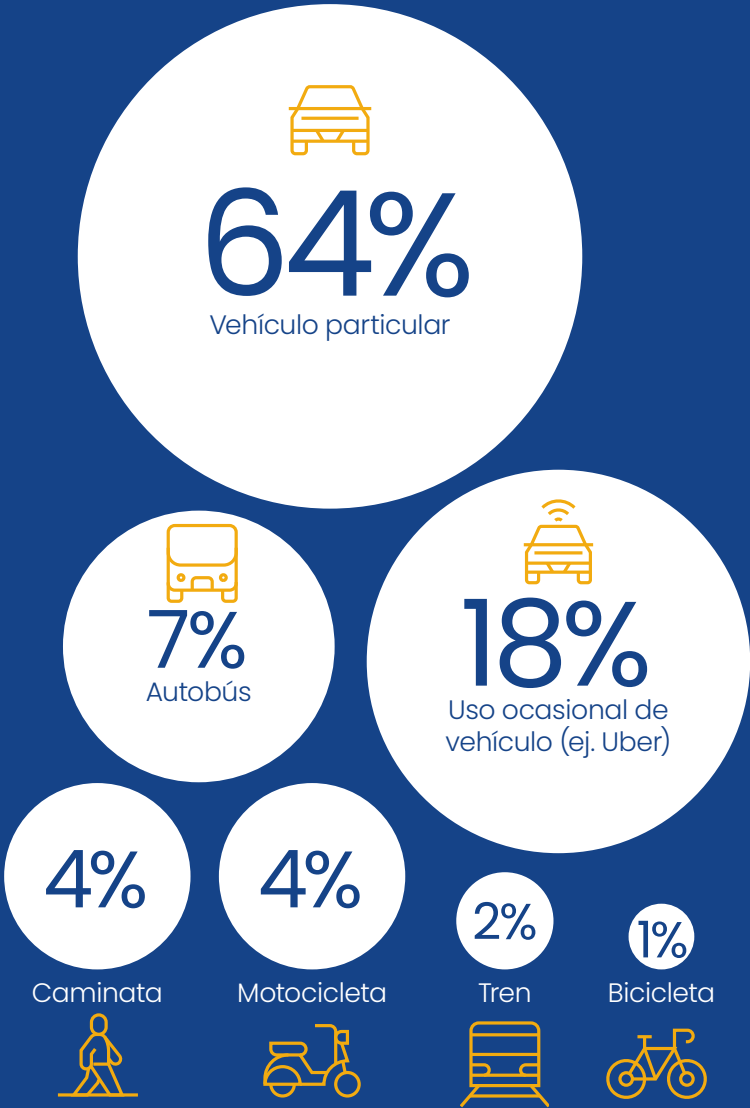


Visitantes
69%

Participación por género



Principales modos de transporte



Los resultados evidencian una alta dependencia del vehículo particular y una baja participación de movilidad activa o colectiva. Este patrón no solo refleja hábitos de movilidad, sino también limitaciones en el entorno construido.

El análisis nos permitió identificar brechas estructurales asociadas a la desconexión con el transporte público, la limitada accesibilidad

peatonal y la baja presencia de infraestructura verde. Asimismo, se evidencian desafíos en términos de inclusión y accesibilidad universal, lo que refuerza la necesidad de abordar la movilidad desde una perspectiva integral.

Como resultado de este diagnóstico, estructuramos recomendaciones integrales que orientan el diseño del proyecto.

Lineamientos de diseño para movilidad sostenible en Aleste

Infraestructura



- Mantener la conectividad abierta con el entorno.
- Integrar paradas de transporte público accesibles y de calidad.
- Reducir la velocidad vehicular en vías principales.
- Mejorar las condiciones para caminar y movilizarse en bicicleta.

Adicionalmente, se planea diseñar paradas de *shuttles* privados que movilicen personas colaboradoras de los proyectos para incentivar el transporte colectivo. Actualmente hay un piloto en operación, que transporta personas del centro de San José a Torre Universal, Escazú Village, Avenida Escazú y Plaza Tempo.

Ambiental



- Promover mezcla de usos del suelo para reducir trayectos de desplazamiento.
- Incorporar fachadas activas que generan interacción con el espacio público, aumentan la seguridad y fomentan la caminabilidad.
- Reducir ruido y mejorar calidad del aire.
- Integrar corredores verdes, sombra y rutas confortables.

Social



- Diseñar espacios inclusivos para todas las personas.
- Promover estilos de vida activos.
- Fomentar la participación comunitaria en la mejora del entorno.

Ciudades más inclusivas, accesibles y resilientes: así entendemos el diseño urbano



Savia: planificación urbana para accesibilidad y seguridad vial

Como seguimiento al Estudio de Movilidad del proyecto Savia reportado en 2024, avanzamos en la definición de criterios para mejorar la accesibilidad, la seguridad vial y la eficiencia del sistema de movilidad del desarrollo.

A partir de los resultados del estudio, se establecieron los siguientes lineamientos:

1

Fortalecimiento de la **movilidad peatonal** mediante aceras continuas y cruces seguros.

2

Incorporación de **infraestructura para movilidad activa**, como ciclovías.

3

Previsión de **espacios para paradas de transporte público** en las conexiones del proyecto con las rutas 1 y 106.

Asimismo, se contemplan estrategias de gestión de estacionamientos y la integración de corredores verdes y espacios públicos, como **el parque de Barreal, que favorecen los recorridos peatonales y la conexión con el entorno.**

Actualmente, nos encontramos en proceso de integrar estas acciones en el *masterplan* del proyecto, en coordinación con equipos técnicos especializados para su implementación progresiva.

Impulso a la movilidad sostenible

De forma complementaria, impulsamos medidas concretas para facilitar alternativas de transporte más sostenibles en nuestros proyectos, con el objetivo de mejorar la experiencia de las personas usuarias y reducir emisiones asociadas a la movilidad.

1

Ampliación de la ruta de buses de Guayabos de Curridabat con parada en el proyecto.

2

Desarrollo de rutas de transporte privado desde San José para el personal que trabaja en Torre Universal, Escazú Village, Plaza Tempo y Avenida Escazú.

Al ser la movilidad sostenible un tema material nuevo y un desafío complejo con fallas estructurales del entorno, asumimos el reto enfocando nuestros esfuerzos iniciales en el radio de acción más cercano: la caminabilidad de los proyectos, el transporte de colaboradores y alianzas con inquilinos. De cara al futuro, prevemos que la integración de criterios de diseño sostenible potencie esta gestión desde su origen, respaldada por el fortalecimiento de nuestra gobernanza interna mediante roles claros y el desarrollo de capacidades técnicas.

Acción Climática

09



Nuestros logros del 2025



Aprobamos nuestra

Política de Acción Climática



Iniciamos el

***Screening* de alcance 3**

Acción Climática

Estrategia climática y gobernanza para la descarbonización

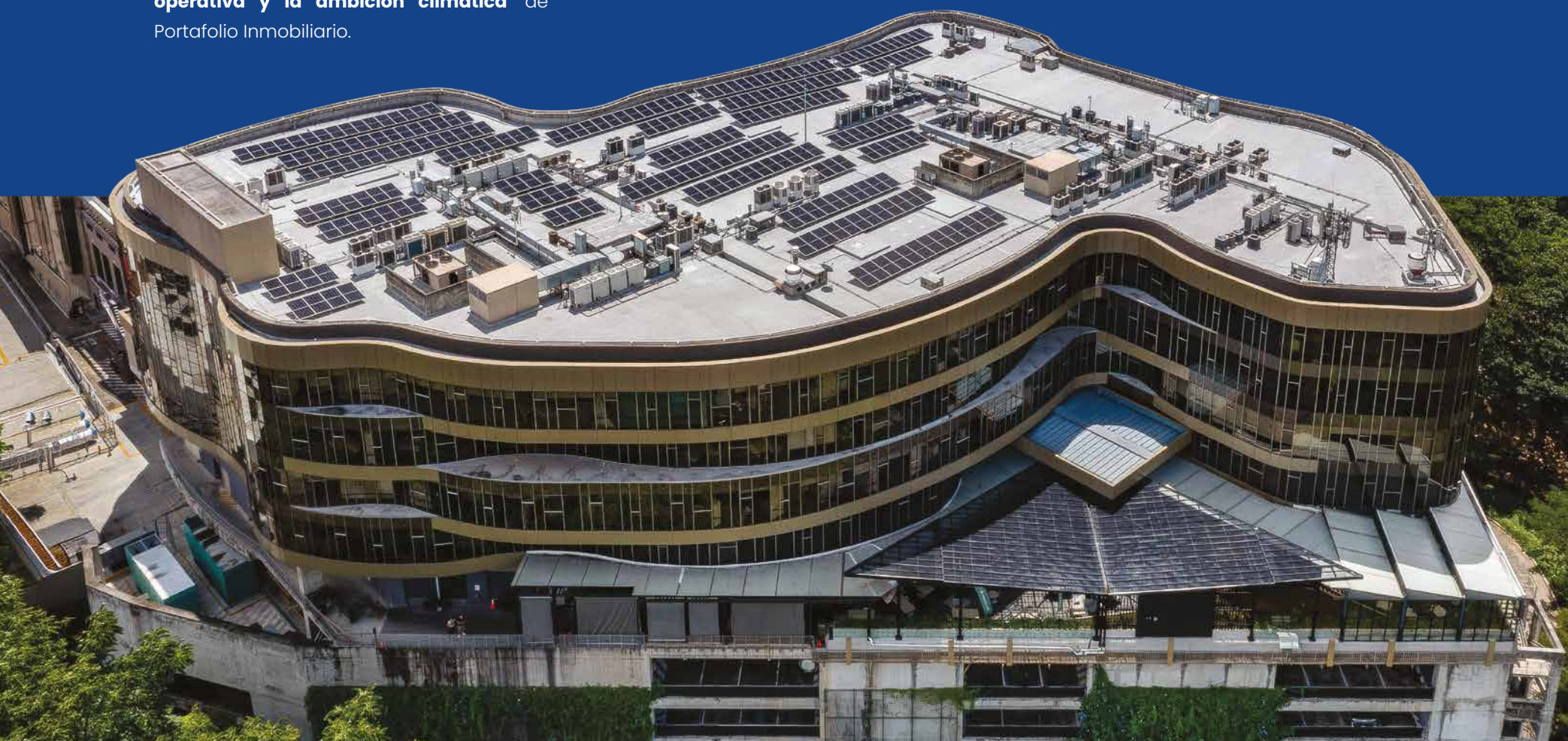
La acción climática forma parte de nuestra estrategia de negocio y de nuestro compromiso con el desarrollo sostenible del sector inmobiliario. Durante 2025, fortalecimos las bases que orientan este tema material, con el objetivo de **avanzar hacia una gestión climática cada vez más robusta**, alineada con estándares internacionales y con las metas de **descarbonización del país**.

Uno de los principales avances del 2025 fue la creación de la **Política interna de Acción Climática**, un instrumento de gobernanza que define nuestra ambición y los principios que orientan nuestra gestión frente al cambio climático.

La elaboración de este instrumento incluyó una revisión bibliográfica de políticas implementadas por empresas del sector inmobiliario y de la construcción, así como de acuerdos internacionales, políticas públicas y otros marcos de referencia relevantes. Este análisis permitió **identificar mejores prácticas** y traducirlas en **compromisos alineados con la realidad operativa y la ambición climática** de Portafolio Inmobiliario.

La política contempla acciones orientadas tanto a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, como al fortalecimiento de la adaptación y resiliencia climática de los proyectos. Para impulsar su implementación, creamos adicionalmente el puesto de Especialista de Acción Climática y Biodiversidad.

Robustecemos nuestra gobernanza mediante la formalización de la Política interna de Acción Climática, y la incorporación de una profesional en nuestro equipo especializada en clima y biodiversidad.

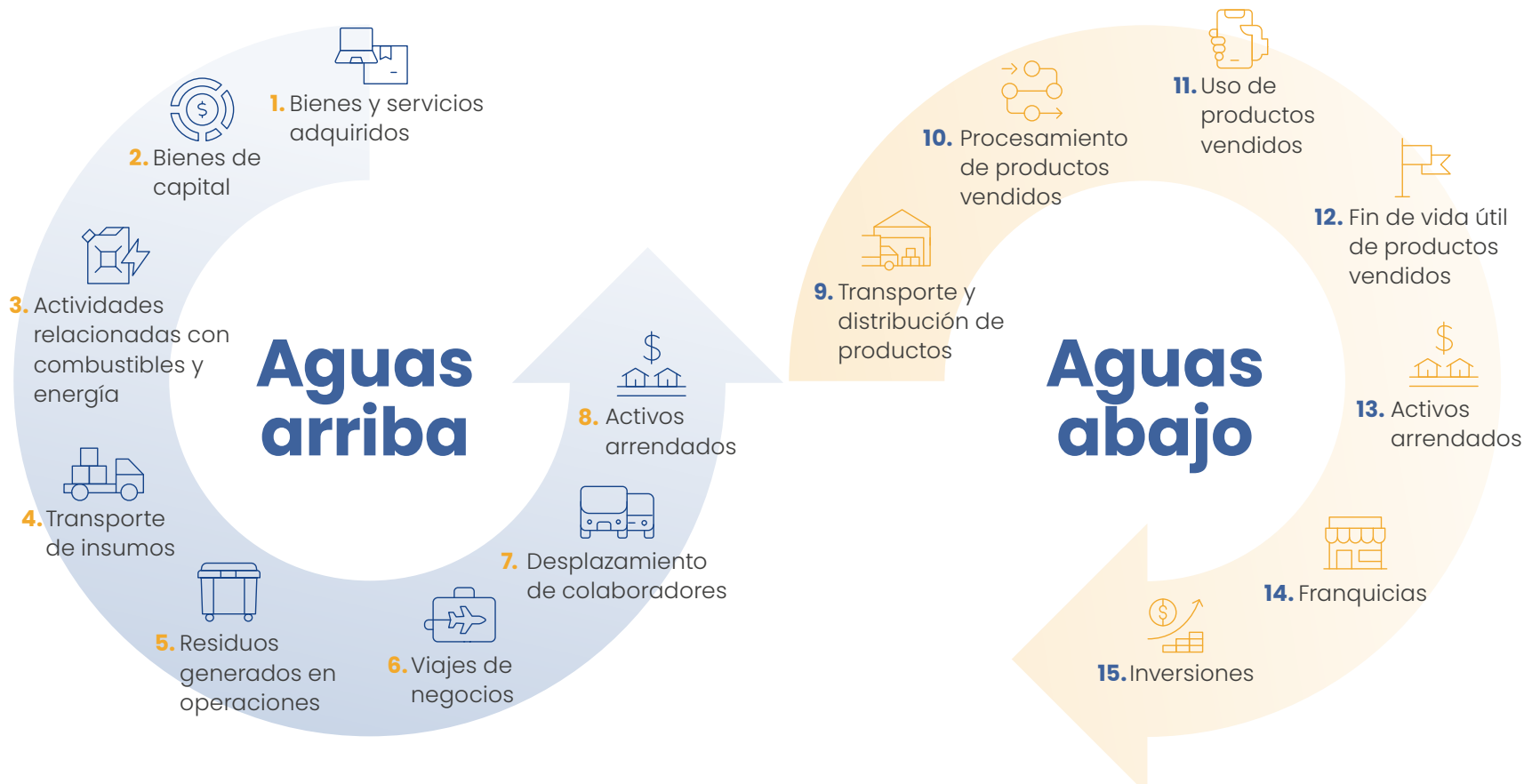


Estrategias de mitigación

Medición de emisiones en la cadena de valor: screening de alcance 3

Como parte del proceso de preparación hacia la definición de Objetivos Basados en Ciencia (SBTi, por sus siglas en inglés), durante 2025 iniciamos el proceso de **screening de alcance 3** con el objetivo de identificar la relevancia de las emisiones de la cadena de valor dentro del inventario total de gases de efecto invernadero de la organización.

Estamos desarrollando el análisis de las 15 categorías de alcance 3 en concordancia con la metodología del GHG Protocol, que clasifica las emisiones de la cadena de valor en dos grandes grupos.



A partir de las 15 categorías de emisiones definidas por esta metodología y basados en criterios técnicos, evaluamos cuáles son relevantes para nuestro negocio. Posteriormente, definimos las áreas y personas responsables de aportar la información necesaria para la medición de emisiones.

Para el cierre de este periodo y tras varios meses de recopilación, revisión y análisis de información proveniente de distintas áreas, se está definiendo un inventario preliminar de alcance 3, que nos permitirá **mejorar nuestro proceso de identificación de brechas en la disponibilidad y calidad de los datos**, así como también nos apoyará en el reto de alinear los inventarios bajo una metodología compatible con el GHG Protocol.

Para 2026, nos hemos propuesto desarrollar una ruta de cierre de brechas que permita consolidar un inventario de emisiones de año base con el nivel de calidad requerido para sustentar la definición de objetivos de reducción alineados con la ciencia.

Análisis de ciclo de vida: visibilizando emisiones para transformar el diseño

La transición hacia modelos de desarrollo inmobiliario con menor impacto climático requiere mayor trazabilidad para comprender cómo y dónde se generan las emisiones asociadas a los edificios. En este contexto, los análisis de ciclo de vida (ACV) constituyen una metodología fundamental para evaluar de forma integral los impactos ambientales de los proyectos constructivos.

A partir de esta metodología, podemos identificar con mayor precisión el carbono incorporado en los edificios, es decir, las emisiones asociadas a la producción, transporte y construcción de los materiales. Estas emisiones se concentran principalmente en las etapas A1-A5, que incluyen la extracción de materias primas, la fabricación de materiales, su transporte y su ensamblaje está en obra.



Con los Análisis de Ciclo de Vida visibilizamos las emisiones para optimizar el diseño.



El acabado, el plano ilustrativo y las imágenes publicadas son únicamente con fines ilustrativos.

La Iniciativa de Objetivos Basados en la Ciencia (SBTi) es una alianza global que define y promueve mejores prácticas para que las empresas establezcan metas de reducción de emisiones basadas en la ciencia climática; y reconoce estas etapas como una de las principales fuentes de emisiones del entorno construido. Por esta razón, los resultados de los ACV constituyen una base técnica clave para definir estrategias de reducción de emisiones y orientar decisiones de diseño hacia soluciones de menor impacto climático.

