

Resumen Ejecutivo

Reporte Estratégico

2025



Presentación del resumen

Presentamos el resumen ejecutivo del Reporte Estratégico 2025 de Portafolio Inmobiliario, nuestro cuarto reporte de sostenibilidad, elaborado conforme a los estándares del Global Reporting Initiative (GRI). El documento recopila los principales avances, aprendizajes y desafíos del período 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 2025 marcó el inicio de una nueva etapa con la implementación de la Estrategia Corporativa 2025–2030. Por primera vez incorporamos formalmente el enfoque de doble materialidad, reconociendo tanto el impacto que el entorno genera sobre el negocio como nuestra capacidad de influir en las ciudades, las comunidades y el ambiente.

Este reporte es una muestra concreta de nuestro compromiso con la construcción de ciudades más resilientes, inclusivas y sostenibles, y un ejercicio de transparencia y rendición de cuentas hacia nuestras personas colaboradoras, clientes, inversionistas, proveedores, aliados y comunidades.



Portafolio Inmobiliario en cifras

En Portafolio Inmobiliario entendemos el desarrollo inmobiliario como una herramienta para transformar las ciudades y mejorar la calidad de vida de las personas.

Con 27 años de trayectoria, nos diferenciamos por un modelo de negocio 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. Hemos sido pioneros en el desarrollo de proyectos de uso mixto, creando ecosistemas urbanos que integran espacios para vivir, trabajar y recrearse.

Las siguientes cifras resumen la escala del portafolio al cierre de 2025:

Inquilinos totales
+1 000

Personas colaboradoras
768

Activos bajo administración
+\$950 MM

GLA total (m²)
460 724

Unidades residenciales
467

Habitaciones de hotel
643

Consultorios médicos
267



Savia: un nuevo modelo de ciudad de uso mixto

En mayo de 2025 lanzamos oficialmente Savia, el proyecto más reciente del portafolio y una de las apuestas más ambiciosas de nuestra trayectoria. Ubicado contiguo al Centro Nacional de Convenciones en Barreal de Heredia, contempla una inversión inicial superior a \$25 millones sobre 80 hectáreas, estructuradas en Savia Norte (22 ha) y Savia Sur (58 ha), conectadas por un puente de 130 metros con carriles para vehículos, peatones y bicicletas.

En su fase constructiva generará un estimado de más de 1 600 empleos directos e indirectos, y se proyectan más de 1 500 empleos en operación.



\$25 MM+ Inversión inicial

80 ha Área total (Norte 22 ha · Sur 58 ha)

130 m Puente multimodal

+1 600 Empleos en construcción

+1 500 Empleos proyectados en operación

Reconocimientos y certificaciones

Durante el período fuimos reconocidos a nivel nacional e internacional en categorías vinculadas a construcción sostenible, reputación corporativa, talento humano y comunicación:

Organización	Reconocimiento
★ Cámara Costarricense de la Construcción	Premio Construcción Sostenible, categoría empresa
★ Cámara Costarricense de la Construcción	Mención honorífica (Avenida Escazú 300)
★ Revista Summa	Mejor Talento Humano de la Región
★ Green Summa / Vida y Éxito	30 empresas más sostenibles
★ Ranking MERCO	100 empresas con mejor reputación; Top 10 equipo de comunicación
★ GRI Awards	1.er lugar Proyecto Industrial y Logístico (Costa Rica Green Valley); 2.º lugar Proyecto en Sostenibilidad (Aleste)
★ Festival WINA	Plata y Bronce, campaña AirbnBees de Avenida Escazú



Destaca, además, el nombramiento de nuestro Director Ejecutivo como presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción para el período 2025–2026.

Nuestra nueva estrategia

En 2025 iniciamos la implementación de la Estrategia Corporativa 2025–2030, estructurada en tres dimensiones — ambiental, social y de gobernanza— y 10 temas materiales que definen nuestras prioridades de gestión.



Nuestra nueva estrategia

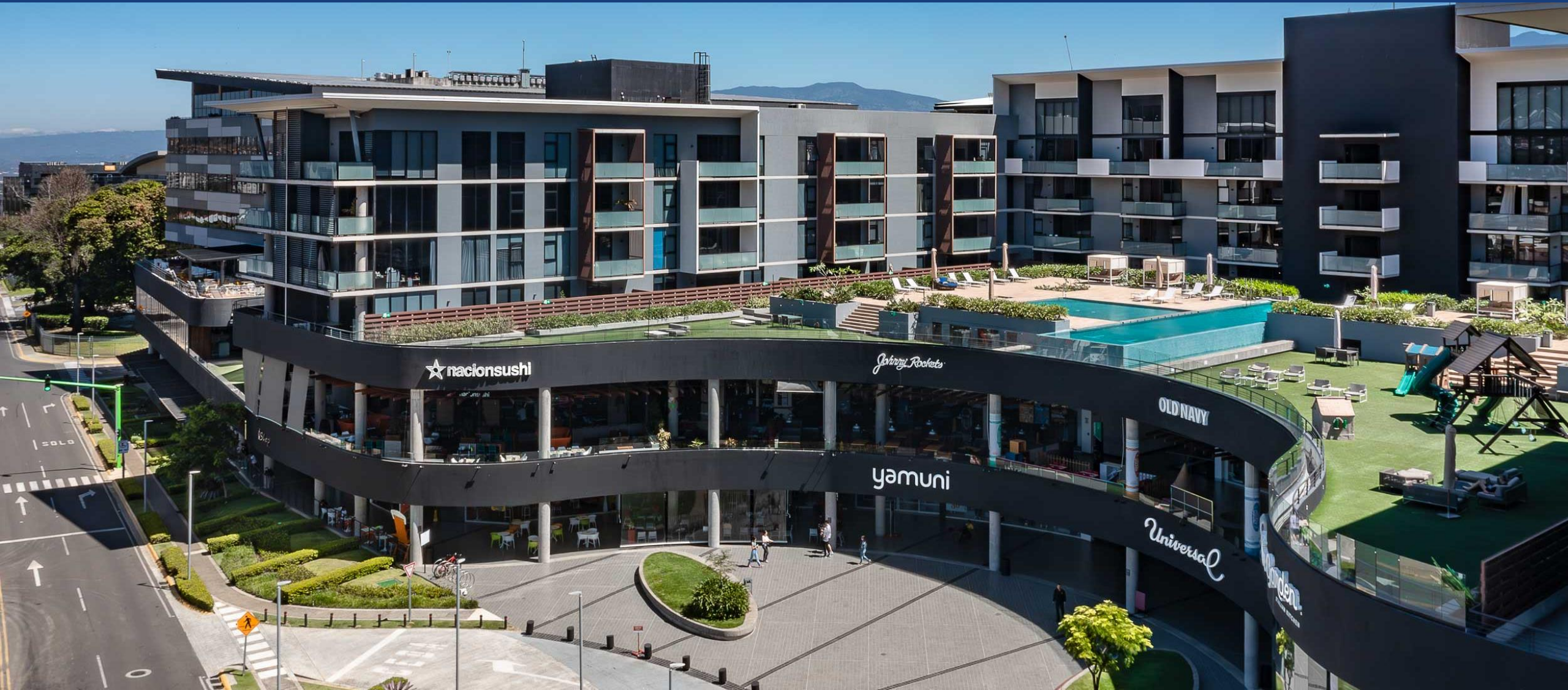
Este primer año se enfocó en:

- Traducir la estrategia en acciones concretas.
- Procesos iniciales de diagnóstico y desarrollo de capacidades para los temas materiales nuevos (acción climática, biodiversidad e innovación y tecnología).
- Integración estratégica: evolución de una estrategia de sostenibilidad a un enfoque que integra los aspectos financieros y la gestión ASG mediante la doble materialidad.

Este cambio evidenció la necesidad de un esfuerzo constante y sistemático para identificar, recopilar y monitorear cómo los impactos ambientales, sociales y de gobernanza influyen en el negocio, y reafirmó la importancia de fortalecer los mecanismos de seguimiento y rendición de cuentas para asegurar una ejecución oportuna y efectiva.



Desempeño económico



Desempeño Económico



Distribuimos el

93 % del valor económico generado

entre nuestros principales grupos de interés.



Crecimiento patrimonial del 30 %



\$966 MM

en activos bajo administración (+21 %); ventas \$87 MM (+15 %).

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. Un ejemplo concreto es la generación de +20 000 empleos a través de las operaciones de los inquilinos de nuestros proyectos.

Inversión en infraestructura pública

Desde 2019 hemos invertido \$11 184 150.46 en obras de mejora y construcción de infraestructura pública en las zonas aledañas a nuestros proyectos.

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

Zona Norte
\$ 7 816 154. 46
70 %



Zona Este
\$ 2 721 654.00
24 %

Zona Oeste
\$ 261 342.00
2 %

Zona Centro
\$ 385 000.00
3 %

Proyectos relevantes

Avanzamos en proyectos que reflejan la diversificación del portafolio:

- Obra gris de ProMed en Costa Rica Green Valley (galardón Bandera Azul en Construcción Sostenible).
- El puente a desnivel de Savia sobre la Ruta 1 (152 m, primer uso del sistema Quick Deck en Centroamérica).
- La nave industrial para Nelipak (5 715 m²).
- Torres residenciales Aleste 137 (98 apartamentos, Bandera Azul y en proceso de certificación EDGE).
- Adquisición del área industrial de Atmos en Lagunilla de Heredia.

Crecimiento compartido con inquilinos y experiencia de visitantes

Invertimos \$82 682 en acciones de apoyo a inquilinos para fortalecer su visibilidad y dinamizar ventas.

Ejecutamos

+500

eventos

Los proyectos recibieron

1.96 M

de visitas

\$82 682

Invertidos en apoyo a inquilinos

Gobierno Corporativo



Gobierno Corporativo



Cero eventos de riesgo

en legitimación de capitales.



100% de los proyectos operativos

cubiertos por auditoría externa y primera evaluación externa a un proyecto constructivo.



Avanzamos en la gestión de los planes de acción de los IFC Performance Standards
(83 % de ejecución)
e iniciamos el proceso de adopción de las NIIF S1 y S2.

Contamos con una estructura de gobierno sólida conformada por un órgano supervisor, órganos ejecutivos y órganos de control, que se mantiene sin cambios respecto al 2024.

Durante el período integramos la sostenibilidad (ASG) de forma transversal en el modelo de gobernanza a partir de un diagnóstico de brechas, y fortalecimos las capacidades de la Junta Directiva y la Mesa de Dirección en gobernanza, ética y riesgos.

1

Aprobamos la Estrategia Corporativa 2025-2030 con visión ASG.

2

Estructuramos indicadores ASG para el seguimiento integral del desempeño.

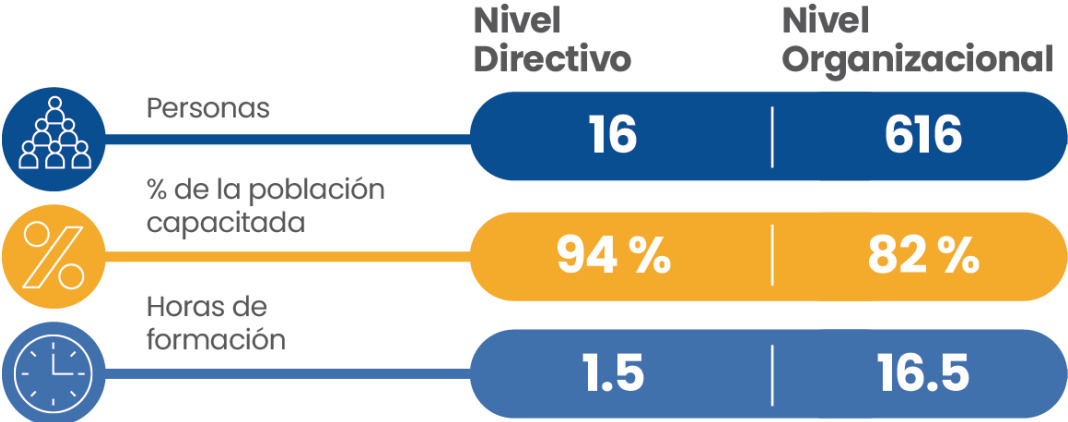
3

Integramos la sostenibilidad en la gestión operativa y estratégica.