Al cierre del 2025 realizamos análisis de ciclo de vida basados en los modelos BIM, para la estimación del carbono incorporado en los materiales de los siguientes proyectos:

Aleste 137 Residencial

BLVD Sabana 201

Avenida Escazú 404 Residencial

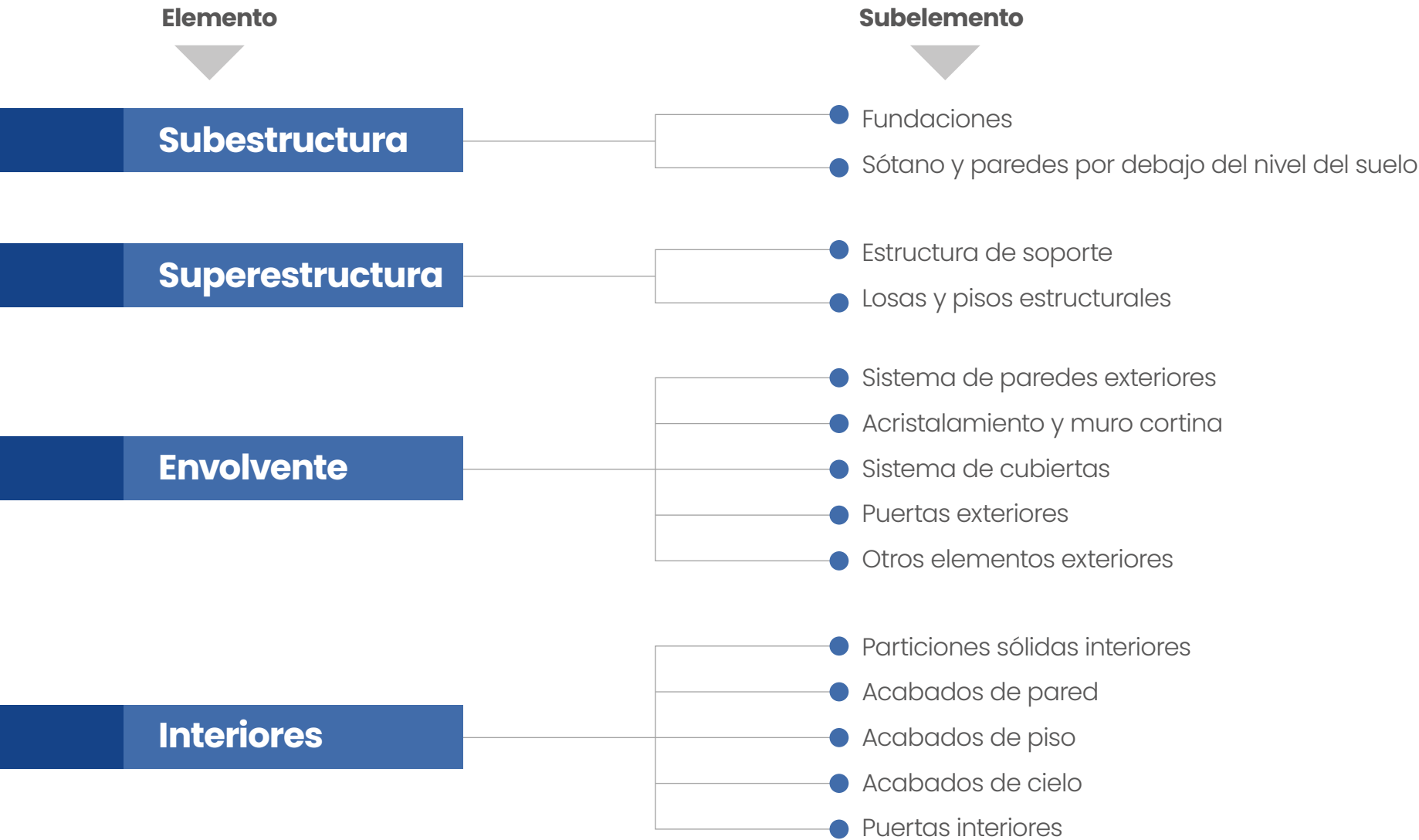
Esta cuantificación se integró en un programa para el desarrollo de análisis de ciclo de vida en proyectos inmobiliarios, que utiliza bases de datos internacionales y, cuando se encuentran disponibles, incorpora Declaraciones Ambientales de Producto (EPD o DAP) verificadas, lo que mejora la precisión de los factores de emisión utilizados en los cálculos.



Render de la Torre Residencial del proyecto BLVD Sabana, utilizada con fines ilustrativos.

Para el ACV de estos proyectos, consideramos distintos módulos del ciclo de vida así como 60 años de vida útil por edificio, de acuerdo con los criterios utilizados por certificaciones internacionales como LEED.

En términos de componentes constructivos, incluimos los siguientes elementos que suelen representar la mayor proporción de carbono incorporado en los edificios:



Aplicación de los ACV en nuestros proyectos



137 Aleste: reutilización estructural como estrategia de reducción

Los edificios residenciales 2 y 3 de 137 Aleste destacan por la **reutilización de una estructura existente**, adaptando el diseño arquitectónico y constructivo a esta condición.

Esta decisión evitó la construcción de una nueva estructura y **redujo significativamente las emisiones en las etapas A1-A5**. La reutilización estructural evidencia el alto

potencial del reaprovechamiento como estrategia para disminuir el carbono incorporado.

La reutilización de elementos significó una reducción de **88 kg CO₂ e/m²** en el carbono incorporado de la obra, una reducción de cerca del **30 %**.

BLVD Sabana 201: optimización estructural para reducir el uso de materiales

Orientamos el análisis hacia la **optimización del diseño estructural**, evaluando distintas mezclas de concreto de alta resistencia y un análisis de elementos finitos.

Este enfoque permitió **optimizar la cantidad de acero requerida y reducir el volumen total de materiales** sin comprometer



el desempeño estructural. La cuantificación final de la reducción de emisiones se realizará con la versión final del modelo BIM.

Avenida Escazú 404 Residencial: primer ACV en etapa de diseño

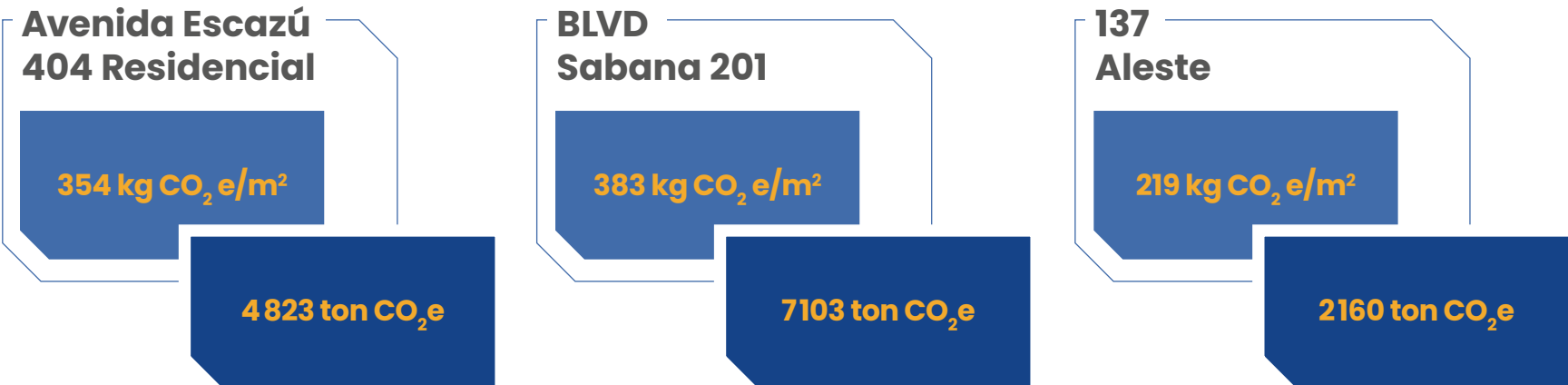
Este proyecto representa nuestro primer análisis de ciclo de vida realizado en etapa de diseño, enfocado en evaluar la viabilidad técnica y económica de **incorporar materiales con menor intensidad de carbono**.

En particular, analizamos el uso de concreto con menor huella de carbono y acero **con alto contenido reciclado**. Aunque el proyecto se encuentra en pausa, los resultados constituyen un insumo valioso para futuras decisiones de diseño y especificación de materiales.



Imagen ilustrativa del edificio 404 Avenida Escazú.

Resultados carbono incorporado por proyecto



Avenida Escazú: medición con datos reales de construcción

El proyecto Avenida Escazú 300 fue nuestro primer análisis de ciclo de vida, realizado a partir de datos de las cantidades reales de los materiales utilizados en la obra. Utilizamos los datos primarios de consumos de energía y generación de residuos del proceso constructivo y el cálculo del transporte de materiales hacia el sitio de construcción.

Piloto para la recopilación de datos de materiales

Durante el 2025, realizamos un piloto para mejorar la recolección de datos de materiales en obra, con el fin de mejorar la medición del carbono incorporado y cerrar brechas de información identificadas en el *screening* de alcance 3.

Este piloto consiste en el desarrollo de una herramienta de registro que permite documentar de forma sistemática dos aspectos principales:

- Las cantidades de materiales utilizados en cada proyecto
- El transporte asociado a dichos materiales

Estamos implementando esta herramienta inicialmente en tres proyectos en etapa constructiva.

Gestión de emisiones en nuestras operaciones

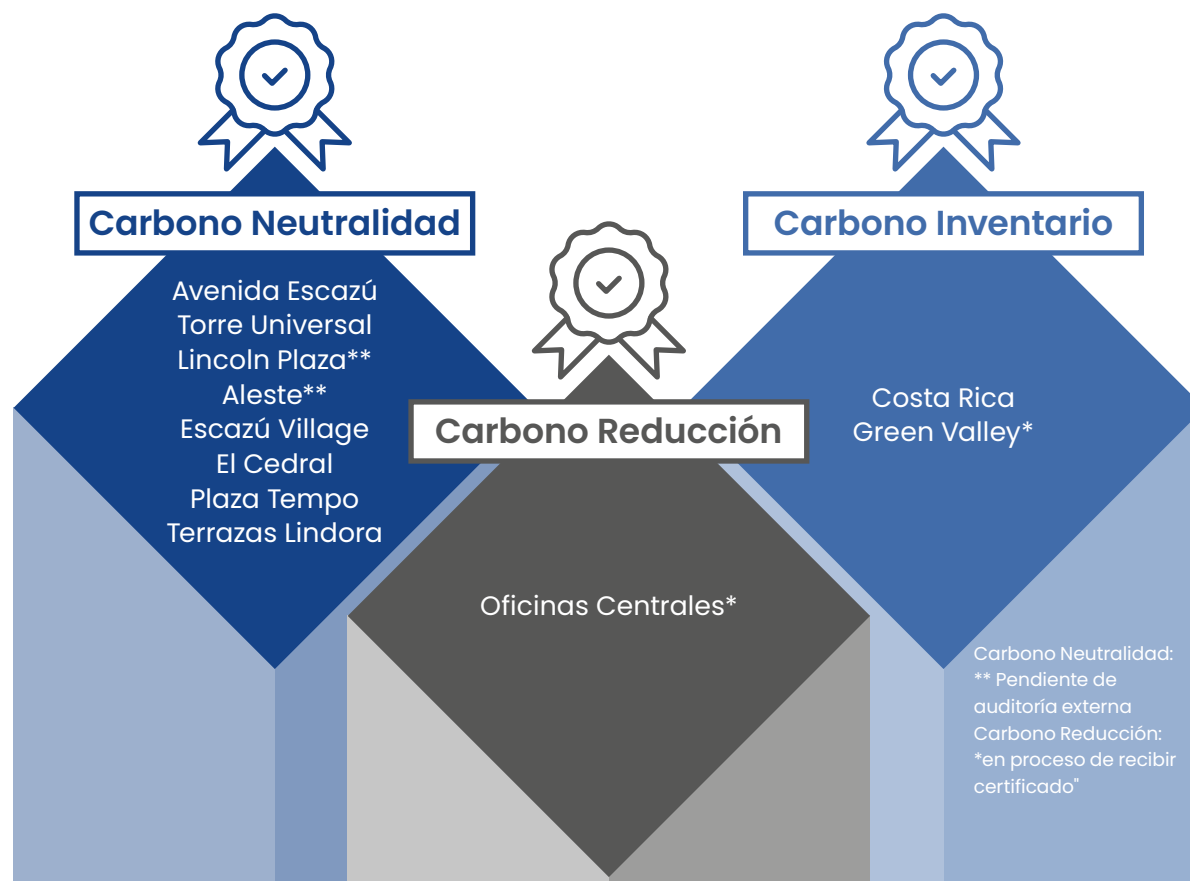
A través del seguimiento sistemático del inventario de emisiones buscamos comprender con mayor precisión las fuentes asociadas a nuestras operaciones y orientar la toma de decisiones **hacia la reducción progresiva de nuestro impacto climático**.

Las principales fuentes de emisiones de nuestros proyectos operativos se derivan del manejo de residuos, las aguas residuales, el consumo de energía y el transporte de personas colaboradoras, las cuales en conjunto representan aproximadamente 61% del inventario total de emisiones.

Las principales fuentes de emisión en nuestras operaciones corresponden al manejo de residuos, aguas residuales, consumo de energía y transporte de personas colaboradoras.

Reconocimientos del Programa País para nuestros proyectos operativos

A través de una gestión sistemática, verificamos la cuantificación de emisiones y el cumplimiento de los requisitos de carbono neutralidad de nuestros proyectos bajo los estándares ISO 14064-1:2018 e INTE B5, en el marco del Programa País de Carbono Neutralidad del MINAE. Los siguientes proyectos han sido distinguidos bajo este marco:



Fortalecimiento de herramientas para la gestión del inventario de GEI

Durante 2025 actualizamos y estandarizamos instrumentos para mejorar la consistencia y trazabilidad del inventario de emisiones. Estandarizamos los formatos del informe de gases de efecto invernadero y consolidamos el Manual para la gestión de GEI, que define los lineamientos metodológicos para el cálculo y reporte.

La implementación de estas herramientas ha contribuido a **generar mayor consistencia metodológica entre proyectos**, así como a **facilitar la comunicación interna** sobre los hallazgos identificados en los procesos de verificación. De esta manera, las oportunidades de mejora detectadas

pueden incorporarse con mayor rapidez en la gestión operativa.

Para lograrlo, se establecieron canales de comunicación entre las diferentes coordinaciones de sostenibilidad —encargadas de atender las auditorías— para compartir los hallazgos señalados a través de una carpeta común. De esta manera, cuando una observación requiere un ajuste en el contenido de algún documento, la corrección se replica en los archivos de las demás sedes; así, la mejora expuesta en la auditoría de un sitio específico se aplica también en las sedes que no fueron parte de dicha verificación.

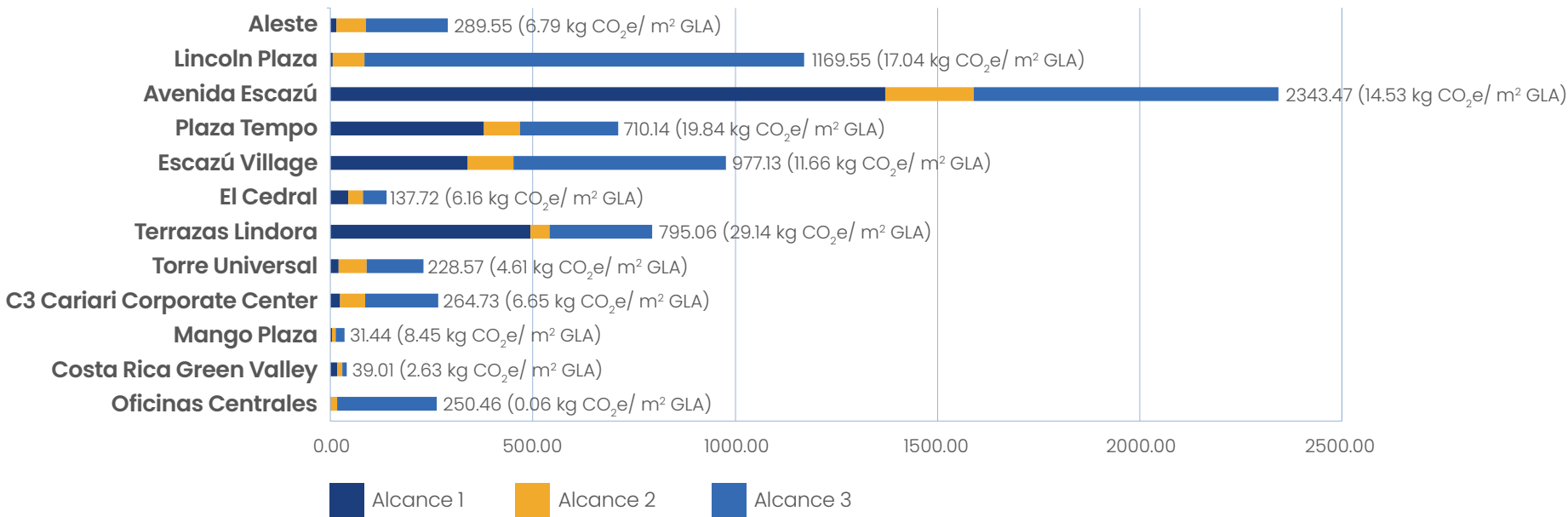
Como parte de este proceso de mejora continua, también ampliamos el alcance 3 al incluir nuevas fuentes, como las aguas residuales tratadas fuera de nuestras instalaciones, lo que permite reflejar con mayor precisión el impacto climático asociado a nuestras operaciones.

El seguimiento del inventario de emisiones permite analizar la evolución de las fuentes asociadas a nuestras operaciones y orientar las acciones de reducción en aquellos ámbitos con mayor incidencia.

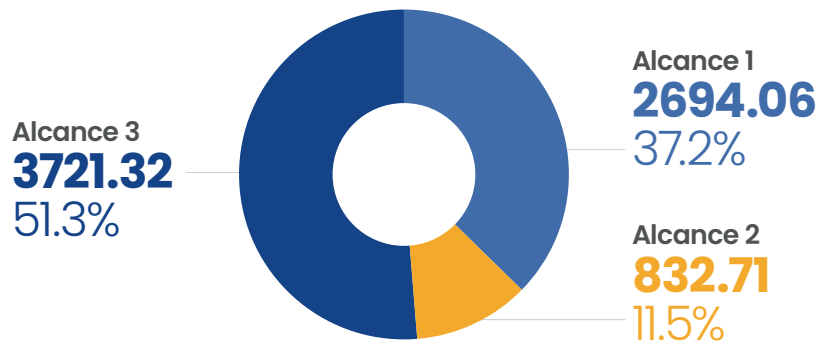


Así, presentamos la distribución de las emisiones de gases de efecto invernadero correspondientes al año 2024, desagregadas por proyecto y por alcance.

Inventario de GEI Portafolio Inmobiliario 2024 (Datos en Ton CO₂e)



Total de emisiones por alcance 2024



Los datos del Inventario de Gases de Efecto Invernadero (GEI) presentados en este reporte corresponden al año 2024, ya que es el período más reciente con un inventario completo y verificado. El inventario correspondiente a 2025 se encuentra actualmente en proceso de elaboración.

Acciones operativas para la reducción de emisiones

Las acciones de reducción de emisiones desarrolladas durante 2025 se vinculan principalmente con proyectos de eficiencia energética y valorización de residuos, cuyos resultados se presentan en los apartados correspondientes del capítulo de ecoeficiencia en operaciones.