Gestión integral de la ética

Fortalecimos la ética mediante un plan de capacitación institucional, el relanzamiento del canal «Te escuchamos» sobre una nueva plataforma más ágil y la actualización del Código de Ética, comunicada al 100 % de la población.

No se registraron incidentes asociados a prácticas contrarias a la ética.



Código de Ética comunicado con el **100%** de la población

59 %
De cierre de brechas en la matriz legal

0 %
Riesgo materializado en legitimación de capital

Cumplimiento, anticorrupción y legitimación de capitales

Alcanzamos un 59 % de cierre de brechas de la matriz legal y ejecutamos auditorías internas y externas con enfoque ASG en proyectos operativos (Aleste, Costa Rica Green Valley, Plaza Tempo) y constructivos. Al cierre del 2025 no tuvimos registros de eventos asociados a riesgos de legitimación de capitales (riesgo materializado: 0 %).

Comunicación Corporativa



Comunicación Corporativa

**530 notas
en medios**

84 % en medios tier 1
(frente a 61 % en 2024).



Crecimiento digital:

**42% en LinkedIn
70% en Instagram
14% en Facebook**



**Completamos un
diagnóstico de
reputación y confianza.**

En 2025 actualizamos la estrategia de comunicación para alinearla con la Estrategia Corporativa 2025–2030 **y obtuvimos el puesto n.º 8 entre los mejores equipos de comunicación corporativa del país (ranking Merco Costa Rica 2025).**



Diagnóstico de reputación y confianza

Con el acompañamiento de una consultora internacional desarrollamos un diagnóstico en cuatro fases que confirmó una reputación corporativa sólida y homogénea entre los grupos de interés. La ética fue el atributo más valorado y el liderazgo directivo se identificó como una fortaleza reputacional.

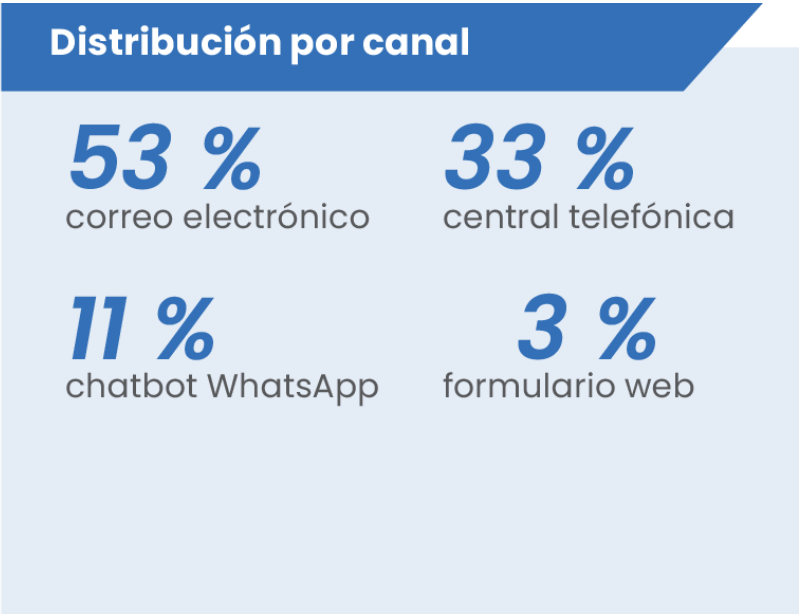
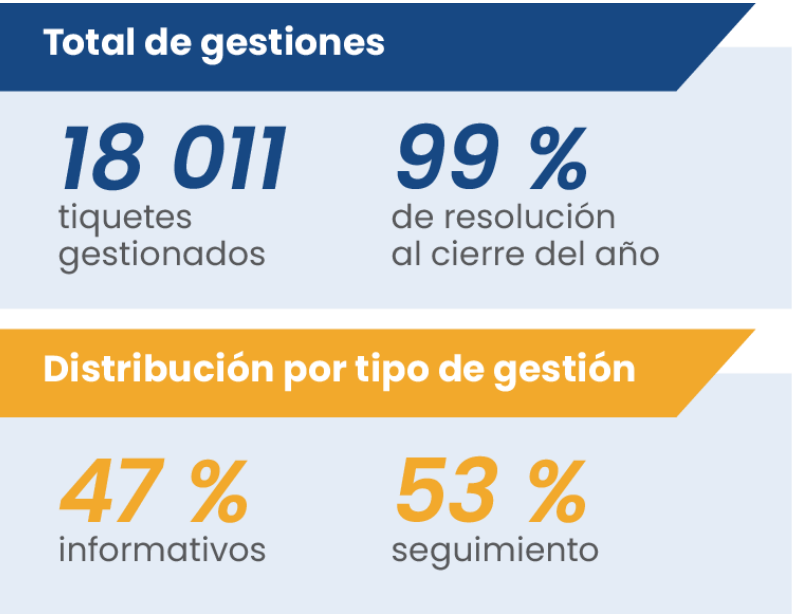
Relacionamiento y atención al cliente

Identificamos 121 partes interesadas en 14 categorías y evolucionamos de un modelo de escucha hacia la consulta activa mediante herramientas como el Índice de Confianza en Comunidades, *listening* social y la evaluación de eventos.



SAC: canal formal para consultas e incidencias

Consolidamos el Servicio de Atención al Cliente (SAC) como canal oficial para la recepción de consultas e incidencias, implementado en todos nuestros proyectos desde abril de 2024



Durante el año reforzamos este canal con mejoras como el traslado de llamadas tipo *warm transfer*, la incorporación de formulario web en algunos proyectos, la capacitación del equipo en metodología Disney de servicio al cliente, simplificación del chatbot, atención de mensajes fuera de horario y el inicio del trabajo con flujos de procesos.

Comunicación interna y externa

Comunicación interna

Socializamos la Estrategia Corporativa 2025–2030 mediante Town Halls (valoración 4.6/5), recorridos a proyectos —incluyendo por primera vez uno en fase preconstructiva, Savia— y la aplicación de la marca corporativa en los desarrollos. Avanzamos también en la iniciativa «La voz de los proyectos» para articular la narrativa de cada proyecto con la marca.



Comunicación externa

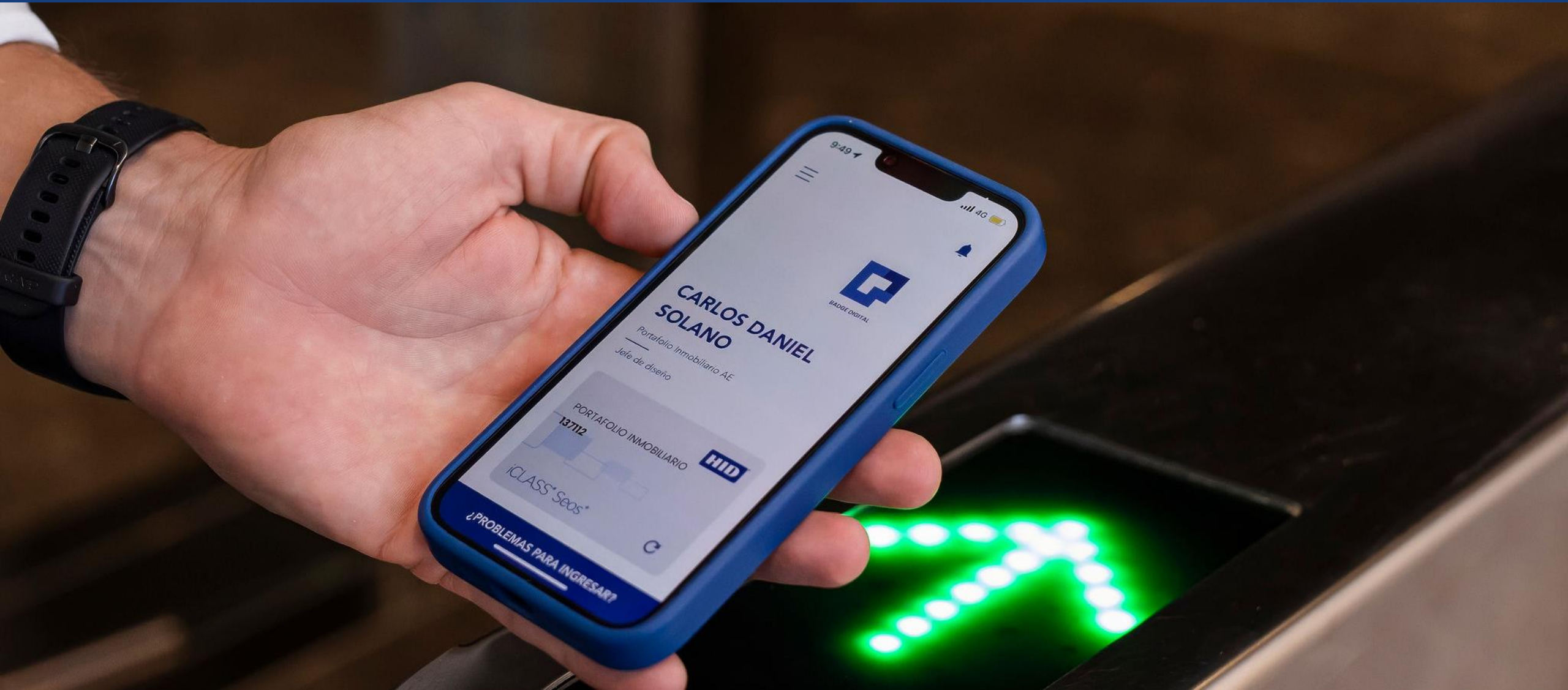
Reforzamos el posicionamiento de la marca con mensajes consistentes y alineados entre prensa, contenidos propios y presencia digital, y capacitamos a las personas voceras para ampliar el impacto.

Alcanzamos 530 notas en medios, con el 84 % en medios tier 1 (frente al 61 % en 2024), y un crecimiento sostenido en redes.



Realizamos el primer simulacro de comunicación en crisis de la organización, ejecutado en Lincoln Plaza, para fortalecer la capacidad de respuesta ante eventos críticos.

Innovación y Tecnología



Innovación y Tecnología



Diagnóstico de madurez en innovación con la

participación de 180 personas colaboradoras.



Estructuramos la estrategia de transformación digital en cuatro ejes.

En 2025 creamos las bases para integrar la innovación en la estrategia.



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).

A partir del diagnóstico definimos tres focos —experiencia del cliente, nuevos negocios, y eficiencia y rentabilidad— y establecimos una ruta de implementación en tres etapas, desde el diseño de un sistema de innovación hasta el escalamiento de soluciones con impacto medible en el negocio.



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.