De forma complementaria, impulsamos medidas orientadas a reducir emisiones asociadas a las labores de mantenimiento de nuestros proyectos. Como parte de estas acciones, iniciamos un proceso para que el proveedor responsable del mantenimiento de áreas verdes en la mayoría de nuestros proyectos, **sustituya equipos de combustión por equipos eléctricos equivalentes.**

Los equipos utilizados por nuestro proveedor de servicios de mantenimiento de zonas verdes y jardines—motoguadañas, cortasetos y sopladoras— mantienen niveles de eficiencia similares a los equipos de combustión, pero presentan varias ventajas ambientales y operativas; entre ellas, **una menor emisión de gases contaminantes, una reducción del ruido y mejores condiciones de seguridad y comodidad para el personal que los utiliza.**

Fortalecemos nuestra gestión climática mediante la medición sistemática de emisiones y la eficiencia operativa



Como medida complementaria dentro de la gestión de emisiones, durante el 2025 destinamos un total de \$29254 a la compensación de **4 441 Ton CO₂e** que corresponden al **61.27%** de nuestras emisiones, mediante el Programa de Pago por Servicios Ambientales (PSA) del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO). Si bien la compensación no constituye la principal estrategia de mitigación, representa un mecanismo adicional dentro del conjunto de acciones orientadas a gestionar nuestro impacto climático.



Adaptación climática

Además de reducir y compensar nuestras emisiones, reconocemos la importancia de la adaptación como un componente clave para asegurar la resiliencia de los proyectos y de las comunidades donde operamos, permitiendo **anticipar riesgos, reducir vulnerabilidades y fortalecer la capacidad de respuesta ante los impactos del clima.**

En este contexto, iniciamos el análisis de riesgos climáticos orientado al reporte bajo las Normas Internacionales de Informa-

ción Financiera S2 (NIIF S2), para lo cual utilizamos la herramienta “Climanomics” diseñada por S&P Global. Esta integra escenarios climáticos, modelos y estudios técnicos para la estimación del impacto financiero de las amenazas climáticas y sus cadenas de impactos en la infraestructura. Este es un paso importante en la preparación de la organización para integrar el análisis de riesgos y oportunidades climáticas dentro de los procesos de gestión financiera y estratégica.



Render con
fines ilustrativos

Adaptación climática en el desarrollo inmobiliario: proyecto Savia

Durante el 2024, realizamos el primer Análisis de Riesgos Climáticos del proyecto Savia, que permitió identificar las amenazas climáticas más relevantes para el proyecto y evidenció la necesidad de desarrollar un **Plan de Adaptación Climática**.

Este plan tiene el objetivo de integrar criterios técnicos que permitan anticipar los riesgos asociados al cambio climático y fortalecer la resiliencia del proyecto a lo largo de su ciclo de vida.

En 2025, avanzamos en la **selección del equipo consultor que estará a cargo del diseño del plan de adaptación climática**, incorporando lineamientos y evidencia técnica provenientes de instituciones nacionales como el **DCC/MINAE**, el **Instituto Meteorológico Nacional**, la **Comisión Nacional de Emergencias**, las **municipalidades** y el **CFIA**.

El diseño del plan contemplará herramientas metodológicas reconocidas a nivel nacional, entre ellas la Metodología para la Creación de Hojas de Ruta para la Descarbonización y Adaptación de Organizaciones del MINAE



(2023) y la Metodología de Evaluación del Riesgo Climático para Infraestructura (MERC-ICR).

Además, estructuraremos el plan bajo un marco de evaluación de amenaza, exposición y vulnerabilidad, que a su vez se abordará en tres escalas complementarias: activo, entorno inmediato y territorio funcional. Este enfoque reconoce que los proyectos inmobiliarios forman parte de sistemas territoriales interconectados, donde factores como la infraestructura, los accesos o los servicios urbanos pueden amplificar o reducir el nivel de riesgo climático.

Otro aspecto importante es que el proyecto Savia, al igual que la mayoría de nuestros proyectos, ya integra diversas estrategias de diseño orientadas a **fortalecer su**

resiliencia frente a condiciones climáticas futuras. Entre ellas destacan las siguientes:

- Protección y reforestación de zonas riparias
- Implementación de una matriz de especies nativas para el diseño paisajístico
- Priorización de sistemas de riego inteligente con 100% agua no potable tales como recirculación y aprovechamiento pluvial
- **Implementación piloto de soluciones basadas en la naturaleza, como jardines de lluvia** y reservorios de almacenamiento de agua

Estas medidas contribuyen a mejorar la infiltración del agua, regular la temperatura, reducir la erosión y fortalecer la conectividad ecológica del proyecto.



Fortalecimiento de la gestión climática: desafíos y compromisos

La consolidación de una estrategia climática robusta requiere avanzar de forma progresiva en la generación de información, el fortalecimiento de capacidades técnicas y la integración de criterios climáticos en los procesos de gestión y toma de decisiones. Durante 2025, el trabajo desarrollado en materia de gobernanza climática, medición de emisiones y análisis de riesgos nos permitió **identificar oportunidades de mejora que orientarán nuestras acciones prioritarias de los próximos años.**

Principales desafíos identificados este período

Uno de los principales retos se relaciona con la **recopilación y gestión de información climática** en las etapas de diseño y construcción de los proyectos. Si bien contamos con experiencia en la medición de emisiones en proyectos operativos, los sistemas actuales de gestión de información aún no integran parámetros específicos que permitan estimar de forma sistemática la huella de carbono en estas fases del ciclo de vida de los proyectos.

Otro desafío relevante se vincula con la preparación para la **adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas con sostenibilidad** (NIIF S1 y NIIF S2). En particular, la cuantificación de los impactos financieros asociados a distintos escenarios climáticos requiere el desarrollo de metodologías y herramientas que permitan vincular la información climática con los procesos de análisis financiero.



También persisten desafíos asociados a la implementación de estrategias de reducción de emisiones en la fase constructiva, donde factores como la diversidad de proveedores, la disponibilidad de información y las características técnicas de los proyectos pueden dificultar la medición y gestión de emisiones.

Finalmente, el contexto nacional presenta limitaciones importantes para el desarrollo de herramientas climáticas aplicadas al sector inmobiliario.

A partir de los desafíos identificados, definimos una serie de acciones prioritarias orientadas a **fortalecer** nuestra gestión climática, **mejorar** la calidad de la información disponible y **avanzar** en la integración de criterios de mitigación y adaptación a lo largo del ciclo de vida de los proyectos.

Compromisos 2026

En conjunto, estas acciones permitirán fortalecer nuestras capacidades para gestionar los riesgos y las oportunidades asociadas al cambio climático, mejorar

la calidad de la información climática disponible y avanzar hacia la definición de metas de reducción de emisiones alineadas con estándares internacionales.



Elaborar un plan de cierre de brechas para NIIF S1 y S2.



Estandarizar procesos y manuales asociados a acción climática.



Finalizar el Plan de Adaptación Climática del proyecto Savia.



Implementar un plan de cierre de brechas de información en temas de emisiones para diseño y construcción.



Realizar un análisis de ciclo de vida en proyectos seleccionados en fase de diseño.

Ecoeficiencia

10



Nuestros logros del 2025



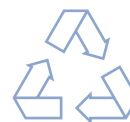
Operaciones



Iniciamos el diseño de la

plataforma Áurea,

para mejorar el ingreso, la sistematización y la presentación de los datos de gestión ambiental.



Incrementamos la valorización de residuos de

42.41% a 45.84%,

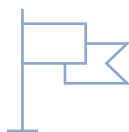
gracias a iniciativas de separación en la fuente y el trabajo colaborativo con inquilinos.



Generamos

11.48 TJ

de energía solar en nueve proyectos.



Obtuvimos el galardón

Bandera Azul Ecológica

en 10 proyectos.



Pusimos en marcha **el Manual de Eficiencia Energética, el Manual para la Gestión Integral de Residuos y el Plan de Uso Sostenible del Recurso Hídrico.**

Construcción



Obtuvimos

5 galardones Bandera Azul Ecológica en la categoría de Construcción Sostenible.



Alcanzamos un

87%

de desvío de residuos del relleno sanitario.



Impulsamos

el aprovechamiento de fuentes de agua no potable.

Ecoeficiencia

La ecoeficiencia constituye uno de los temas materiales de nuestra estrategia corporativa y un pilar central del eje ambiental para el período 2025-2030.

En un contexto donde las ciudades concentran una parte significativa del consumo de recursos, asumimos el compromiso de **optimizar el uso de la energía, el agua y los materiales en la construcción y operación de nuestros proyectos**. Este enfoque nos permite controlar nuestros impactos ambientales, mejorar la eficiencia operativa y generar valor para nuestras partes interesadas.

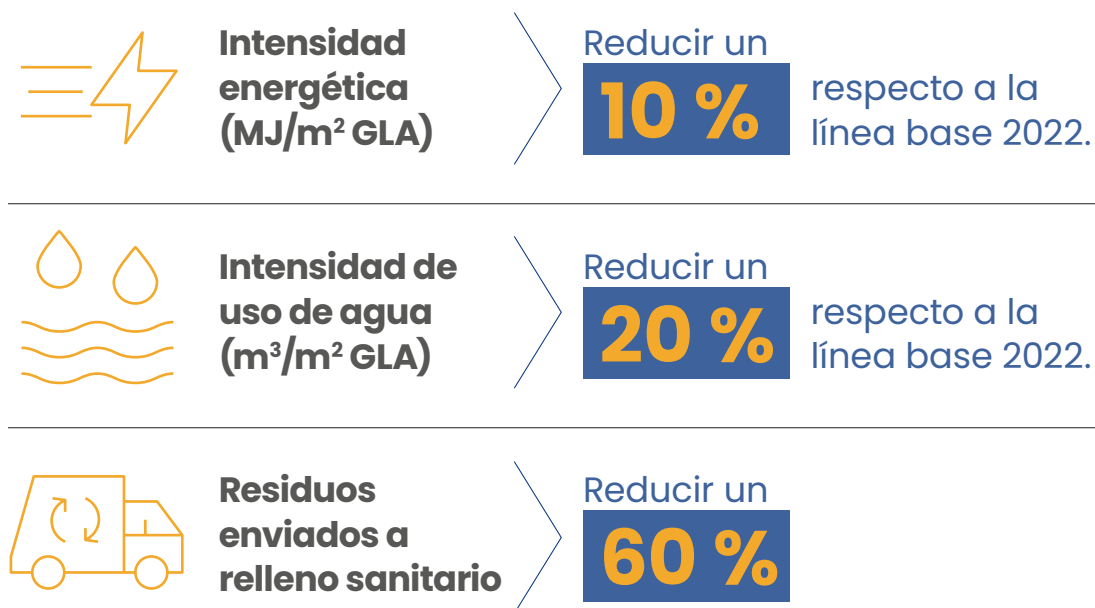


Gobernanza y metas para la ecoeficiencia

Nuestra gestión ambiental se fundamenta en la Política de Sostenibilidad, que establece los lineamientos para la gestión responsable del consumo de agua y energía, la gestión integral de residuos y de las emisiones de gases de efecto invernadero. A partir de este marco definimos metas, lineamientos operativos y mecanismos de seguimiento que orientan la estrategia de ecoeficiencia en nuestras operaciones.

Metas de ecoeficiencia 2025–2030

Como parte de la estrategia corporativa 2025–2030, definimos tres metas principales de ecoeficiencia.



Para fortalecer el seguimiento de estos objetivos definidos para el 2030 se establecieron metas anuales, con un seguimiento trimestral, que **permiten monitorear su desempeño y visualizar con mayor claridad su progreso.**

Definimos metas anuales por proyecto para facilitar el seguimiento del avance hacia los objetivos de ecoeficiencia 2030.



Operaciones

Gestión estratégica de la ecoeficiencia en operaciones

En nuestros proyectos operativos, la ecoeficiencia se gestiona mediante la elaboración de planes de trabajo, seguimiento técnico y fortalecimiento de capacidades operativas. Este enfoque permite **traducir los lineamientos ambientales corporativos en acciones concretas dentro de cada proyecto**, al tiempo que mantiene la flexibilidad necesaria para responder a sus particularidades.

Planificación ambiental y alineación entre proyectos

Cada proyecto desarrolla planes de ecoeficiencia para gestionar y reducir sus impactos ambientales manteniendo su alineación con la estrategia corporativa.

Para asegurar esta coherencia, durante el 2025 facilitamos a las administraciones de cada proyecto una guía con elementos mínimos para la planificación ambiental del 2026. Los planes deben incluir proyectos de reducción de impactos ambientales, acciones para la implementación del Manual de Eficiencia Energética, del Plan de Manejo del Recurso Hídrico y del Manual para la Gestión Integral de Residuos, así como el seguimiento de acciones pendientes del período anterior.

Todos los planes de trabajo de nuestros proyectos incluyen una base común de requisitos ligados a ecoeficiencia y una ejecución adaptada a las necesidades de cada operación, para su ejecución en 2026.

Seguimiento operativo y fortalecimiento de la rendición de cuentas

La gobernanza de la ecoeficiencia en operaciones se articula mediante reuniones periódicas de seguimiento en las que participan las gerencias, la dirección de operaciones y las administraciones de los proyectos. En estos espacios se analizan los indicadores ambientales y se evalúan las acciones implementadas, lo que permite **identificar tendencias en el desempeño operativo y dar seguimiento al cumplimiento de los planes de trabajo ambientales.**

Durante el 2025 realizamos un ajuste en esta estructura para fortalecer la rendición de cuentas en dos líneas: redefinimos el rol de las coordinaciones de sostenibilidad para enfocarlo en el seguimiento y verificación de la gestión operativa, reforzando la



transparencia y promoviendo un mayor liderazgo de los equipos operativos. Además, implementamos reuniones con gerencias de operaciones, administraciones de proyectos y el área de Sostenibilidad para verificar contra evidencia los datos registrados cada trimestre.

Fortalecimos la rendición de cuentas al redefinir el rol de las coordinaciones de sostenibilidad hacia el seguimiento y verificación de la gestión operativa.

Gestión de la información y transformación digital

En consonancia con lo anterior, la calidad de la información ambiental es clave para la toma de decisiones y la rendición de cuentas sobre nuestro desempeño. Por ello, durante el 2025 iniciamos el desarrollo de una **herramienta tecnológica que nos ayude a recopilar los datos de una manera ordenada y coherente** para la gestión de indicadores ambientales.

Este sistema, desarrollado con la empresa Pandatech, permitirá facilitar el registro, seguimiento y análisis de los datos ambientales generados en los proyectos operativos y reducir los riesgos asociados al manejo manual de información. Actualmente se encuentra en etapa de pruebas y prevemos iniciar un plan piloto en el primer semestre con miras a su implementación en todos los proyectos en el transcurso de 2026.

A close-up photograph of a person's hand, wearing a white long-sleeved shirt, holding a silver pen and pointing at a tablet. The tablet screen displays a data dashboard with a table of numbers at the top and a bar chart with red and blue bars at the bottom. The background is dark with out-of-focus yellow lights.

Avanzamos en el diseño de una herramienta digital para hacer más confiable, ágil y trazable la gestión de los datos ambientales.

Formación ambiental para fortalecer la gestión operativa

La ecoeficiencia en nuestras operaciones no depende únicamente de la implementación de herramientas o procedimientos, sino que también requiere que las personas participen en la gestión de los proyectos cuenten con conocimientos técnicos actualizados sobre el uso responsable de los recursos y la gestión adecuada de los impactos ambientales. Por esta razón, durante el 2025 **impulsamos diversas iniciativas de formación en ecoeficiencia, dirigidas tanto a equipos internos como a inquilinos vinculados con la operación de los proyectos.**

A través de estas iniciativas **buscamos promover una comprensión más profunda** de temas como el manejo del agua, la eficiencia energética, la gestión de residuos, el cambio climático y la biodiversidad.

Educación ambiental 2025

Tema de capacitación ambiental		Participantes Internos	Participantes Externos	Total Horas
	Agua	61		72
	Energía	36		42
	Residuos	40	31	90
	Cambio climático	43		43
	Ecoeficiencia	96		96
	Competencias ASG	658		693.5
Total		1023	31	1156

Fortalecimos nuestras capacidades internas con 1023 participaciones y 1156 horas de formación en temas clave de ecoeficiencia y sostenibilidad.

Competencias ASG se refiere a charlas relacionadas a la estrategia pero que no corresponden a ninguno de los temas enlistados (o corresponden a varios a la vez). Por ejemplo: Programa Bandera Azul, presentación de la estrategia corporativa, o inducción sobre alguna certificación.

Dentro de las iniciativas de formación, destacan las siguientes experiencias de aprendizaje aplicado:

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Los Tajos-AyA

La actividad abordó el funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales y sus principales procesos operativos, lo que permitió dimensionar los volúmenes gestionados en el país y los retos del sistema nacional de saneamiento.

- **Participación:** 36 personas capacitadas
- **Duración de la actividad:** 3 horas
- **Público meta:** gerencias de operaciones, administraciones de proyecto, supervisiones de mantenimiento, coordinaciones de sostenibilidad y equipo funcional.



Relleno sanitario PTA Aczarri-EBI

En esta iniciativa se analizó el manejo de los residuos no valorizables y los principales desafíos técnicos y operativos asociados a su gestión en el país.

- **Participación:** 32 personas capacitadas
- **Duración de la actividad:** 3 horas
- **Público meta:** gerencias de operaciones, administraciones de proyecto, supervisiones de servicios generales, coordinaciones de sostenibilidad y equipo funcional.

Visita a planta de Hortifruti, Walmart y a las instalaciones de Ecoreciclaje

Esta actividad permitió conocer alternativas para el tratamiento de residuos orgánicos en Costa Rica, como la biodigestión y el compostaje.

- **Participación:** 36 personas capacitadas
- **Duración de la actividad:** 3 horas
- **Público meta:** gerencias de operaciones, administraciones de proyecto, supervisiones de servicios generales, sostenibilidad, equipo funcional y representantes de diseño y construcción.

Estos procesos de formación contribuyen a consolidar un enfoque operativo más informado y permiten que los equipos integren criterios ambientales en la toma de decisiones cotidianas.

Formación con inquilinos

En cuanto a las iniciativas externas, ejecutamos un espacio de capacitación con el personal de uno de los restaurantes en Avenida Escazú. Estas sesiones tuvieron como objetivo explicar el manejo adecuado de los residuos generados en operaciones gastronómicas. Las actividades se organizaron en 4 sesiones de capacitación de 1 hora cada una, en las que participaron 31 personas del equipo del restaurante.

A través de capacitaciones y espacios de intercambio técnico, **promovemos la integración de criterios de ecoeficiencia en la operación diaria de nuestros proyectos.**

Promovimos la alineación en la gestión integral de residuos, al capacitar a 31 personas que operan en uno de nuestros restaurantes



Galardones a nuestra gestión ambiental

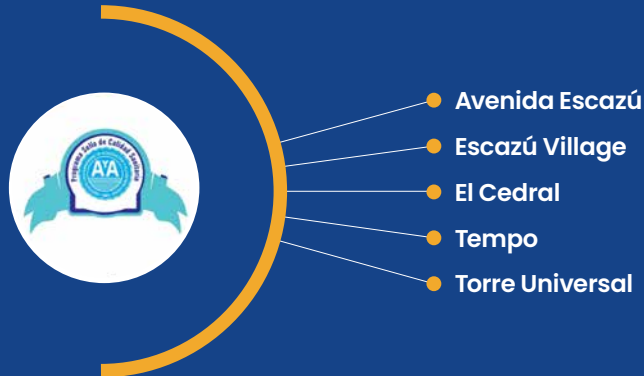
Los galardones y reconocimientos externos obtenidos en el 2025 constituyen un mecanismo para validar el desempeño ambiental y sanitario de nuestros proyectos operativos. A través de estos programas, fortalecemos la implementación de prácticas de ecoeficiencia y aseguramos que nuestras operaciones se alineen con estándares reconocidos a nivel nacional.

Galardón Bandera Azul Ecológica



Sello de Calidad Sanitaria,

otorgado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados



Respaldamos nuestra gestión ambiental con certificaciones y reconocimientos que validan el desempeño de nuestros proyectos en gestión de emisiones de GEI, cambio climático y calidad sanitaria.

Gestión energética

La gestión de la energía constituye uno de los ejes centrales de nuestra estrategia de ecoeficiencia en operaciones. A través de la optimización de los sistemas energéticos, la revisión del desempeño de los equipos y la implementación de medidas de eficiencia, buscamos reducir el consumo energético en las áreas bajo nuestro control operativo y mejorar el desempeño ambiental de los proyectos.

Herramientas para la gestión energética

Uno de los avances más relevantes del año fue la publicación del Manual de Eficiencia Energética, una herramienta que establece lineamientos técnicos para la gestión del consumo energético en los proyectos operativos.

Robustecimos la gestión energética de nuestros proyectos con la publicación del Manual de Eficiencia Energética.

Como parte de la implementación del Plan de Ecoeficiencia realizamos sesiones de trabajo con equipos responsables con el objetivo de alinear a las diferentes líneas de trabajo en torno a los criterios establecidos, con el objetivo de aclarar su alcance y definir los plazos de implementación de cada una de las acciones previstas en los distintos proyectos. Esto permitió alinear a las administraciones, gerencias de operación y equipos técnicos en torno a los criterios establecidos, además, facilitaron la planificación de las acciones necesarias para avanzar en su implementación durante el año 2026.

Revisiones energéticas y monitoreo inteligente

Las revisiones energéticas nos permiten analizar el uso de la energía e identificar oportunidades de optimización. Durante este período, nuestros hallazgos nos guiaron hacia tres proyectos:



Acciones de eficiencia energética en proyectos

Otro aspecto destacado del período fue la implementación de diversas acciones orientadas a minimizar el consumo energético de los proyectos. Estas iniciativas incluyeron mejoras tecnológicas, ajustes en la operación de equipos y la incorporación de soluciones que permiten reducir el consumo energético en áreas específicas

Principales acciones de eficiencia energética 2025



Torre Universal
Optimización de los equipos del sistema de presión constante para el bombeo de agua potable





Lincoln Plaza
Instalación de variadores de frecuencia en escaleras eléctricas





Aleste
Ajustes en el sistema de presión constante





El Cedral
Instalación de paneles solares





Terrazas Lindora
Sustitución de cerca de 400 luminarias por tecnología LED más eficiente





Plaza Tempo
Instalación de sensores de movimiento





Avenida Escazú
Programación de luminarias y equipos de extracción e inyección para limitar su operación a períodos necesarios





Costa Rica Green Valley
Ajustes en sistemas de iluminación y climatización





Cabe destacar, también, que en el caso de Plaza Tempo, la reducción del consumo responde a una disminución temporal en las operaciones durante la remodelación del área gastronómica. Como resultado de estos cambios, es posible que durante el 2026 se registre un incremento en el consumo respecto al 2025.

Impulsamos mejoras tecnológicas y operativas que fortalecieron el desempeño energético de nuestros proyectos y redujeron consumos en áreas clave.

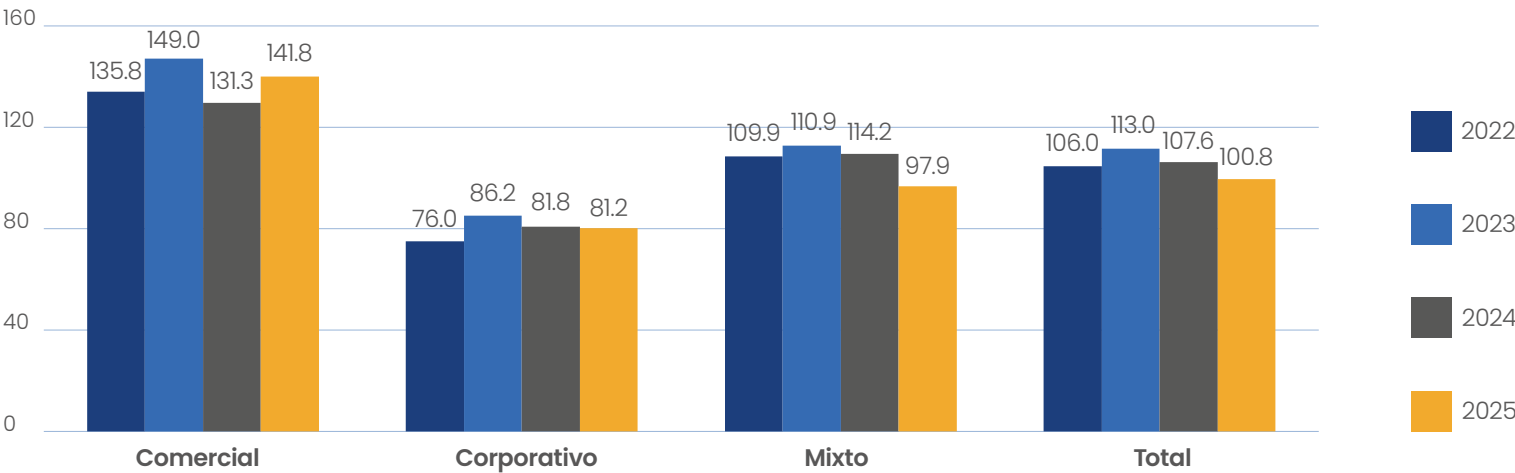
Desempeño energético del período

En complemento a las iniciativas implementadas para mejorar la eficiencia energética, realizamos un seguimiento sistemático del desempeño energético de nuestros proyectos. Este análisis permite comprender cómo se distribuye el consumo en nuestras operaciones y evaluar el impacto de las acciones de optimización implementadas durante el año. En 2025, alcanzamos una reducción del 5 % en la intensidad energética respecto a la línea base del 2022.

Consumo de energía 2022- 2025

Zona	2022		2023		2024		2025		% var anual 2022-2025	
	TJ	MJ/m²	TJ	MJ/ m²	TJ	MJ/ m²	TJ	MJ/ m²	TJ	MJ/ m²
Este	6.8	156.3	10.5	161.5	8.0	122.8	7.7	111.8	13 %	-28 %
Oeste	27.6	118.3	28.7	122.7	28.8	123.2	26.2	112.0	-5 %	-5 %
Central	2.7	65.7	3.2	77.2	3.2	79.1	2.7	78.3	0 %	19 %
Norte	3.3	52.2	4.8	61.6	5.3	65.0	3.3	56.0	-3 %	7 %
Total	40.5	106.0	47.1	113.0	45.3	107.6	39.8	100.8	-2 %	5 %

Intensidad energética por uso (MJ/m²) 2022-2025



*Generamos el 29%
de la energía que
consumimos en 2025 en
nuestras áreas comunes*



Durante el 2025, avanzamos en la puesta en operación de un sistema fotovoltaico en el proyecto El Cedral; los paneles solares generan aproximadamente **28% de la energía consumida en este proyecto.**

Con esta instalación, sumamos nueve proyectos con generación fotovoltaica que en 2025 produjeron en conjunto **11.48 TJ** de energía, equivalente al consumo anual de más de **800 viviendas y que representa el 28.9% del total de energía consumida.**

Energía solar 2022–2025, datos en TJ

Zona	Proyecto	2022	2023	2024	2025
Este	Aleste	0.00	0.11	0.26	0.20
Este	Lincoln Plaza	2.55	3.70	3.30	3.20
Oeste	Avenida Escazú	5.33	4.80	4.50	4.33
Oeste	Plaza Tempo	0.00	0.00	0.50	0.60
Oeste	Escazú Village	0.43	2.09	1.90	1.84
Oeste	El Cedral	0.00	0.00	0.00	0.42
Oeste	Terrazas Lindora	0.91	0.94	0.88	0.86
Norte	Valencia 3-103	0.00	0.00	0.00	0.02
Norte	Costa Rica Green Valley	0.00	0.00	0.00	0.01
Total		9.22	11.64	11.34	11.48

El 28% de la energía consumida en El Cedral será generada en el sitio mediante energía solar.



Gestión del agua: monitoreo y optimización

El agua es un recurso indispensable para el funcionamiento de las áreas comunes que administramos. Por ello, gestionamos este recurso mediante la medición sistemática del consumo, la optimización de procesos operativos y la identificación de oportunidades de mejora.

En 2025 publicamos el Plan de Uso Sostenible del Recurso Hídrico, el cual establece los lineamientos para fortalecer la medición, el control y la optimización del consumo de agua en nuestras operaciones. Este instrumento complementa otras herramientas internas que guían la gestión ambiental en los proyectos operativos.

Publicamos el Plan de Uso Sostenible del Recurso Hídrico para optimizar la gestión del agua en nuestras operaciones.



Herramientas para la gestión hídrica

El Manual para el Manejo Integral del Recurso Hídrico define directrices para medir y optimizar el consumo de agua e incorpora una herramienta técnica para calcular indicadores de desempeño hídrico, evaluar la calidad del agua y analizar la viabilidad de iniciativas de ahorro.

En 2024 implementamos este manual en tres proyectos operativos: **Aleste, Escazú Village y Costa Rica Green Valley**. Posteriormente identificamos la necesidad de fortalecer el conocimiento técnico de los equipos operativos, ya que varias acciones habían sido ejecutadas principalmente por proveedores externos. Por ello, durante el 2025 priorizamos la capacitación de los equipos responsables de la gestión operativa, con el objetivo de integrar los requisitos del manual en los planes de trabajo de los proyectos a partir del 2026.

De forma paralela, reforzamos el seguimiento del consumo hídrico mediante reuniones trimestrales de revisión de datos y una verificación anual de la gestión del agua.

La gestión del recurso hídrico también contempla la identificación temprana de riesgos asociados al uso del agua. Un ejemplo de ello ocurrió en Aleste, donde, gracias al Observatorio Comunitario del Agua, detectamos un vertido de aguas residuales no conectado al sistema interno de alcantarillado. Tras analizar la situación con el inquilino involucrado y el equipo de construcción, desarrollamos la infraestructura necesaria para conectar el vertido al alcantarillado sanitario del AyA en el punto de desfogue del proyecto.

Consolidamos la gestión hídrica con nuevas herramientas de planificación y revisión periódica de datos.

Acciones para reducir el consumo de agua

Además de fortalecer la planificación y el control del recurso hídrico, durante el 2025 desarrollamos diversas iniciativas orientadas a medir con mayor precisión el consumo y reducir su uso en áreas operativas.

Avenida Escazú	Ajustes de consumo en grifos y fluxómetros
Lincoln Plaza Aleste Costa Rica Green Valley	Instalación de aireadores en cacheras
Torre Universal	Instalación de medidores internos para monitorear consumo en cuartos de limpieza y oficinas. Incorporación de medidor portátil para actividades específicas como lavado de alfombras Instalación de tanques con capacidad de 4 m³ para uso de agua de lluvia en el riego de macetas del piso 17
C3 Cariari Corporate Center Costa Rica Green Valley Valencia	Implementación de tanques para almacenamiento de aguas pluviales

Riego eficiente y fuentes alternativas

El análisis del consumo hídrico en nuestros proyectos muestra que el riego de zonas verdes representa la actividad con el mayor consumo de agua, con un total de **22 458.53 m³**, que representa el **19.96%** de todo el consumo de agua del año. Por esta razón, durante el 2025 desarrollamos distintas acciones para optimizar este proceso.

Acciones para optimizar el riego

Sustitución de especies vegetales por variedades que requieren menor cantidad de agua.

Lincoln Plaza

Uso de fuentes alternativas de agua para riego, entre ellas agua de lluvia, agua subterránea y agua proveniente de cuerpos superficiales.

Torre Universal, Aleste, Costa Rica
Green Valley y Avenida Escazú

Cosecha de agua de lluvia y gestión de aguas residuales

El uso de fuentes alternativas también forma parte de nuestras estrategias para optimizar el consumo hídrico. En este sentido, mantuvimos en operación los sistemas existentes en Torre Universal y Plaza Tempo, mientras que en C3 Cariari Corporate Center y Costa Rica Green Valley se trabajó en el desarrollo de nuevos sistemas de almacenamiento de agua pluvial. Gracias a estas iniciativas, durante el 2025 se utilizaron/cosecharon **1535 m³** de agua de lluvia.



*En el 2025
reemplazamos el
consumo de 1535 m³
de agua potable por
agua de lluvia.*



La gestión adecuada de las aguas residuales es otro componente relevante dentro de nuestra estrategia de ecoeficiencia.

En Torre Universal actualizamos el Manual de Operaciones para mejorar la calidad de las aguas residuales descargadas al alcantarillado sanitario, incorporando lineamientos para que los inquilinos realicen el tratamiento adecuado de grasas y aceites y asegurar el cumplimiento de los parámetros establecidos. En Plaza Tempo, por su parte, iniciamos la actualización de los equipos de aireación de la planta de tratamiento para mejorar su eficiencia operativa.

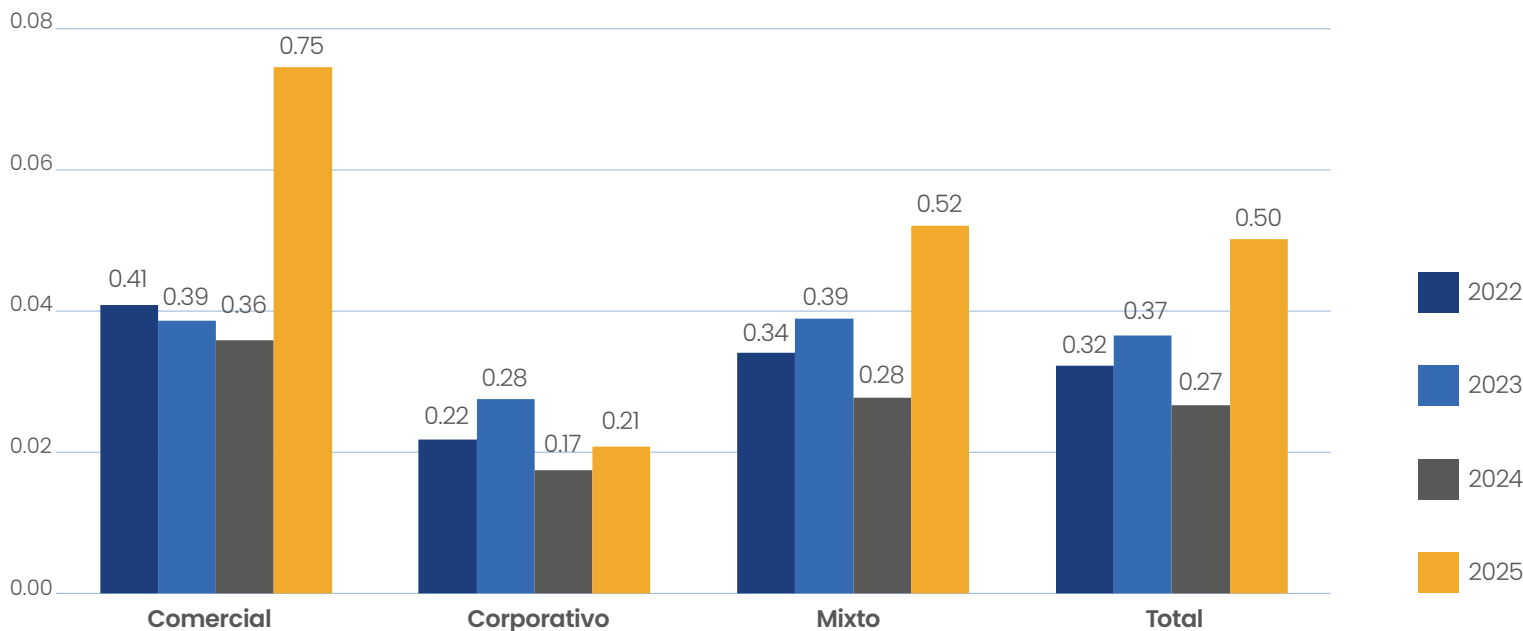
Adicionalmente, realizamos un seguimiento sistemático del consumo hídrico en nuestras operaciones. A continuación, presentamos los datos de consumo de agua por zona, que permiten visualizar la distribución territorial del uso del recurso y orientar las acciones de gestión hídrica.

Consumo hídrico 2022-2025 por zona, datos en m³

	2022		2023		2024		2025	
Zona	m³	m³/m²	m³	m³/m²	m³	m³/m²	m³	m³/m²
Este	15.669	0.36	23.594	0.36	24.502	0.38	45.767	0.66
Oeste	79.731	0.35	93.978	0.40	67.798	0.29	119.214	0.51
Central	5.21	0.13	6.269	0.15	5.299	0.13	3.517	0.10
Norte	21.198	0.33	28.819	0.37	14.912	0.18	30.245	0.52
Total	121.808	0.32	152.66	0.37	112.511	0.27	198.743	0.50

Nota: El aumento del consumo hídrico en 2025 respecto a 2024 responde a una actualización metodológica en la medición, que incorporó nuevas fuentes de consumo en algunos proyectos. Por esta razón, los datos no son directamente comparables con la línea base 2022. Esta nueva metodología se mantendrá en adelante, con el objetivo de lograr una medición más exhaustiva del consumo hídrico.

Intensidad de uso: m³ de agua consumidos por m² de área (2022-2025)



Revisiones técnicas y oportunidades de ahorro

Aunado a lo anterior, para fortalecer la toma de decisiones en materia de eficiencia hídrica, realizamos **revisiones técnicas del consumo de agua** para identificar los principales procesos de uso dentro de las instalaciones y elaborar inventarios de los equipos y accesorios asociados al consumo hídrico.

A partir de este diagnóstico, identificamos oportunidades de ahorro en C3, Terrazas Lindora, Plaza Tempo, Oficinas Centrales de hasta un 3% del consumo total de agua, principalmente mediante la actualización de equipos como grifos, émbolos e inodoros, así como la instalación de dispositivos de optimización en tuberías de abastecimiento y cacheras.

Las revisiones también nos permitieron **identificar riesgos operativos asociados al recurso hídrico** en los proyectos Aleste y Escazú Village, por lo que actualmente brindamos acompañamiento a los equipos operativos para definir planes de mejora y fortalecer los controles operacionales.

Residuos: manejo integral

Nuestro enfoque busca reducir la generación de residuos, mejorar la separación en la fuente y aumentar los niveles de valorización, al tiempo que promueve la corresponsabilidad entre equipos operativos, empresas inquilinas y gestores autorizados.

Durante el 2025 fortalecimos este sistema mediante la oficialización del Manual para la Gestión Integral de Residuos, que establece lineamientos para la clasificación, manejo y entrega de los residuos generados en nuestros proyectos.