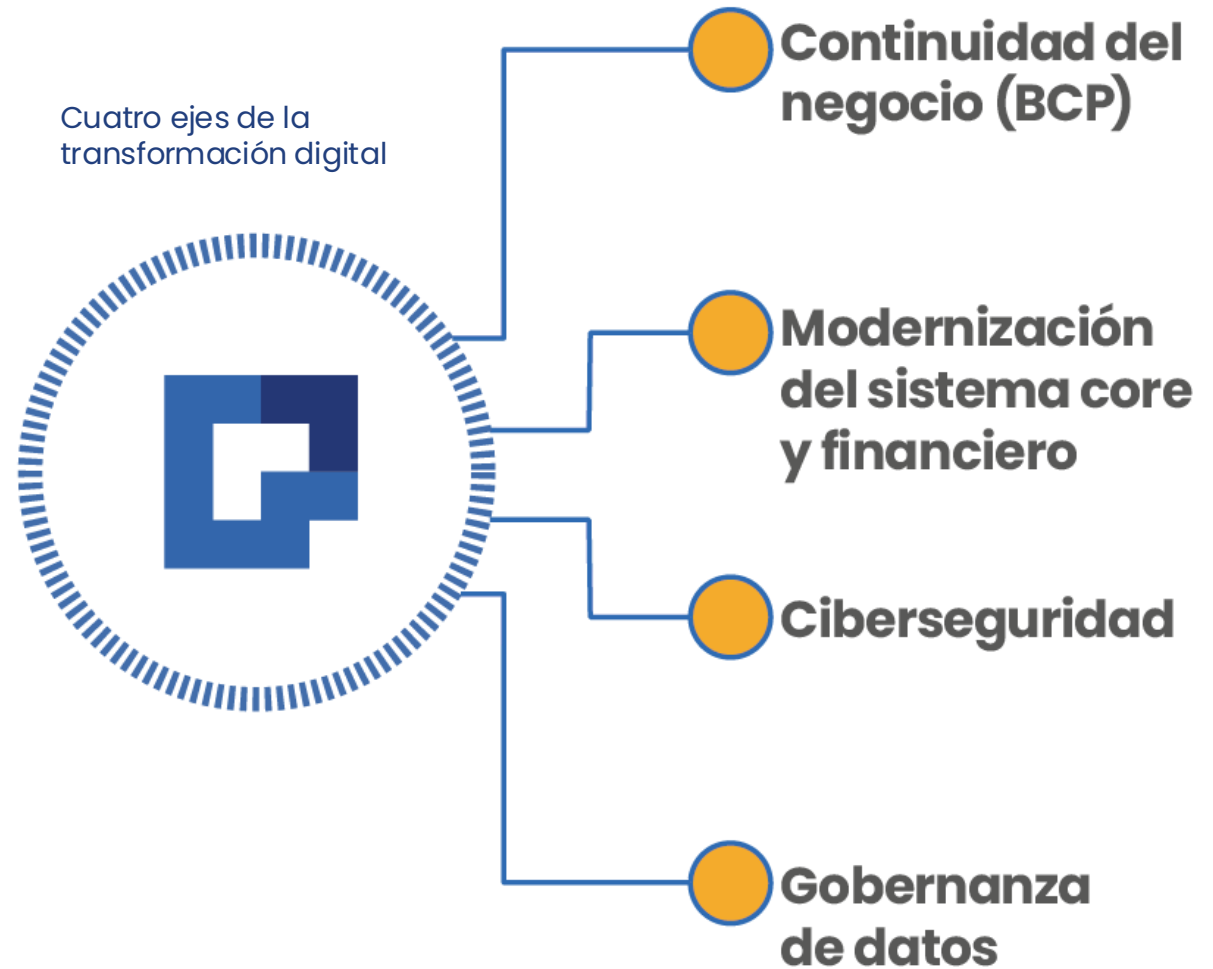
Eficiencia y rentabilidad

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

Transformación digital

Estructuramos la estrategia en cuatro ejes: continuidad del negocio, modernización del sistema core y financiero, ciberseguridad y gobernanza de datos.

El diseño del plan de ciberseguridad (marco CIS18 v8) alcanzó un avance superior al 90 % al cierre del período.