Fortalecimos la gestión de residuos desde la operación diaria, mediante lineamientos actualizados, acompañamiento a inquilinos y mejoras en la separación en la fuente.

La gestión también se articula mediante los Planes de Gestión Integral de Residuos (PGIR) de cada proyecto, los cuales se actualizan anualmente durante el primer trimestre. Actualmente todas nuestras sedes

operativas cuentan con su PGIR actualizado, donde se definen los tipos de residuos recibidos, las condiciones de entrega al gestor autorizado y las responsabilidades de los equipos encargados de su manejo.



Acciones para reducir y valorizar residuos

Durante el 2025 implementamos diversas acciones orientadas a mejorar la medición, reducción y valorización de los residuos generados en nuestras operaciones. Estas iniciativas se desarrollaron en distintos proyectos y abordaron tanto mejoras en infraestructura como ajustes en los procesos operativos.



Lincoln Plaza y C3 Cariari Corporate Center

Instalación de contenedores para separar residuos líquidos y mejorar la segregación en la fuente.



Avenida Escazú

Coordinación con inquilinos para que empiecen a separar sus residuos orgánicos, con lo que mejoró su separación frente a los residuos ordinarios.

Reasignación de funciones para que el personal del centro de acopio participe en la recolección, para fortalecer la clasificación desde el origen.



Torre Universal

Elaboración de guía visual para inquilinos sobre gestión de residuos, en pro de favorecer la claridad en la separación y reducir los riesgos operativos.



Costa Rica Green Valley

Compostaje en sitio de 3.6 toneladas de residuos orgánicos, equivalente a aproximadamente un cuarto de camión recolector. Esto nos permitió evitar 4.9 toneladas de CO₂e, lo que significa un 13% del inventario total del proyecto.



Aleste

Tratamiento de 348 kg de broza de café mediante compostaje, transformándola en abono utilizado en áreas verdes del proyecto.



Lincoln Plaza

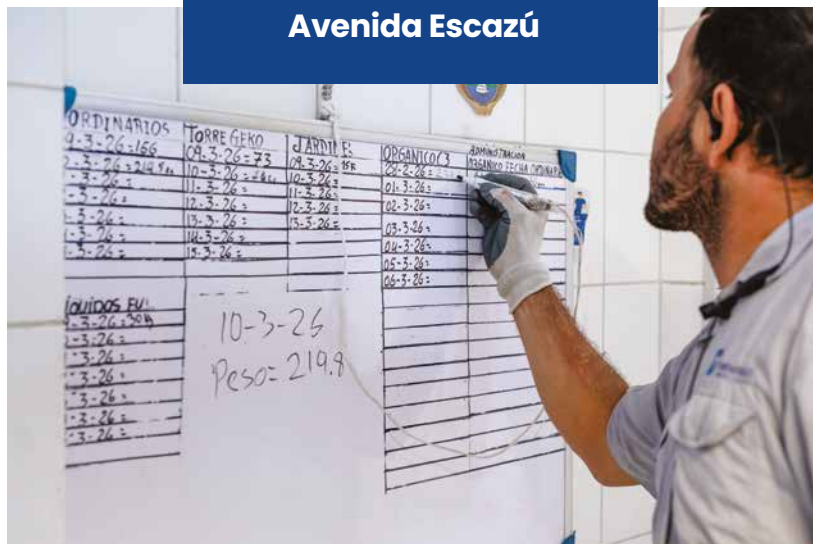
Campaña comunitaria de recolección de residuos electrónicos con la Municipalidad de Moravia, que permitió recuperar 18 toneladas para su disposición adecuada.

Trabajo colaborativo con inquilinos

Sumado a esto, el acompañamiento directo a los inquilinos es una de las estrategias clave para mejorar la gestión de residuos en los proyectos. Para orientar estas acciones, los equipos de Servicios Generales realizan un diagnóstico operativo basado en la experien-

cia diaria de recolección, que considera aspectos como el volumen de residuos generado por cada inquilino y el tiempo requerido para su manejo. Esta información permite identificar puntos críticos en la generación y separación de residuos, así como priorizar acciones de mejora.

Avenida Escazú



Realizamos un proceso de acompañamiento que incluyó reuniones de coordinación, visitas técnicas, inspección del chute de residuos y capacitación **al 90 % del personal**, lo que permitió **mejorar el orden, reducir la mezcla de residuos y aumentar la valorización en este punto de generación.**

Aleste



Dimos seguimiento a la gestión de residuos ante la alta generación de estereofón y la baja separación de materiales valorizables. **Establecimos acuerdos para mejorar las prácticas de separación.**

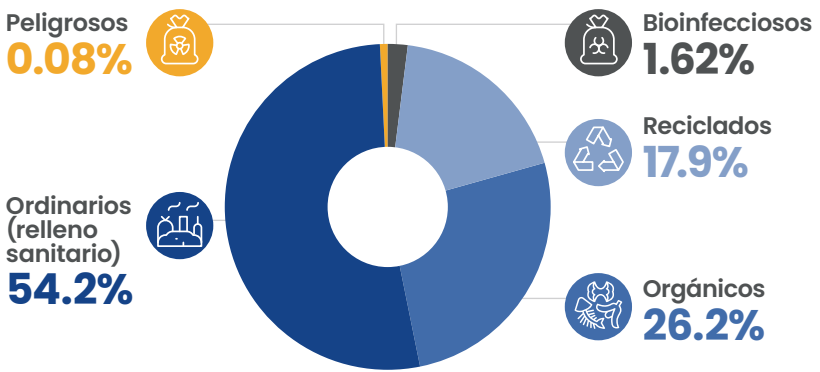
Desempeño de la gestión de residuos

Gracias a las acciones implementadas para mejorar la separación en la fuente y fortalecer la valorización de materiales, durante el 2025 aumentamos nuestro porcentaje de valorización de residuos de **42.41% a 45.84%**.

Datos de residuos 2022-2025

	2022	2023	2024	2025	% var anual 2022-2025
Total residuos (ton)	2 809.42	3 201.94	3 596.86	3 489.30	24.20 %
% de valorización	20.55 %	33.75 %	42.41 %	45.84 %	123 %
kg/m²	7.36	7.68	8.54	8.83	20 %

Residuos por tipo 2025



Durante el 2025 continuamos consolidando un enfoque de gestión integral de residuos basado en la planificación operativa, la mejora de los procesos de separación y el trabajo colaborativo con los inquilinos.



Prioridades 2026

De cara al próximo período, hemos definido un conjunto de prioridades orientadas a consolidar los avances alcanzados y fortalecer la gestión ambiental en nuestras operaciones.

Entre los principales compromisos para el 2026 se encuentran los siguientes:

- La implementación de los manuales de energía, agua y residuos en todos los proyectos operativos.
- La realización de verificaciones internas para evaluar la efectividad de las acciones ejecutadas.
- El desarrollo de una estrategia que promueva la gestión integral de residuos por parte de los inquilinos.
- La implementación de la herramienta Áurea, diseñada para facilitar la captura, registro y reporte de datos ambientales en los proyectos operativos.



Construcción

Gestión estratégica de la ecoeficiencia en construcción

Durante 2025, fortalecimos la gestión ambiental en construcción mediante la actualización de nuestros lineamientos internos y el desarrollo de nuevos instrumentos de planificación. Este enfoque busca estandarizar prácticas y mejorar la calidad de la información.

El **Manual de Construcción Sostenible** y el **Procedimiento de Manejo de Datos de Ecoeficiencia** incorporan mejoras en la gestión de energía, agua y residuos en construcción, reforzando los requisitos de reporte para contratistas y estableciendo criterios más robustos para la trazabilidad de la información.



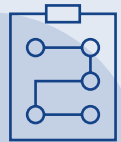
En paralelo, avanzamos en el desarrollo de tres instrumentos clave que estructuran la gestión ambiental en obra.

- **Plan de Gestión Integral del Recurso Energético** (PGIRE)
- **Plan de Gestión Integral del Recurso Hídrico** (PGIRH)
- **Plan de Gestión Integral de Residuos** (PGIR)

Actualización de normativa interna:



Manual de Construcción Sostenible: alineamiento con la estrategia 2025-2030, evolucionando el tema de econstrucción a ecoeficiencia y sumando aportes de áreas como Impacto Social, SST y Gobernanza.



Procedimiento de Ecoeficiencia: actualización de documentos relacionados, incluyendo el paso a paso del proceso según cambios organizacionales y normativos.



Planes de gestión: iniciamos la estandarización en un formato único con estrategias mínimas que los contratistas deben incluir para la gestión de energía, agua y residuos.

Con este ajuste homogenizamos criterios y establecimos una base común para la ejecución de los proyectos, con lo que buscamos asegurar consistencia entre planificación, implementación y seguimiento.



Fortalecimiento de la gobernanza

En paralelo a la actualización normativa, fortalecimos la estructura de gobernanza; reforzamos responsabilidades y apropiación del tema por parte del equipo de construcción. Realizamos **seis sesiones de actualización del Manual y Procedimiento** de acompañamiento, en las que participaron **17 personas** de distintos cargos como gerencias, ingenierías de proyecto e ingenierías residentes.

A su vez, facilitó el acercamiento a otros temas materiales como biodiversidad y acción climática.

Adicionalmente, con el objetivo de fortalecer la trazabilidad y claridad en los procesos ambientales, implementamos, matrices RACI, para definir claramente roles y responsabilidades entre todos los perfiles involucrados, para las siguientes evaluaciones regulatorias:

- **Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)**
- **Regencias Ambientales (RA)**

Estas matrices fueron validadas con los equipos de diseño, construcción, operación y dirección de proyectos; y socializadas mediante sesiones específicas con el equipo de construcción.

Aseguramos el cumplimiento de nuestros contratistas

Para garantizar la correcta implementación de los lineamientos, consolidamos un modelo de acompañamiento y verificación del desempeño de los contratistas, combinando espacios formativos, seguimiento en campo y auditoría externa.

¿Cómo aseguramos el cumplimiento?



Este enfoque nos permitió fortalecer la disciplina operativa y mejorar la consistencia en la aplicación de los lineamientos y ejecución de los planes de gestión en los proyectos. Además, con respecto a las auditorías externas, nos permitieron fortalecer el control y aprendizaje en proyectos clave, así como evaluar el desempeño en diferentes etapas constructivas.

Auditorías realizadas en 2025



Aleste 101:
auditoría de
cierre

**Costa Rica Green
Valley- ProMED:**
auditoría de cierre
(Core & Shell)

En el caso de ProMED, la auditoría aportó insumos relevantes para el análisis posterior del proyecto para distintos equipos, desde talento, sostenibilidad y construcción. De cara a 2026, proyectamos continuar con las verificaciones externas en los proyectos en construcción que cumplan con el avance requerido.

Herramienta de ecoeficiencia: nuestra manera de gestionar los consumos

La herramienta de ecoeficiencia es el mecanismo que hemos usado junto con nuestros contratistas para registrar y analizar los datos de consumo de energía, agua y generación de residuos en nuestros proyectos constructivos. Esta herramienta se mantuvo, con un enfoque centrado en la mejora continua y el seguimiento sistemático, mediante las siguientes acciones:

Seguimiento mensual: los contratistas actualizan la herramienta y presentan un reporte mensual, junto con datos y evidencias de los proyectos activos.

Sesiones de seguimiento: realizamos sesiones periódicas para analizar consumos, revisar el cumplimiento de metas, así como de los planes de gestión y hacer una revisión prospectiva de las actividades siguientes y su impacto esperado.

Cierre y aprendizaje: al finalizar los proyectos, se solicita un informe de cierre y se desarrollan sesiones de lecciones aprendidas para evaluar resultados y oportunidades de mejora.

Como parte de la evolución del sistema, durante el 2026 trabajaremos en una nueva aplicación tecnológica para la gestión de datos de ecoeficiencia.

Desarrollo de capacidades en ecoeficiencia en construcción

Durante 2025, ejecutamos un **programa de formación** dirigido al personal interno y contratistas, con el que buscamos fortalecer las capacidades técnicas y asegurar la correcta implementación de la ecoeficiencia en todas las etapas del ciclo constructivo.

Estructura del programa de capacitación

Capacitaciones impartidas

Kickoff
contratistas,
estándares
técnicos y
herramientas de
ecoeficiencia

Participantes

Mujeres

130

Hombres

171

Cantidad de horas impartidas

55.75

En preparación para la entrada en vigencia del nuevo Reglamento para la Gestión de Residuos de la Construcción y la Demolición el 9 de julio de 2025, **realizamos una sesión de capacitación** con el apoyo de una experta de la Universidad de Costa Rica.

La actividad reunió a **32 participantes** de 15 empresas contratistas, incluyendo proyectos en construcción y preconstrucción, así como al equipo interno de la empresa. La agenda contempló conceptos generales, la actualización del reglamento, los nuevos documentos vinculantes, así como los informes y reportes requeridos, además de los procesos de inspección y el régimen sancionatorio. La sesión concluyó con la estructura que implementaremos desde Portafolio Inmobiliario, que articulará las áreas de Sostenibilidad y Construcción para la gestión de estos requerimientos.

Certificaciones y galardones en construcción

Durante 2025, continuamos consolidando nuestro portafolio con certificaciones y galardones que reflejan el compromiso con la incorporación estratégica de estándares de sostenibilidad a lo largo de las diferentes etapas del ciclo de vida de los activos y en distintas tipologías de proyecto.



Hitos relevantes en certificaciones 2025

- **ProMED CS y Nelipak CS:** primeros galardones Bandera Azul Ecológica gestionados en su totalidad por el equipo interno de Portafolio, con liderazgo de las personas ingenieras residentes en obra.
- **ProMED CS:** primer proyecto de la organización en alcanzar 4 estrellas en este galardón.
- **Enterprise:** mayor calificación obtenida históricamente en un proyecto de Portafolio (118 puntos).
- **Avenida Escazú-Coca Cola:** primer proyecto de remodelación interna en obtener el galardón en la empresa.

*Nota: Instrumento del Green Business Certification Inc. (GBCI) para la integración de criterios LEED a nivel de plan maestro, que facilita la certificación y el desempeño de los edificios asociados.



Hemos logrado un compromiso sostenido en implementar el Galardón de Bandera Azul desde 2017 hasta 2025, tanto en cantidad como en diversidad de certificaciones y galardones, lo que evidencia una mayor madurez en la gestión de construcción sostenible. Un ejemplo de esto es **nuestro desempeño en la implementación del Programa Bandera Azul Ecológica.**

Durante 2025 alcanzamos los mejores resultados históricos en el programa, con la obtención de **5 nuevos galardones** y con una mejora progresiva en las calificaciones obtenidas por los proyectos.

2022

Costa Rica Green Valley, Nitrile

2023

Avenida Escazú, 300

Aleste, 9-84

Aleste, 102

Costa Rica Green Valley, DDS

2024

Aleste, 101

2025

Costa Rica Green Valley

- > ProMED CS
- > Nelipak CS
- > Enterprise

Avenida Escazú, AE300 Coca Cola

Savía, SAV 201

El crecimiento en la obtención de este galardón responde a una estrategia organizacional basada en el **trabajo conjunto con la cadena de valor y en la mejora continua de la gestión en obra.**

Acciones clave implementadas desde Portafolio para lograr el galardón Programa Bandera Azul Ecológica, categoría Construcción Sostenible

- **Revisión conjunta** de matrices de estrategias con contratistas
- Implementación de **mejoras en sitio**
- Promoción de replicabilidad de **buenas prácticas entre proyectos**
- **Acompañamiento a contratistas** sin experiencia previa

Estos elementos nos han permitido generar una dinámica de aprendizaje colectivo y una cultura de mejora sostenida.

Si bien el proceso de obtención del galardón es liderado por el contratista general de cada proyecto con acompañamiento técnico de la organización, este 2025 asumimos directamente el rol de contratista general en dos proyectos (ProMED y Nelipak), lo que implicó una mayor responsabilidad operativa en la gestión del programa. En ambos casos, los proyectos **alcanzaron calificaciones sobresalientes**, evidenciando la **capacidad interna para liderar estos procesos.**



Huella ambiental de nuestros proyectos constructivos

Gestión diferenciada de proyectos

Durante 2025, implementamos la **Matriz Multicriterio de Definición de Alcance de Ecoeficiencia**, una herramienta que permite ajustar el nivel de seguimiento según las características de cada proyecto, considerando variables como la

dimensión (duración, costo y área bruta de construcción) y su sensibilidad en el entorno ambiental y social.

A partir de esta clasificación, se definió el alcance de gestión y se excluyeron del seguimiento los proyectos de menor escala. Como resultado, se dio seguimiento a 18

proyectos activos en etapa constructiva, distribuidos en las distintas zonas y con una diversidad de usos.

En conjunto, este portafolio representó un área total estimada de 244 981 m², de los cuales 149 047 m² se ejecutaron durante el año.



Listado de proyectos en construcción 2025

Zona	Proyecto	Uso	GBA total (m²)	GBA 2025 (m²)
Este	Aleste 101	Mixto	11192	3 246
Este	Aleste 137 Infraestructura Conexión	Infraestructura	25 000	17 526
Este	137 Aleste Residencial	Residencial	31261	8 440
Este	Aleste 204B	Comercial	531	531
Centro	Vía Sabana	Comercial	7 469	5 452
Oeste	Plaza Tempo Remodelación	Mixto	5 390	3 072
Oeste	Remodelación Avenida Escazú 301-Coca	Oficinas	4 322	4 322
Oeste	Remodelación Avenida Escazú 301-Mesoa	Oficinas	378	155
Oeste	Escazú Village 4-5 Obras preliminares	Demolición	2 500	2 500
Norte	Savia 201	Mixto	25 291	16 945
Norte	Savia Infraestructura General	Infraestructura	18 950	9 665
Norte	Savia Puente	Infraestructura	3100	2 015
Norte	ATMOS- Bodega B	Industrial	19 600	6 468
Norte	Costa Rica Green Valley-Boulevard	Infraestructura	7 011	7 011
Norte	Zona Franca Grecia-Promed CS	Industrial	6 024	6 024
Norte	Zona Franca Grecia-Enterprise	Industrial	63 265	44 286
Norte	Zona Franca Grecia -Nelipak CS	Industrial	11 541	9 233
Norte	C3-Remo Aliss	Comercial	2 156	2 156
Total			244 981	149 047

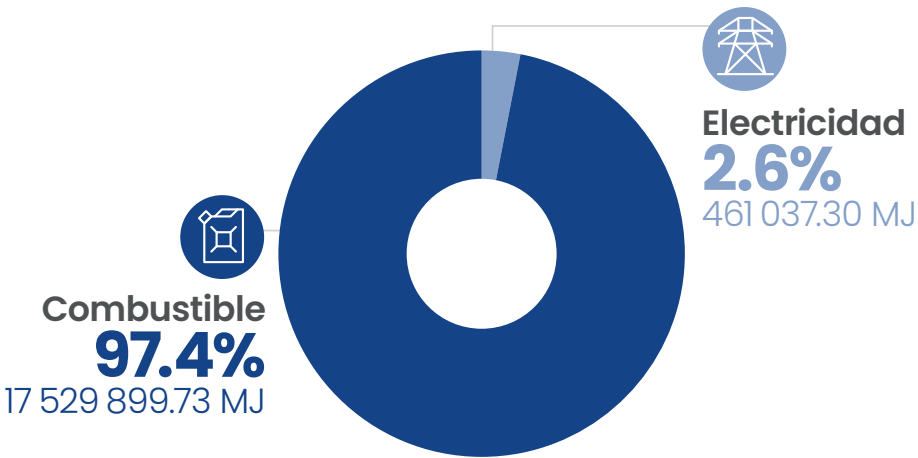


En el marco de nuestros lineamientos institucionales, cada proyecto implementa un plan de gestión que identifica sus principales fuentes de consumo y establece acciones específicas de optimización en eficiencia energética, uso de agua y gestión de residuos. Este enfoque permite adaptar las medidas a las características de cada obra.