Talento



Talento



768
personas
colaboradoras



**+14 000 horas
de formación**
(18 horas por persona).



**31 mujeres
graduadas**
de la primera generación del
Programa de Liderazgo Femenino.



**1766 horas de
voluntariado**
(44 % del personal).

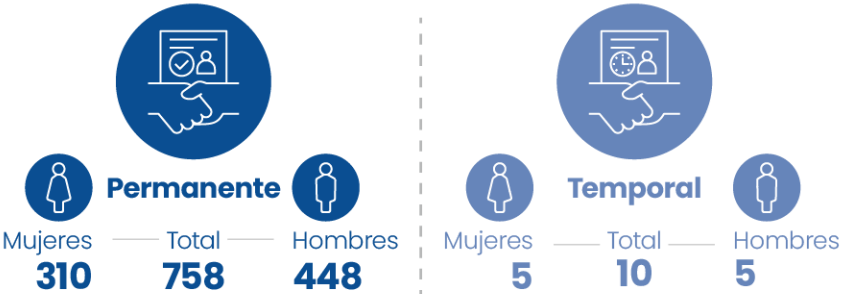


**26 personas como
facilitadoras
internas**
en diversidad e inclusión.

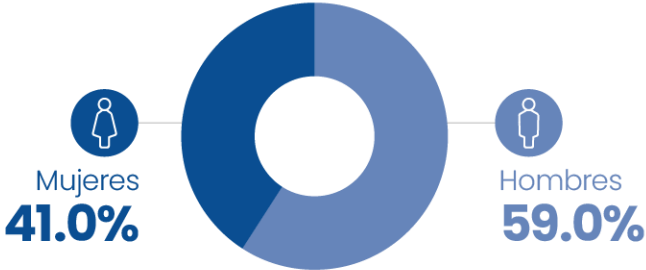


Nuestra fuerza laboral

Tipo de contrato



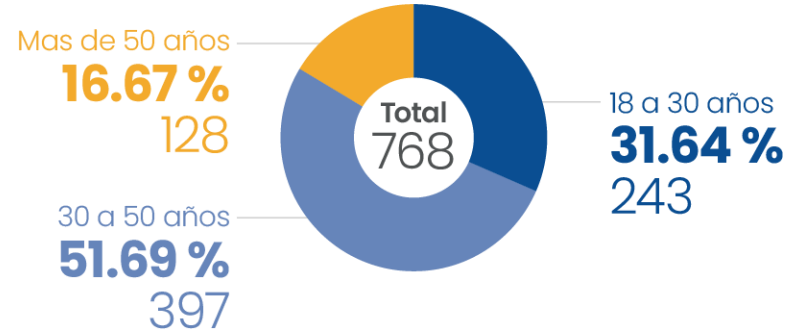
Distribución por género



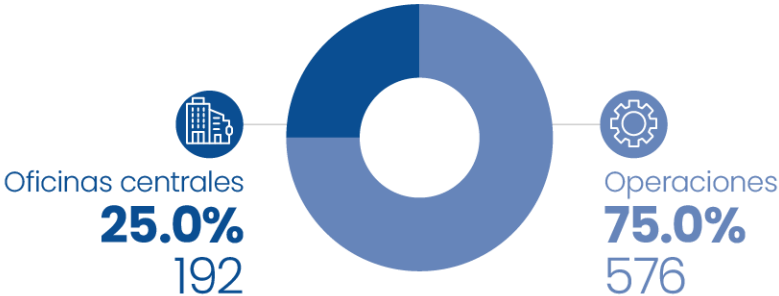
Rotación

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

Distribución por edad



Distribución por ubicación



Antigüedad en la organización

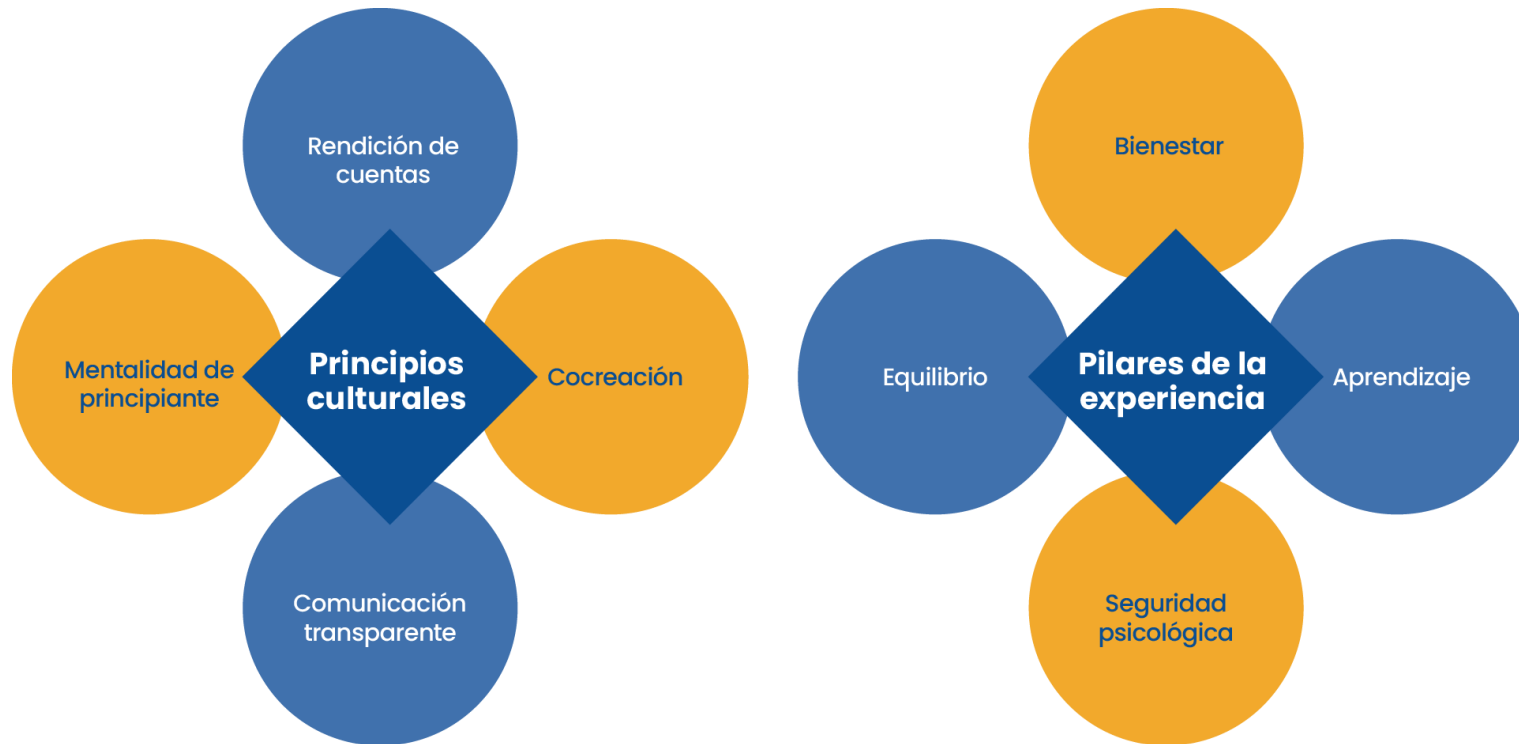
Área	+10 años	%
Operaciones	38	7 %
Oficinas centrales	35	18 %

Durante el año incorporamos 405 personas colaboradoras 235 hombres y 170 mujeres representando un 42%; esto en línea con nuestro compromiso de fortalecer la representación femenina en todos los niveles.

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

Cultura y clima organizacional

Consolidamos la Mesa de Cultura Organizacional, espacio formal de sesión mensual que afianzó los principios culturales y los pilares de experiencia.



Para comprender el estado de la cultura aplicamos tres diagnósticos complementarios:

- **Clima organizacional:** 91 % de participación y un resultado global del 77 %.
- **Diagnóstico cultural Barrett:** puntaje de cultura de 77/100.
- **Diagnóstico de competencias de liderazgo:** +75 % de dominio en todos los niveles.