El seguimiento periódico de estos planes y de los datos de consumo reportados por los proyectos, nos permite contar con información consolidada sobre la huella ambiental de los 18 proyectos activos durante 2025:

Energía

Consumo de energía, campamento y procesos constructivos 2025
(Datos en megajulios)



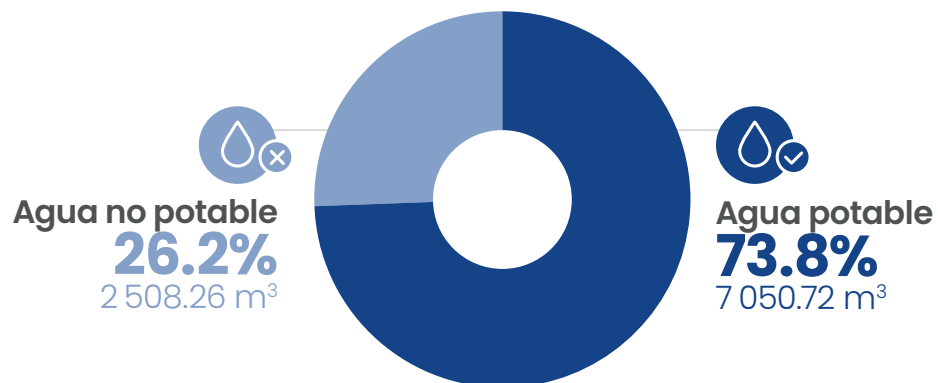
Alcance: en construcción medimos los consumos de energía (electricidad y combustibles fósiles) tanto en campamento como en proceso constructivo.

Recurso hídrico

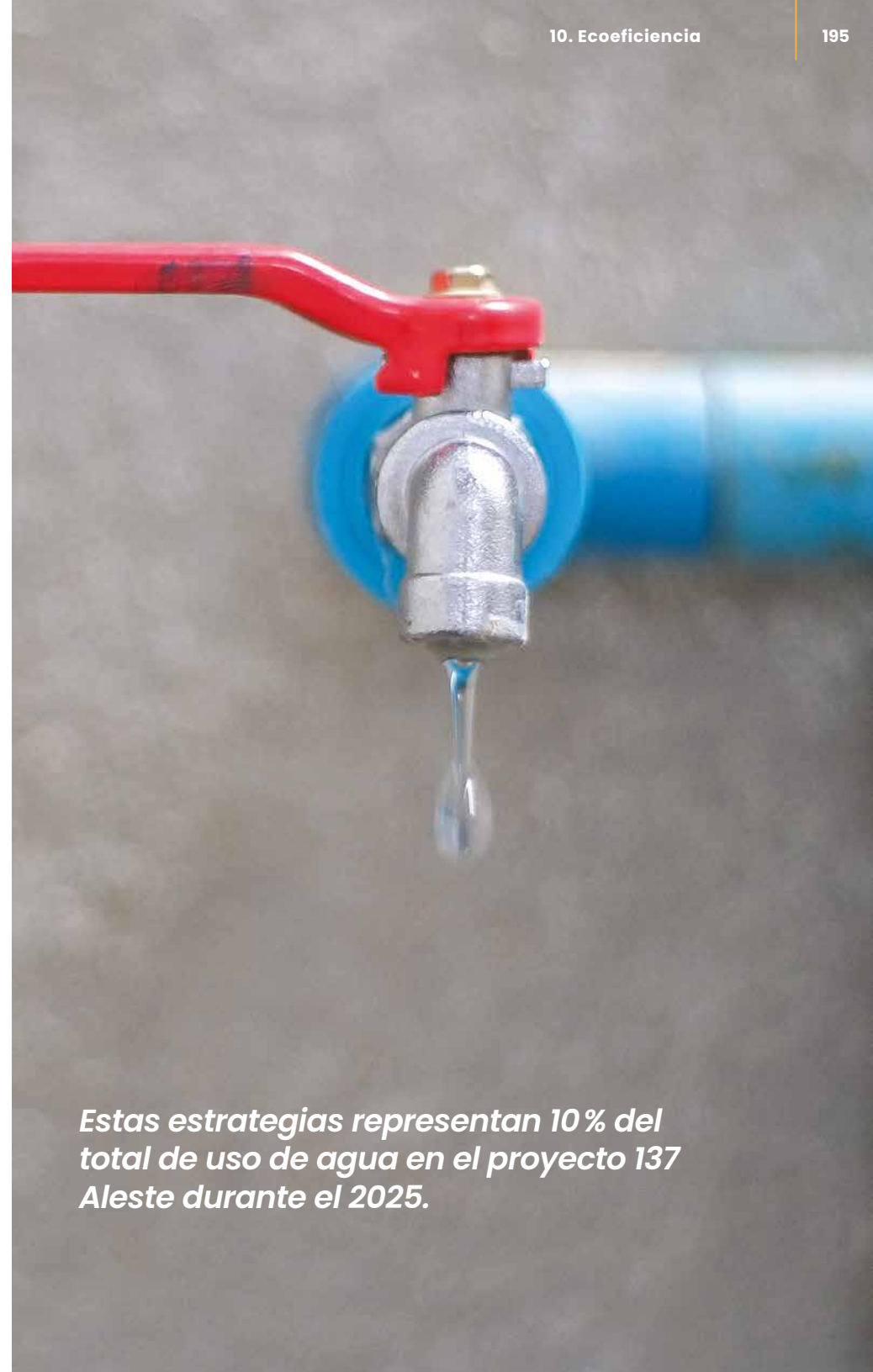
Nuestra gestión del agua no se limita a la reducción del consumo, sino que incorpora el uso de fuentes alternativas para disminuir la presión sobre el recurso hídrico potable. Un ejemplo de estas iniciativas es el proyecto 137 Aleste, donde la empresa constructora implementó un **sistema de captación de agua de lluvia** mediante la instalación de múltiples puntos de recolección y aproximadamente diez tanquetas de 1 m³ de agua, que se aprovecharon para el lavado de herramientas y equipos. Una vez disminuyeron las lluvias, el equipo implementó alternativas para **reutilizar las aguas residuales de las pilas de lavado de manos** para los mismos usos, compensando la menor disponibilidad de agua de lluvia.

Además, planeamos ampliar el aprovechamiento de agua no potable mediante la recolección de aguas provenientes de pruebas de presión de tuberías a partir de 2026.

Consumo de agua, procesos constructivos 2025 (Datos en m³)



Estas estrategias representan 10 % del total de uso de agua en el proyecto 137 Aleste durante el 2025.



Gestión y trazabilidad de residuos en construcción

Durante 2025, fortalecimos la gestión de residuos en obra a partir de la entrada en vigor del nuevo **Reglamento para la Gestión de Residuos de Construcción y Demolición**. Esta normativa establece requisitos obligatorios para promover la reducción en la fuente, la segregación en sitio y el desvío de residuos del relleno sanitario, alineados con la legislación nacional vigente.

El reglamento introduce mecanismos más robustos de control y seguimiento, lo que refuerza la trazabilidad de la información y mejora la gestión operativa en los proyectos.

A partir de su entrada en vigor en julio 2025, reforzamos el control sobre los transportistas y gestores de residuos utilizados en los proyectos.

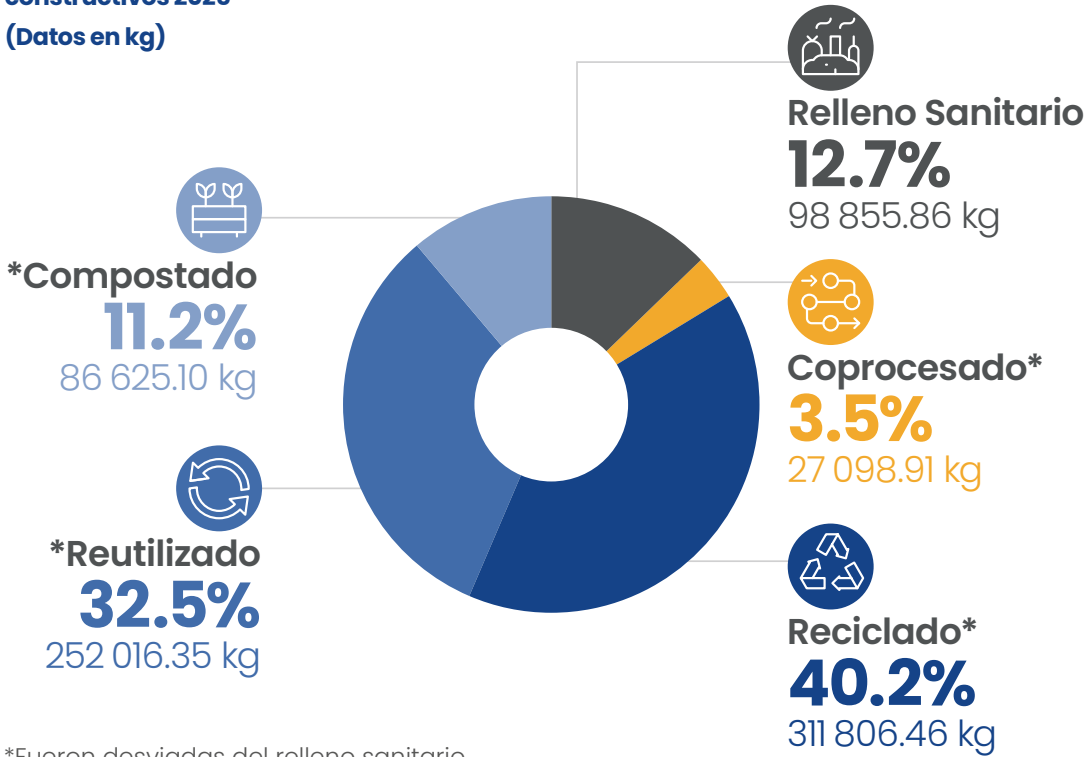
Aunado a lo anterior, durante 2025 consolidamos avances significativos en el desvío del relleno sanitario y en reducir la intensidad de generación.



Resultados de la gestión de residuos

Indicador	2024	2025	Variación
Desvío de residuos	74.6 %	87 %	↑17 %
Intensidad (kg/m²)	10.48	5.42	↓48 %

Residuos generados en procesos constructivos 2025
(Datos en kg)



*Fueron desviadas del relleno sanitario.

El resultado de **87% de desvío** representa **el valor más alto que hemos alcanzado en la organización** desde el inicio de las mediciones. Este avance se logró en un contexto de crecimiento en la actividad constructiva, lo que evidencia una mejora en la eficiencia de la gestión. Para ello, implementamos estrategias que combinan control operativo, capacitación y optimización del uso de materiales.

Principales prácticas implementadas



Piloto de economía circular en Plaza Tempo

En 2025 impulsamos un plan piloto de economía circular enfocado en el aprovechamiento del mobiliario del Mercado Gastronómico El Mestizo en Tempo. Esta iniciativa nos permitió identificar una oportunidad concreta para **extender la vida útil de los materiales** y **evitar su disposición como residuo**, así como **generar valor social**.

Como punto de partida, realizamos un inventario del mobiliario en buen estado, organizado por tipo y acompañado de fotografías para facilitar su gestión. A partir de este levantamiento, definimos tres canales de valorización para asegurar el mejor aprovechamiento posible.

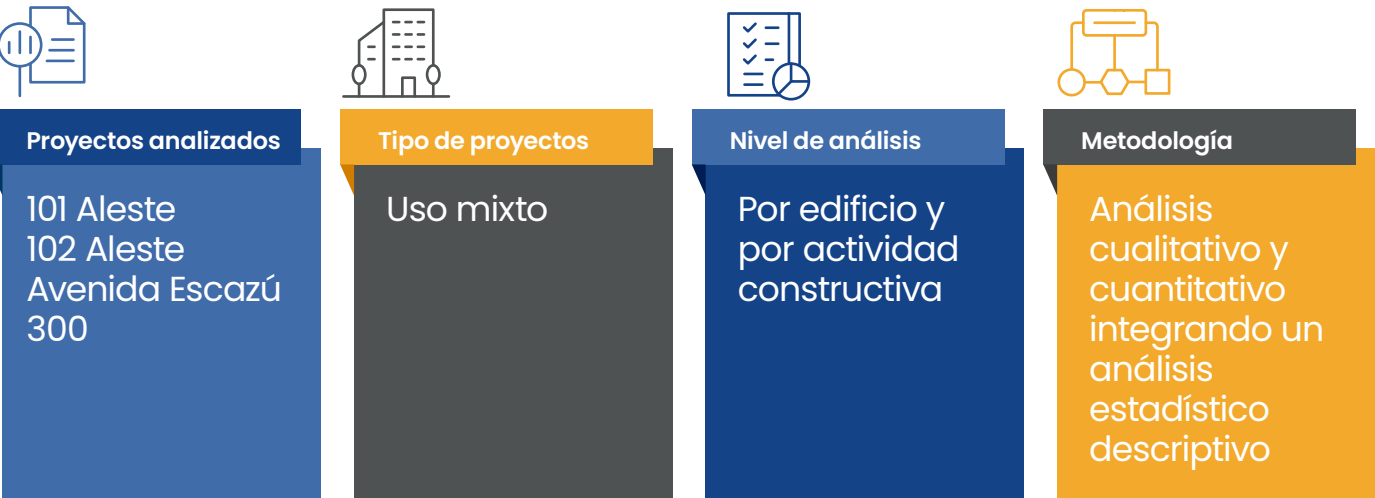
El primer canal se enfocó en la **donación a personas colaboradoras**, en coordinación con Talento Humano. El segundo canal permitió **poner el mobiliario a disposición de otros proyectos** propiedad de la organización, optimizando recursos. Actualmente avanzamos en el tercer canal, orientado a **donaciones externas** para ampliar el impacto de la iniciativa.

Este piloto se proyecta tenga su cierre en el 2026, con lo que esperamos recolectar aprendizajes y lecciones aprendidas para evaluar nuevas acciones.

Generación de conocimiento aplicado: análisis de consumos en construcción

Como parte del fortalecimiento técnico, trabajamos en conjunto con la academia mediante el desarrollo de un estudio aplicado sobre consumos y residuos en construcción.

Alcance del estudio



Este análisis permitió desagregar el comportamiento de los principales impactos según las etapas constructivas generales (movimiento de tierra e infraestructura, obra gris y acabados).

Distribución de impactos por actividad

Recurso	Movimiento de tierra e infraestructura	Obra gris	Acabados
Energía (MJ)	6 %-8 %	75 %-98 %	0.6 %-13 %
Agua (m³)	96 %-100 %	0.4 %-2 %	0 %-0.8 %
Residuos (kg)	0 %-4 %	61 %-100 %	0 %-59 %

Los resultados evidenciaron patrones claros de concentración de impactos en etapas específicas del proceso constructivo. No obstante, identificamos la necesidad de ampliar la muestra de proyectos para consolidar rangos representativos.

A partir de estos hallazgos, ajustamos nuestras estrategias de gestión para priorizar las actividades de mayor impacto e incorporamos estos criterios en los planes de gestión de construcción por lanzar en 2026, fortaleciendo así un enfoque basado en evidencia.

Compromisos y desafíos en ecoeficiencia en construcción

Durante 2025 avanzamos en la **calidad del reporte, el uso de herramientas y la adopción de prácticas por parte de los contratistas**. Sin embargo, identificamos oportunidades de mejora asociadas principalmente a la calidad de las evidencias, la validación de gestores de residuos y aguas residuales, y la coordinación interna entre equipos.

Adicionalmente, continuamos trabajando en la mejora de la gestión desde etapas tempranas, para ello generamos el documento **“Lineamientos Construcción Sostenible 2025”**, el cual busca ir cerrando brechas desde las licitaciones.

En cuanto a las prioridades para el próximo período, hemos definido tres principales:

1

Lanzamiento de los Planes de Gestión de Ecoeficiencia en construcción, con los que se busca alinear la gestión mínima que se espera por parte de los contratistas.

2

Desarrollo de la nueva aplicación de ecoeficiencia para el registro y consolidación de los datos de construcción y operaciones.

3

Fortalecimiento del control y validación de gestores de residuos sólidos y aguas residuales

Con estas acciones buscamos consolidar una gestión más trazable, consistente y alineada con nuestros objetivos de ecoeficiencia en construcción.



Biodiversidad

11



Nuestros logros del 2025



Incorporamos Costa Rica Green Valley como

tercer proyecto con línea base cuantificada.



Iniciamos el

monitoreo de seguimiento de biodiversidad

a cinco años de la línea base (2021) en Aleste, con el propósito de contrastar los resultados y obtener datos que nos permitan **reforzar nuestras estrategias de protección de la biodiversidad**. Adicionalmente, en este monitoreo incluimos por primera vez el **grupo taxonómico de mamíferos** como plan piloto.