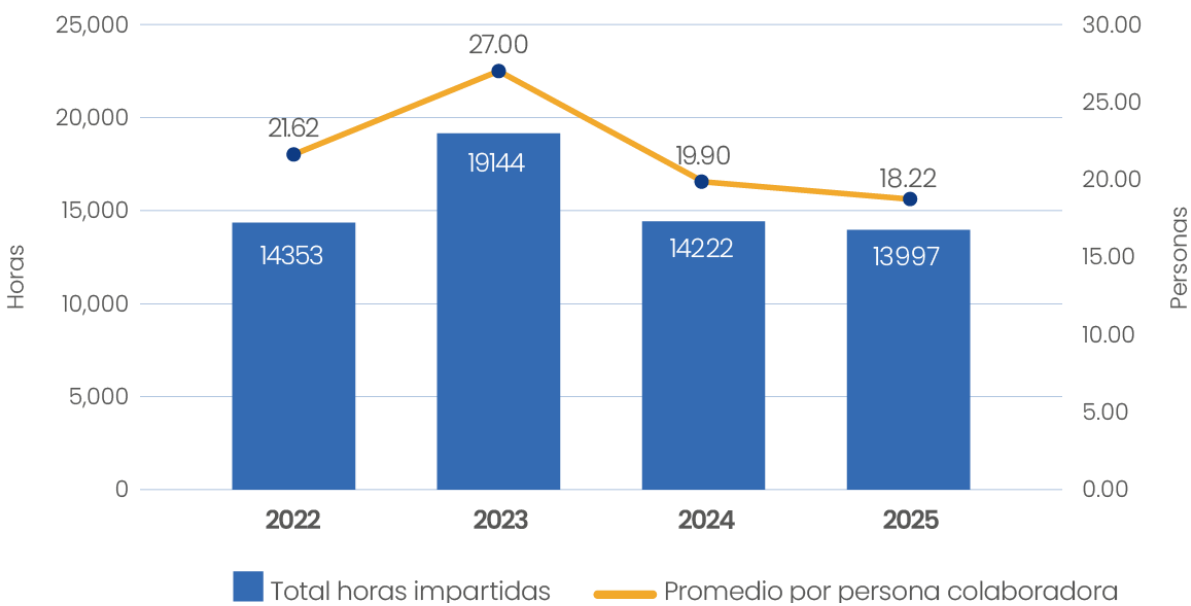
Desarrollo profesional y liderazgo

- Estandarizamos la inducción corporativa bajo un modelo de dos días, completado por el 100 % de las nuevas contrataciones.
- Avanzamos en la elaboración de manuales por puesto.
- Iniciamos el desarrollo de una Universidad Corporativa para democratizar el acceso a la formación.



Impartimos más de 14 000 horas de formación, distribuidas principalmente en normativa interna y procesos operativos (42.8 %), habilidades poderosas (23.6 %) y habilidades técnicas (17.7 %).

Horas de formación 2022-2025



Programas de liderazgo y alto potencial

Mantuvimos una oferta estructurada de liderazgo por nivel de responsabilidad:

- Liderazgo consciente para la Mesa de Dirección.
- Liderazgo por niveles con más de 170 personas en gerencias, administraciones, supervisiones y jefaturas.
- Programa de Liderazgo Femenino, que graduó su primera generación de 31 mujeres.

Adicionalmente, capacitamos a 618 personas en el modelo de servicio al cliente de Disney e identificamos 29 personas de alto potencial (HIPO) en Operaciones, cuyos planes de retención y desarrollo inician en 2026.



Bienestar socioeconómico

Estandarizamos el catálogo de beneficios para que operaciones y oficinas corporativas accedan a condiciones equivalentes, reduciendo brechas internas.

El enfoque socioeconómico incluyó:

- Un Centro de Información permanente con acompañamiento de trabajo social.
- Iniciativas de educación financiera (189 consultas).
- Coaching financiero (153 personas).
- Bachillerato por madurez y un curso de empleabilidad dirigido a familiares.

Fomentamos la contratación local mediante bolsas de empleo municipales, alianzas con colegios técnicos, ferias de empleo y movilidad interna.

63 %

de las personas
colaboradoras reside
cerca de su lugar de
trabajo.



Diversidad e inclusión

Fortalecimos el Comité de Diversidad, Equidad e Inclusión con un plan anual de contenidos y ejecutamos el programa Train the Trainers, formando a 26 personas como facilitadoras internas.

Participación femenina por nivel, 2025	Operaciones	Oficinas centrales	Total
Nivel 1 (contribuidor individual)	39 %	58 %	43 %
Nivel 2 (lidera personas)	31 %	43 %	32 %
Nivel 3 (lidera equipos)	33 %	40 %	38 %
Total	37 %	52 %	41 %

Alcanzamos un

41 %

de participación femenina general.



Salud y seguridad en el trabajo

Intensificamos la estrategia de SST basada en formación, certificación y gestión técnica de riesgos.

- Impartimos 2 332.68 horas de capacitación en SST.
- Lanzamos el Protocolo de Primeros Auxilios Psicológicos.
- Extendimos la cultura preventiva a proveedores, contratistas e inquilinos mediante simulacros conjuntos y una red de brigadas.

Los accidentes registrables aumentaron, explicado en parte por las nuevas operaciones y la mayor cobertura de registro, lo que refuerza la necesidad de consolidar la cultura preventiva.

Indicador SST	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



Comunidades



Comunidades



Movilizamos a

**335 personas
colaboradoras
(44% del equipo)**

para labores de voluntariado.



**Escuela de
Emprendimientos:**

52 personas graduadas
+56 emprendimientos fortalecidos
805 horas de formación.



**Índice de Confianza
en Comunidades:
63% de recomendación.**



**Red de 34
organizaciones
aliadas.**



**175 estudiantes
participaron en
giras vocacionales.**

Durante 2025 evolucionamos de un enfoque de gestión comunitaria hacia un modelo integral de impacto social, sin sustituir nuestra base metodológica de relacionamiento (vigente desde 2021), sino ampliándola y dándole mayor coherencia estratégica.



Confianza comunitaria como indicador de relacionamiento

Implementamos por primera vez el Índice de Confianza en Comunidades, herramienta para comprender la percepción de las comunidades hacia nuestros proyectos. El 63 % de las personas encuestadas indicó que recomendaría nuestros proyectos.