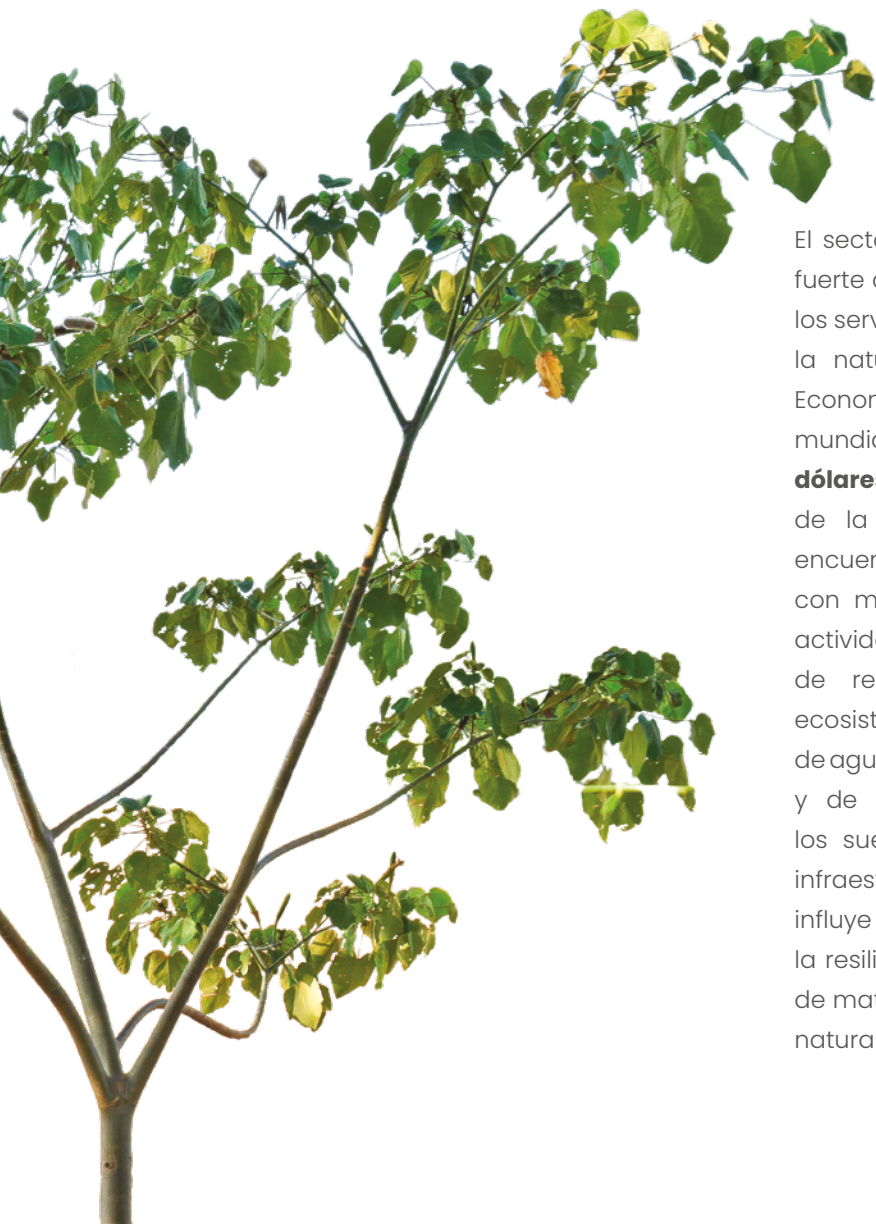


Formalizamos nuestra

Política de Biodiversidad

como marco rector para la gestión corporativa.

Biodiversidad



El sector de la construcción mantiene una fuerte dependencia del capital natural y de los servicios ecosistémicos que proporciona la naturaleza. De acuerdo con el World Economic Forum, más de la mitad del PIB mundial —aproximadamente **44 billones de dólares**— depende moderada o altamente de la naturaleza, y la construcción se encuentra entre los sectores económicos con mayor grado de dependencia. Estas actividades dependen directamente de recursos naturales y de servicios ecosistémicos clave, como la disponibilidad de agua dulce para los procesos productivos y de obra, la calidad y estabilidad de los suelos que permiten el desarrollo de infraestructura, la regulación climática que influye en las condiciones de operación y en la resiliencia de las edificaciones, así como de materiales provenientes de ecosistemas naturales.

En ese contexto, reiteramos nuestra meta de desarrollar proyectos con **cero pérdida neta de biodiversidad**, mediante planes de gestión que miden, mitigan y compensan los impactos desde la etapa de diseño hasta la operación.

Durante el 2025, fortalecimos nuestra gestión de biodiversidad, avanzando desde acciones puntuales hacia un enfoque cada vez más estructurado, medible y alineado con estándares internacionales. Este año marcó un punto de inflexión: **ampliamos el alcance técnico de nuestros estudios y fortalecimos la gobernanza interna del tema como un eje estratégico para el negocio inmobiliario.**

Consolidamos la gobernanza y estandarizamos la gestión: Plan de Biodiversidad

En este periodo incorporamos Biodiversidad como un tema material de la Estrategia Corporativa que nos guía al 2030.

La elaboración y aprobación de nuestra Política de Biodiversidad constituye un hito en esta ruta, al establecerse como **instrumento rector para orientar la toma de decisiones en diseño, construcción y operaciones**.

Para su elaboración, realizamos un proceso de *benchmarking* internacional, en el que analizamos políticas, compromisos y acciones del sector inmobiliario y otros altamente impactados por la pérdida de biodiversidad, como la industria de alimentos. Este análisis nos permitió identificar mejores prácticas y robustecer nuestro nivel de exigencia.

En la política, declaramos compromisos alineados con nuestra meta estratégica de cero pérdida neta de biodiversidad y con la iniciativa global denominada Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras

Relacionadas con la Naturaleza (TNFD, por sus siglas en inglés), fortaleciendo así la integración de la naturaleza en nuestra gestión y en la toma de decisiones.

Con la formalización de esta política, la biodiversidad pasa de ser una iniciativa relevante para convertirse en un **eje institucional con respaldo de la alta dirección**.

Adicionalmente, para impulsar esta evolución estratégica, fortalecimos la gobernanza interna mediante la creación y contratación del puesto de **Especialista en Acción Climática y Biodiversidad**, cuyo perfil incluye el diseño y ejecución de estrategias con el fin de promover y asegurar que la organización integre la gestión de biodiversidad y acción por el clima en todas las fases y departamentos de la organización. Además, actualizamos los perfiles de las personas coordinadoras de sostenibilidad del departamento de operaciones, asignándoles responsabilidades explícitas en biodiversidad.

Con ello aseguramos continuidad técnica, trazabilidad en la toma de decisiones y coherencia entre política y ejecución.



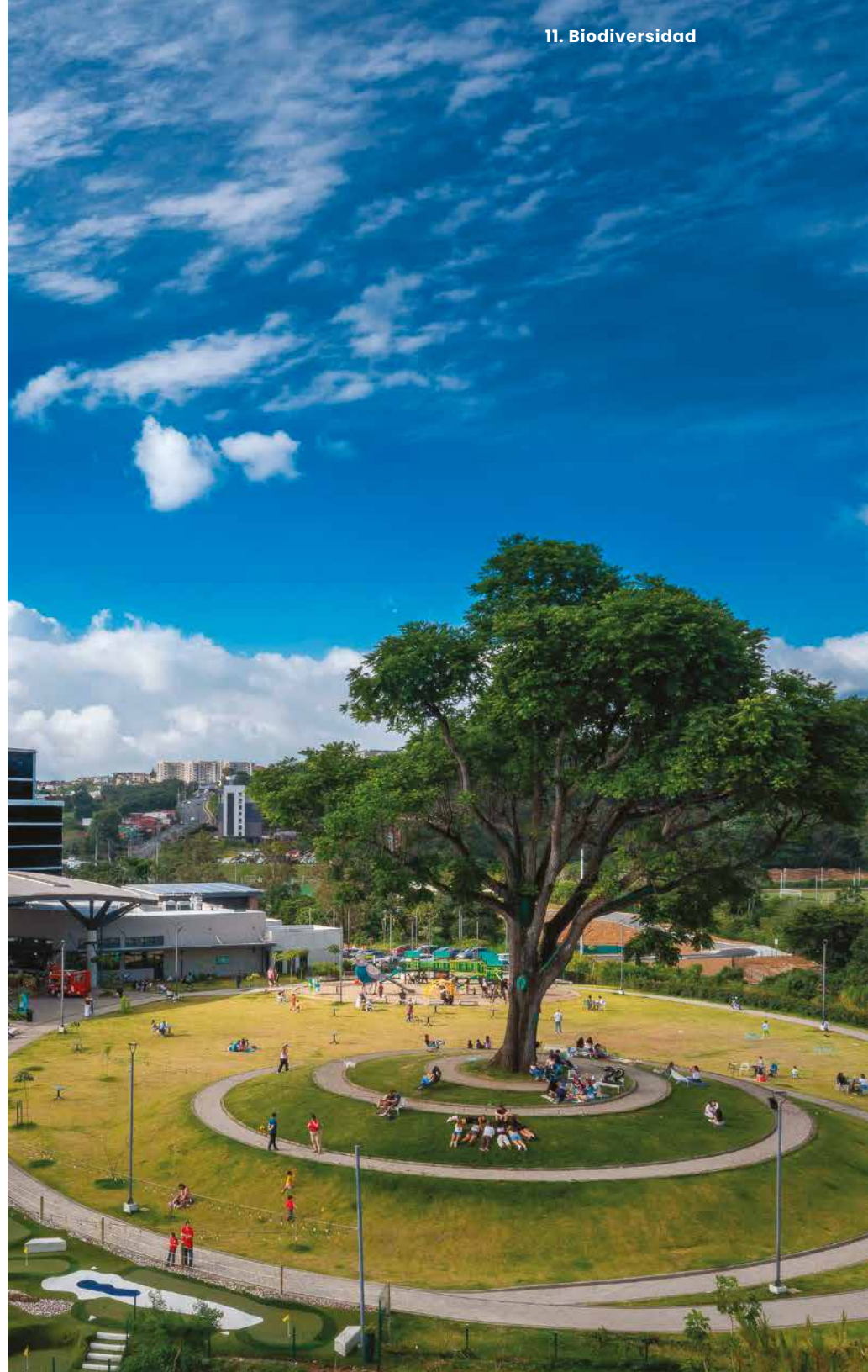
Estrategia de Biodiversidad Aleste: avance y transición

Aleste continúa siendo nuestro proyecto referente en materia de biodiversidad. En 2025, continuamos implementando los planes y proyectos establecidos en la estrategia y progresamos en la implementación del plan de trabajo del Observatorio Ciudadano del Agua de la categoría Bandera Azul Ecológica- Microcuenca.

Estos avances confirman que Aleste funciona como un espacio de innovación aplicada que nutre la evolución para el resto de nuestros proyectos. En este contexto, la nueva materialidad corporativa no implicó sustituir su estrategia, sino integrarla en un marco más amplio y alineado con la visión organizacional.

Como reconocimiento a la consistencia y solidez de las acciones implementadas, al cierre de 2025 **mantenemos vigente la certificación Bandera Azul, categoría Biodiversidad**, en Aleste.

Obtuvimos por cuarto año consecutivo el galardón Bandera Azul Ecológica categoría Biodiversidad.



Gestión preventiva en construcción

Durante este período dimos inicio al desarrollo del prototipo del **Plan de Gestión de la Naturaleza en Construcción**. En una primera fase, identificamos que es la etapa constructiva donde se materializan los riesgos, particularmente cuando el proyecto implica un cambio en el uso del suelo. A partir de este diagnóstico, desarrollamos una herramienta que permite identificar impactos específicos según las características de cada proyecto y ordenar su gestión de forma oportuna.

El Plan de Gestión de la Naturaleza se integrará en la nueva versión del Plan de Gestión Integral de Construcción, el cual se revisará antes del inicio de las obras para definir acciones específicas orientadas a reducir las afectaciones. Además, estará acompañado de un manual que describe su funcionamiento y facilita su implementación en campo.

Este prototipo sigue la jerarquía de mitigación y constituye la base para una gestión preventiva y estandarizada durante la fase de mayor riesgo ecológico.

Fases para la implementación del PGI-Naturaleza en Construcción en cada proyecto



Incidencia sectorial y articulación técnica

El período anterior reportamos nuestra participación en la investigación y diseño de la Guía de Biodiversidad y Resiliencia para Desarrolladores Inmobiliarios, orientada a personas tomadoras de decisión del sector, la cual forma parte del proyecto Acción Clima desarrollado por la Agencia de Cooperación Alemana (GIZ).

Este 2025 presentamos dicha guía en el **Congreso Internacional de Ciudades Sostenibles**, junto con la **GIZ** y la **Asociación Green Building Council de Costa Rica (GBCCR)**. En este espacio compartimos experiencias prácticas de gestión de biodiversidad y socializamos la guía ante diversos actores del sector.

Además, formamos parte del Comité Técnico Nacional CTN72-Biodiversidad de INTECO, instancia encargada de revisar normas ISO relacionadas con biodiversidad. Este comité tiene el objetivo de analizar la factibilidad de la normativa para su adopción y nacionalización en nuestro país. Actualmente, el proceso se encuentra en fase de anteproyecto.

Ambas participaciones son centrales para nuestra organización, pues una visibiliza nuestros esfuerzos estratégicos en la gestión de impactos sobre la biodiversidad urbana, y la otra, fortalece nuestra conexión con la evolución normativa y técnica en la materia.



Medimos para gestionar con rigor científico: líneas base de biodiversidad

Las líneas base de biodiversidad son estudios técnicos que documentan los grupos taxonómicos seleccionados como bioindicadores y las condiciones ecológicas de un área antes de su intervención. A través de estos estudios, podemos **anticipar impactos, identificar hábitats críticos y diseñar medidas de conservación y restauración, así como monitorear los cambios con el paso del tiempo.**

En Portafolio Inmobiliario, hemos desarrollado líneas base en tres proyectos:



Iniciamos el primer monitoreo de seguimiento de biodiversidad en Aleste.



La información recopilada no constituye un estudio científico, en tanto los monitoreos se limitan a la observación de vida silvestre sin ningún tipo de contacto o manipulación humanas. En caso de manipulación contamos con los permisos respectivos del SINAC.

Para el establecimiento y estandarización de las líneas base, desde el 2021, trabajamos con un equipo especializado en biología que implementó una metodología de inventario estadísticamente rigurosa y comparable en el tiempo. El sistema se basa en el establecimiento de parcelas de muestreo evaluadas en distintos horarios y épocas del año, lo que permite capturar la variabilidad temporal de las comunidades biológicas. Bajo este enfoque **realizamos conteos sistemáticos de aves, anfibios, reptiles y realizamos estudios de la calidad del agua que incluyen muestreos de macroinvertebrados**. Esta metodología fue aplicada inicialmente en Aleste y, posteriormente, fue adoptada formalmente como estándar corporativo para todos los proyectos.

En 2025, Aleste dio inicio a su primer monitoreo de seguimiento de biodiversidad a cinco años de la línea base. Este monitoreo es de alta relevancia, puesto que nos permitirá contrastar el estado inicial con el actual, conocer cuál ha sido el impacto y definir nuevas estrategias de protección en caso de ser necesario.

Para ampliar la representatividad ecológica del monitoreo, este estudio **incorpora un nuevo grupo taxonómico que abarca mamíferos terrestres y voladores**. Este

proceso representa un avance importante, ya que marca la transición de un registro basado exclusivamente en la presencia de especies hacia la comprensión de dinámicas ecológicas más complejas.

El estudio inició durante la época lluviosa de 2025 y concluirá en la época seca de 2026, asegurando así una caracterización que contemple la variabilidad climática de la zona. Se estima que los resultados oficiales y el análisis final de estos datos estarán disponibles durante el segundo semestre de 2026.

Incluimos un nuevo grupo taxonómico en el monitoreo de seguimiento de biodiversidad en Aleste.



Nuestro tercer proyecto con línea base de biodiversidad: Costa Rica Green Valley

En 2025 sumamos Costa Rica Green Valley (CRGV) como el tercer proyecto con línea base cuantificada. El proyecto se ubica en el Área de Conservación Central, en la zona de vida Bosque Húmedo transición a Premontano, en Puente de Piedra, Grecia. Aunque no se encuentra dentro de un corredor biológico oficial, está a 500 metros del Corredor Biológico Interurbano El Achiote

y a 500 metros del Corredor Biológico Montes del Aguacate.

Históricamente, la propiedad se destinó al cultivo de caña de azúcar, si bien es un terreno ya impactado —siempre el cambio de uso del suelo genera impactos—, esto demanda una gestión rigurosa para minimizarlos.



El estudio confirmó la presencia del **pinzón costarricense, especie endémica en peligro de extinción, lo que refuerza la relevancia ecológica del sitio y amplía la base de datos nacional sobre esta especie.**

Aunque no existen cuerpos de agua naturales dentro de la propiedad, analizamos dos canales históricos de riego utilizados por fincas azucareras. Los resultados indicaron una calidad de agua buena, respaldada por alta diversidad y abundancia de macroinvertebrados.

Debemos destacar además que durante el proceso enfrentamos eventos que incidieron en el levantamiento. En época seca, se registró un incendio forestal en un área de charral con alta presencia de pastos, lo que redujo temporalmente la actividad de fauna, aunque con las primeras lluvias se evidenció regeneración natural; por otro lado, detectamos la presencia de cazadores ilegales de aves. A finales de año, **logramos la intervención de autoridades competentes, lo que permitió el decomiso de jaulas y aves; además, reforzamos las medidas de monitoreo y control.**

Grupo taxonómico		Registros	
	Aves	>	114 especies (33 migratorias)
	Anfibios	>	5 especies
	Reptiles	>	5 especies
	Macroinvertebrados	>	40 familias
	Flora (árboles, arbustos y herbáceas)	>	82 especies

Savia: continuidad del monitoreo y fortalecimiento ecológico

El período pasado levantamos la línea base de biodiversidad en Savia bajo la metodología estandarizada adoptada por la organización. Este estudio permitió registrar **una riqueza biológica significativa en el sitio**, que consolida información clave para la gestión futura.

Durante el 2025, en Savia, mantuvimos acciones complementarias que fortalecen la gestión ecológica del proyecto. Participamos en el conteo navideño de aves del Corredor Biológico Interurbano Cubujuquí, avanzamos en el diseño de paisajismo e intervenciones destinadas a **mejorar la conectividad biológica del sitio y ejecutamos la primera reforestación en zonas ribereñas dentro de la propiedad.**



Especies en condición de vulnerabilidad

Las líneas base desarrolladas en Aleste, Savia y Costa Rica Green Valley nos han permitido identificar especies con categorías de conservación sensibles, tanto en condición de “en vías o peligro de extinción” como “casi amenazado”. Estos registros fortalecen el valor científico de los estudios y orientan nuestras estrategias de protección.

Para la clasificación de las especies de acuerdo a su importancia en conservación, se consultan fuentes nacionales e internacionales tales como la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), las listas de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES) y los decretos del SINAC; tal es el caso de la lista oficial de especies en peligro de extinción y con poblaciones reducidas y amenazadas (R-SINAC-CONAC-092-2017).

Clase	Nombre científico	Nombre común	Estado de conservación	Proyecto
Ave	<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	En vías o peligro de extinción	Savia (2024), CRGV (2025)
Ave	<i>Amazona auropalliata</i>	Lora de nuca amarilla	En vías o peligro de extinción	CRGV (2025)
Ave	<i>Amazona albifrons</i>	Loro frentiblanco	En vías o peligro de extinción	Aleste (2021), Savia (2024)
Ave	<i>Empidonax albigularis</i>	Mosquerito gargantiblanco	En vías o peligro de extinción	Savia (2024)
Ave	<i>Cairina moschata</i>	Pato real	En vías o peligro de extinción	Savia (2024)
Ave	<i>Contopus cooperi</i>	Pibí boreal	Casi amenazado	Aleste (2021), Savia (2024)
Ave	<i>Melospiza cabanisi</i>	Pinzón costarricense	En vías o peligro de extinción	Aleste (2021–2025), Savia (2024), CRGV (2025)
Ave	<i>Melospiza leucotis</i>	Pinzón orejiblanco	En vías o peligro de extinción	Aleste (2021), Savia (2024)
Ave	<i>Vermivora chrysoptera</i>	Reinita alidorada	Casi amenazado	Savia (2024)
Ave	<i>Ramphastos sulfuratus</i>	Tucán pico iris	Casi amenazado	CRGV (2025)
Anfibio	<i>Agalychnis annae</i>	Rana Cafetalera	En vías o peligro de extinción	Aleste (2021)

El registro reiterado del pinzón costarricense en los tres proyectos es especialmente relevante. Esta especie, endémica y en peligro de extinción, ha sido documentada de manera consistente desde el 2021 en Aleste, lo que nos permite **generar información acumulativa de valor para el país y diseñar medidas específicas de protección.**

Para 2026 nos proponemos concluir el monitoreo biológico en Aleste, iniciado en época lluviosa de 2025. Asimismo, iniciaremos la línea base de mamíferos en Savia y desarrollaremos líneas base de biodiversidad durante la época lluviosa en Avenida Escazú y Terrazas Lindora. Estas acciones buscan **homologar la gestión a nivel corporativo y generar insumos técnicos para el diseño de planes de conservación y restauración.**

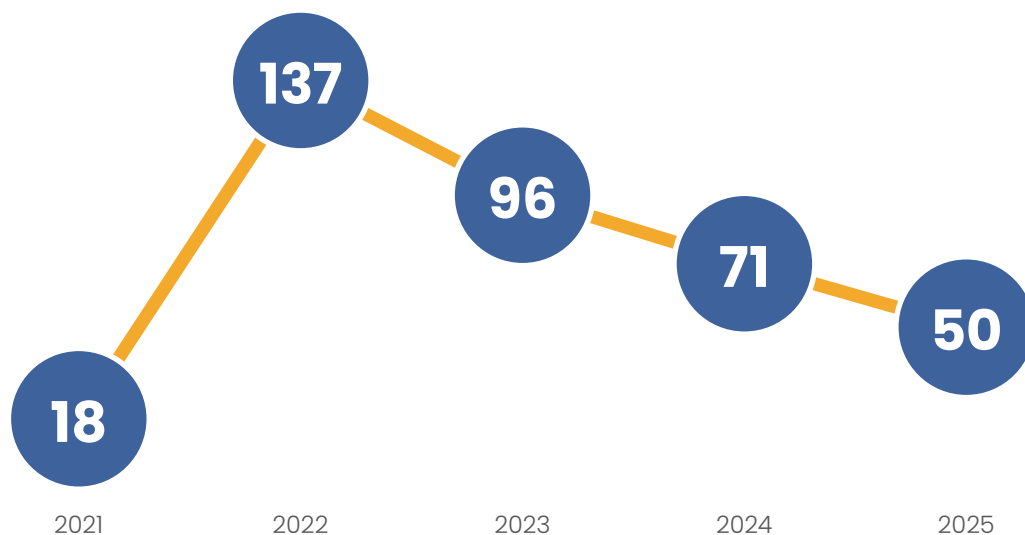
Ciencia ciudadana: conectamos con la comunidad

La ciencia ciudadana es uno de los pilares que nos permite integrar conocimiento técnico con participación activa comunitaria. A través de este programa promovemos la recolección, análisis y difusión de información científica junto con personas vecinas de los territorios donde operamos. De esta forma, buscamos **reducir la brecha entre personas expertas y público general, fortaleciendo la comprensión del entorno natural y generando datos que contribuyen en la toma de decisiones.**

Iniciamos el programa en 2022 en Aleste, gracias a la alianza con el Corredor Biológico Interurbano Río María Aguilar (CBIMA) y el apoyo de La Libertad. Desde entonces, la iniciativa se ha enfocado en tres líneas de acción:

- **Generar datos sobre especies presentes en los proyectos.**
- **Sensibilizar a comunidades vecinas.**
- **Fortalecer la cultura ambiental territorial.**

Histórico de participación en Ciencia Ciudadana



La ciencia ciudadana complementa nuestras líneas base técnicas, pues aporta información periódica y construye apropiación social sobre la conservación de la biodiversidad local. Durante el 2025 desarrollamos en total cuatro jornadas de ciencia ciudadana, tres en Aleste y una Savia.

Las actividades de ciencia ciudadana en Aleste nos permitieron registrar siete especies que no habían sido documentadas previamente en los monitoreos participativos del programa. Estos nuevos registros incluyen cinco especies de aves y dos de anfibios, lo que amplía el inventario local y confirma el valor del monitoreo comunitario como fuente complementaria de información ecológica.

Nuevas especies registradas en 2025 durante los monitoreos de Ciencia Ciudadana de Aleste

Aves

<i>Ardea alba</i>	Garza real
<i>Bolborhynchus lineola</i>	Perico listado
<i>Henicorhina leucophrys</i>	Soterrey cucarachero pechigrís
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común
<i>Setophaga aestiva</i>	Reinita amarilla

Anfibios

<i>Craugastor stejnegerianus</i>	Rana de hojarasca de Stejneger
<i>Lithobates forreri</i>	Rana leopardo

Resultados 2025

Proyecto	Actividad	Especies registradas	Participación consolidada
Aleste	Conteo aves época seca	50	50
Aleste	Conteo navideño	42	
Aleste	Monitoreo de anfibios	6	
Savía	Conteo navideño	34	





El estudio se realizó bajo la debida autorización del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)

En el marco del conteo navideño de aves de los Corredores Biológicos Interurbanos de la GAM, realizamos la primera actividad de ciencia ciudadana en Savia en conjunto con el Corredor Biológico Interurbano Cubujuquí. Además, **mantuvimos colaboración activa con el Corredor Biológico Interurbano María Aguilar, fortaleciendo el trabajo articulado en materia de conservación urbana en Aleste.**

En cuanto al monitoreo y protección del pinzón costarricense, este 2025 presentamos en Aleste el Trailer Esperanza Endémica, iniciativa de arte naturalista y conservación liderada por el artista Marco Molina con el apoyo de National Geographic Society. El proyecto visibiliza seis especies endémicas en peligro de extinción, entre ellas esta ave, cuya conservación **promovemos mediante acciones orientadas a sensibilizar y acercar su relevancia al público en general.**

La actividad, que contó con la participación de **2800 personas**, incluyó la exhibición de ilustraciones, talleres de acuarela y la proyección de un cortometraje como antesala de un concierto con Malpaís.

Paralelamente aplicamos estrategias preventivas en áreas próximas a intervención constructiva, previo al inicio del movimiento de tierras, para **reducir riesgos sobre el pinzón costarricense y otras especies.** Estas medidas incluyeron generación controlada de ruido, movilización de pastos y ramas para disuadir presencia de fauna, chapeas aisladas y revisión de nidos y madrigueras. Se identificaron nidos sin presencia de huevos o pichones, dado que no correspondía a época reproductiva.

Reconocemos la ciencia ciudadana como un espacio estratégico tanto para la sensibilización como para la recopilación de información relevante. Por ello, para el 2026 nos proponemos iniciar tres nuevos programas de ciencia ciudadana en distintos proyectos. Cada uno contará con un enfoque específico, definido según las características ecológicas del sitio y el perfil de la población participante. El objetivo es ampliar la cobertura territorial, fortalecer la generación de datos y consolidar una participación informada que contribuya a la toma de decisiones ambientales.

Rehabilitación Forestal: restauramos para reconectar sistemas

A través de procesos de reforestación, manejo de especies invasoras y fortalecimiento de cobertura vegetal, buscamos mejorar la conectividad, proteger el recurso hídrico y consolidar hábitats funcionales dentro de nuestros proyectos. Durante este período dimos continuidad al plan estructurado en Aleste y ampliamos intervenciones en Savia y Valencia.

En Aleste continuamos con la implementación del Plan de Rehabilitación Forestal conforme a la zonificación y priorización establecida. **En este proyecto, plantamos 244 árboles, 74 arbustos, 44 hierbas y 10 palmas, correspondientes a un total de 24 especies.** Este trabajo sostenido se refleja en una tasa de supervivencia general de **88.25%** de las especies plantadas, indicador que confirma la efectividad de las labores de mantenimiento y seguimiento.

En Savia realizamos, por primera vez, una jornada de reforestación en la que plantamos **316 individuos** entre árboles y arbustos de **37 especies**, de las cuales 94% fueron nativas. La actividad se desarrolló con el voluntariado de personas colaboradoras de la organización y priorizó la siembra de individuos con alturas superiores a los 2 metros para aumentar la probabilidad de supervivencia. Al cierre de enero de 2026, la supervivencia alcanzó el **100%**; no obstante, algunas especies presentan defoliación por zompopas durante época seca, por lo que realizaremos visitas técnicas de seguimiento para determinar ajustes necesarios.



En Valencia ejecutamos la segunda jornada de reforestación, enfrentando el reto de un área invadida por pasto elefante (*Pennisetum purpureum*). Antes de la siembra aplicamos un proceso de solarización técnica, que utiliza una cobertura plástica para reducir la luz y elevar la temperatura del suelo, controlando la especie invasora sin recurrir a métodos químicos. También, protegimos la regeneración natural existente, evitando alteraciones innecesarias del suelo. Posteriormente plantamos 90 individuos de **23 especies nativas**, incluyendo árboles, arbustos y palmas, todos con tamaños superiores a 2 metros. La supervivencia registrada es de **60%**, afectada por la persistencia del pasto elefante. Ante esta condición, reforzamos la plantación con mayores densidades, aumentamos la aplicación de mulch o cobertura del suelo y se programaron acciones adicionales de mantenimiento.

En total, durante 2025 plantamos **864 individuos**, distribuidos en **622 árboles** y **242 arbustos**. La selección incluyó más de **40 especies arbóreas nativas** y una alta diversidad de arbustos, priorizando aquellas que proveen alimento, refugio y conectividad para fauna local.

Tasa de supervivencia

Proyecto	Supervivencia
Aleste	88.25 %
Valencia	60 %
Savia	100 % (enero 2026)

Distribución por tipo de plantación

Árboles	622
Arbustos	242
96.7 % de las plantas son nativas	



Especies con mayor abundancia de siembra en los proyectos

Árboles

Yos

39

Sapium macrocarpum

Uruca

38

Trichilia havanensis

Dama

31

*Citharexylum
donnell-smithii*

Bijarro

27

Tabernaemontana litorali

Guarumo

26

Cecropia sp

Arbustos

Coralillo

103

Odontonema tubaeforme

Huele noche

31

Cestrum nocturnum

Copey

30

Clusia rosea

Pavon Amarillo

25

Justicia aurea

Esta diversidad fortalece la resiliencia ecológica de las áreas intervenidas.

Finalmente, contamos con **8.41 hectáreas de zonas de protección en ríos y quebradas dentro de proyectos**. Estas áreas establecen retiros de 50 y 10 metros lineales, conforme a la pendiente del terreno y la aplicación de la Ley Forestal 7575.

Las condiciones de cobertura son variables: existen sectores con regeneración natural avanzada donde conviven especies nativas y algunas exóticas, mientras que otras áreas presentan invasión de pasto elefante o escasa vegetación. En estas últimas, concentramos esfuerzos de restauración y manejo para consolidar la cobertura nativa, fortalecer la protección del recurso hídrico y mejorar la conectividad ecológica.

Cultura de biodiversidad: fortalecemos capacidades y promovemos corresponsabilidad

La gestión de la biodiversidad requiere conocimiento técnico, compromiso institucional y una cultura organizacional que comprenda su relevancia estratégica. Por esta razón, en el 2025 impulsamos espacios de formación, sensibilización y divulgación dirigidos tanto a público interno como externo, con el objetivo de **fortalecer capacidades y ampliar la comprensión del vínculo entre desarrollo inmobiliario y naturaleza.**

Durante el año implementamos diversas iniciativas formativas orientadas a distintos niveles de la organización. Estas acciones permitieron **fortalecer conocimientos técnicos, alinear criterios y preparar a nuestros equipos para los nuevos estándares corporativos.**

Una iniciativa destacada del periodo fue la capacitación en **gestión de biodiversidad en construcción**, desarrollada en conjunto con CEGESTI y dirigida a **23 personas** en roles clave de dirección, ingeniería y gestión de proyectos. El taller, participativo y realizado en sitio, combinó fundamentos conceptuales con ejercicios prácticos sobre la aplicación de la jerarquía de mitigación de impactos en escenarios similares a los proyectos de la organización.

Resumen de iniciativas 2025

Programa o tema	Público meta	Participantes	Duración
 Marco de reporte TNFD	> Dirección y Gerencia de sostenibilidad <	> 2 <	> 63 horas <
 Presentación Línea Base Biodiversidad Savia	> Toda la organización <	> 61 personas <	> 1 hora <
 Biodiversidad y entorno construido	> Mesa de directores <	> 14 personas <	> 1.5 horas <
 Visitas técnicas a Parque La Libertad	> Equipo de sostenibilidad corporativo y operaciones <	> 12 personas <	> 3 sesiones de 3 horas <
 Taller Biodiversidad en Construcción	> Roles clave de dirección, ingeniería y proyectos <	> 23 personas <	> 3.5 horas <



La capacitación sobre el marco del Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con la Naturaleza (TNFD por sus siglas en inglés) fortalecerá la preparación para el reporte sobre naturaleza, al consolidar capacidades técnicas en las personas que lideran la gestión ambiental. Por su parte, la presentación de la línea base de Savia fue un espacio virtual abierto y nos permitió socializar resultados científicos con la participación de **61 personas colaboradoras**, lo que refuerza la transparencia interna.

En la sesión dirigida a la mesa de dirección abordamos la relación entre biodiversidad y proceso constructivo. Este espacio **fortaleció**

la comprensión estratégica del tema y su integración en la toma de decisiones.

Asimismo, las visitas por parte de personal clave de operaciones, corporativo y del equipo de sostenibilidad al Parque La Libertad brindaron aprendizajes prácticos en restauración ecológica, compostaje, agricultura orgánica y gestión de residuos, al mismo tiempo, permitió integrar experiencia de campo con reflexión técnica.

Con estas acciones, fortalecemos el conocimiento interno y aseguramos coherencia entre estrategia y ejecución.



Además de los espacios internos, promovimos instancias de divulgación dirigidas al sector y al público general. En conjunto con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) desarrollamos la actividad “Análisis integrado para el desempeño ambiental en proyectos inmobiliarios”, con una duración de 1 hora y un alcance de 454 vistas en redes sociales. Este tipo de espacios **amplía la conversación sobre biodiversidad urbana y posiciona la gestión ambiental como parte del desempeño integral de los proyectos inmobiliarios.**

Para 2026 profundizaremos en el tema de biodiversidad mediante sesiones de capacitación vinculadas a los nuevos manuales, procesos estandarizados y estudios de línea base en desarrollo. Estas sesiones estarán dirigidas tanto a público interno como a contratistas de construcción, con el objetivo de asegurar una implementación consistente en todas las etapas del ciclo de vida de los proyectos. La capacitación será un componente clave para consolidar la estandarización corporativa.



Consolidamos la estandarización corporativa: compromisos 2026

Uno de los principales retos que identificamos durante el 2025 es la ausencia, en Costa Rica, de una metodología con respaldo técnico y científico que permita medir la pérdida neta de biodiversidad y, con ello, evaluar nuestro avance hacia la meta de cero pérdida neta. A nivel internacional, particularmente en el Reino Unido, existen avances significativos en esta materia, lo que nos plantea el desafío de adaptar dichas metodologías al contexto nacional o, bien, impulsar el desarrollo de una propia desde el país y el sector. Es una tarea compleja, pero fundamental, en la que seguiremos trabajando.

De cara al 2026, nos hemos propuesto avanzar en múltiples frentes. En el plano estratégico, desarrollaremos estándares técnicos corporativos para la gestión de impactos y dependencias, elaboraremos un primer borrador de la estrategia corporativa

de biodiversidad alineada al TNFD, con miras a un primer reporte en esa plataforma, y socializaremos el Manual de Gestión de la Biodiversidad como herramienta operativa.

En el ámbito técnico, concluiremos las líneas base en curso, iniciaremos nuevas en proyectos prioritarios y buscaremos inscribir dos proyectos adicionales en la categoría Bandera Azul Biodiversidad y uno más en Microcuencas. Finalmente, ampliaremos la participación comunitaria mediante programas de ciencia ciudadana en tres proyectos nuevos, ejecutaremos seis iniciativas de reforestación y fortaleceremos los mecanismos de seguimiento para asegurar la supervivencia de las especies plantadas y la efectividad de las acciones de restauración.

Índice de Contenidos GRI

Declaración de uso	Portafolio Inmobiliario ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2025.
Estándares Sectoriales GRI aplicables	GRI I: Fundamentos 2021
Estándares Sectoriales GRI aplicables	Ninguno

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)
Contenidos generales		
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-1 Detalles organizacionales	8-11
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	7
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	7
	2-4 Actualización de la información	7
	2-5 Verificación externa	7
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	12-14
	2-7 Empleados	77
	2-8 Trabajadores que no son empleados	Al 2025 no se contaba con indicadores de la cantidad de empleados de los proveedores y contratistas.
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	35-36

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)
Contenidos generales		
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; www.portafolio.cr .
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	36
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	38
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	38
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	38
	2-15 Conflictos de interés	40
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; www.portafolio.cr .
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	38
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; www.portafolio.cr .
	2-19 Políticas de remuneración	
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	
	2-21 Ratio de compensación total anual	Información no disponible por restricciones de confidencialidad.
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	4
	2-23 Compromisos y políticas	17

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)
Contenidos generales		
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	37
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	41 - 54 - 80 -110
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	53
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	42
	2-28 Afiliación a asociaciones	57
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	52
	2-30 Convenios de negociación colectiva	No se cuenta con convenios de negociación colectiva.
Temas materiales		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	Disponible en el Reporte Estratégico 2024
	3-2 Lista de temas materiales	17
Desempeño Económico		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	24
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	25
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	26
Gobierno Corporativo		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	34
Comunicación Corporativa		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	48
Innovación y Tecnología		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	66

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)
Talento		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	78
401: Empleo 2016	401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	77
	401-2 Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	85
Indicador interno	Porcentaje de personas colaboradoras promovidas	88
	Porcentaje de personas colaboradoras promovidas	87
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	93
GRI 406: No Discriminación	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	80
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-3 Servicios de salud en el trabajo	96
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	95
	403-6 Promoción de la salud de los trabajadores	96
	403-9 Lesiones por accidente laboral	95
Comunidades		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	100
GRI 413: Comunidades locales 2016	413-1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	109-121
Diseño Urbano		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	124

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)
Acción Climática		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	140
GRI 102: Emisiones 2025	102-5 Emisiones de GEI de Alcance 1	151
	102-6 Emisiones de GEI de Alcance 2	151
	102-7 Emisiones de GEI de Alcance 3	151
	102-8 Intensidad de las emisiones de GEI	151
Ecoeficiencia		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	160
GRI 103: Energía 2025	103-2 Consumo de energía y autogeneración dentro de la organización	171
	103-4 Intensidad Energética	171
GRI 303: Agua y Efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	177
GRI 306: Residuos 2020	306-3 Residuos generados	182
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	182
	306-5 Residuos destinados a eliminación	182
SASB Engineering and Construction Services	IF-EN-410a.1. Número de proyectos encargados certificados según un estándar de sostenibilidad de atributos múltiples de terceros	189
Biodiversidad		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	203
GRI 101: Biodiversidad 2024	101-4 Identificación de los impactos sobre la biodiversidad	207



REPORTE ESTRATÉGICO 2025