El 63 % de las personas encuestadas indicó que recomendaría nuestros proyectos.



Implementación territorial: estrategia Savia

Reforzamos el relacionamiento comunitario en Savia desde etapas tempranas.

- Presentamos el proyecto a la comunidad de Barreal de Heredia con la participación de 86 personas y, en Savia Sur, a las comunidades de Los Arcos, Condominios Blue y Vita, con más de 70 asistentes.
- Desarrollamos talleres de placemaking — metodología que diseña espacios a partir de la experiencia y aspiraciones de las personas usuarias— mediante caminatas exploratorias, mapeo de percepciones e ideación colectiva, e iniciamos el diagnóstico territorial y comunitario.



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**

Fomento económico

Consolidamos la Escuela de Emprendimientos en Aleste y, por primera vez, replicamos el modelo en la zona oeste (Escazú) con un taller complementario de educación financiera.



En Aleste operamos dos formatos de mercados accesibles —el Mercado Aleste (mensual) y el Mercado Verde Aleste—, cuyos ingresos alimentan el Fondo de Placemaking 2026.

Mediante 5 giras vocacionales con colegios técnicos acercamos a **175 estudiantes** de cinco instituciones a oportunidades de proyección laboral.



Ambiente y biodiversidad comunitaria

- Desarrollamos la Escuela de Sostenibilidad Aleste (17 personas participantes y 102 horas de formación)
- Lideramos la creación colaborativa de jardines para polinizadores en el Parque Guayacán y el Parque Metropolitano La Sabana.
- Ejecutamos 2 jornadas de mantenimiento y siembra de espacios públicos

Espacio público y movilidad

Avanzamos en el Plan Maestro del Parque Metropolitano La Sabana y completamos el 100 % del diseño de anteproyecto de las Rutas Naturbanas Escazú, con la primera fase de construcción prevista para 2026.

Voluntariado

Movilizamos a 335 personas colaboradoras (44 % del equipo), que destinaron 1 766 horas de voluntariado en las comunidades:

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



Diseño Urbano



Diseño Urbano



Red de

25 230.64 m² de espacios de uso público

en proyectos operativos y 29 361.3 m² en diseño.



Iniciamos la creación de un

Manual de Criterios de Diseño Urbano

con el apoyo de consultores internacionales especializados.



Matriz de especies vegetales para paisajismo:

(253 especies, 149 nativas).

Manual de Criterios de Diseño Urbano

Iniciamos la elaboración del Manual de Criterios de Diseño Urbano junto con un consultor internacional especializado.

Red de espacios abiertos y estrategia de paisajismo

- Consolidamos una red de 54 591.94 m² de espacios abiertos al público (25 230.64 m² disponibles y 29 361.3 m² en diseño).
- Desarrollamos herramientas técnicas de paisajismo con criterios de biodiversidad: una matriz de 253 especies vegetales (149 nativas) y una matriz de 86 especies de árboles (82 nativas, 3 exóticas, 1 endémica).

Movilidad sostenible

- Priorizamos el tratamiento de los bordes (la transición entre el proyecto y su entorno) en nuestros proyectos.
- Desarrollamos un análisis de movilidad en Aleste con 103 encuestas aplicadas, que evidenció alta dependencia del vehículo particular y una baja participación de movilidad activa o colectiva.
- Lanzamos un piloto de shuttle privados que conecta el centro de San José con Torre Universal, Escazú Village, Avenida Escazú y Plaza Tempo.

Acción Climática



Acción Climática



Aprobamos la

**Política de
Acción Climática.**



Iniciamos el

Screening de alcance 3

y los primeros Análisis de Ciclo de Vida (ACV) basados en BIM.

Gobernanza climática

Formalizamos la Política de Acción Climática, instrumento que contempla acciones tanto de reducción de emisiones como de fortalecimiento de la adaptación y resiliencia de los proyectos, e incorporamos una profesional especializada en clima y biodiversidad para acompañar su implementación.



Medición de la cadena de valor: *screening de alcance 3*

Como preparación hacia la definición de Objetivos Basados en Ciencia (SBTi), iniciamos el screening de las 15 categorías de alcance 3 conforme a la metodología del GHG Protocol, con el fin de identificar la relevancia de las emisiones de la cadena de valor dentro del inventario total.

Las emisiones se concentran principalmente en la fabricación de materiales y su transporte, lo que refuerza la importancia de los análisis de ciclo de vida como base técnica de las estrategias de reducción.

Análisis de Ciclo de Vida (ACV)

Realizamos análisis de ciclo de vida basados en BIM para estimar el carbono incorporado (vida útil de 60 años por edificio), cada uno con una estrategia distinta de reducción:

137 Aleste

Reutilización estructural

La reutilización de una estructura existente evitó construir una nueva y redujo 88 kg CO₂e/m² (cerca del 30 %).

Resultado:

219 kg CO₂e/m²

BLVD Sabana 201

Optimización estructural

Mezclas de concreto de alta resistencia, análisis de elementos finitos y acero con contenido reciclado redujeron el volumen de materiales.

Resultado:

383 kg CO₂e/m²

Avenida Escazú 404 Residencial

Primer ACV en etapa de diseño

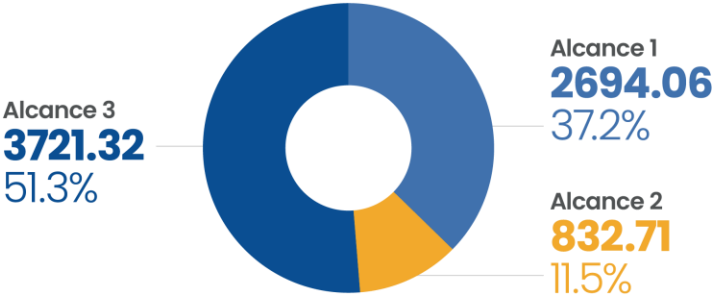
Evaluó la viabilidad de materiales de menor huella; la cuantificación final se hará con el modelo BIM definitivo.

Resultado:

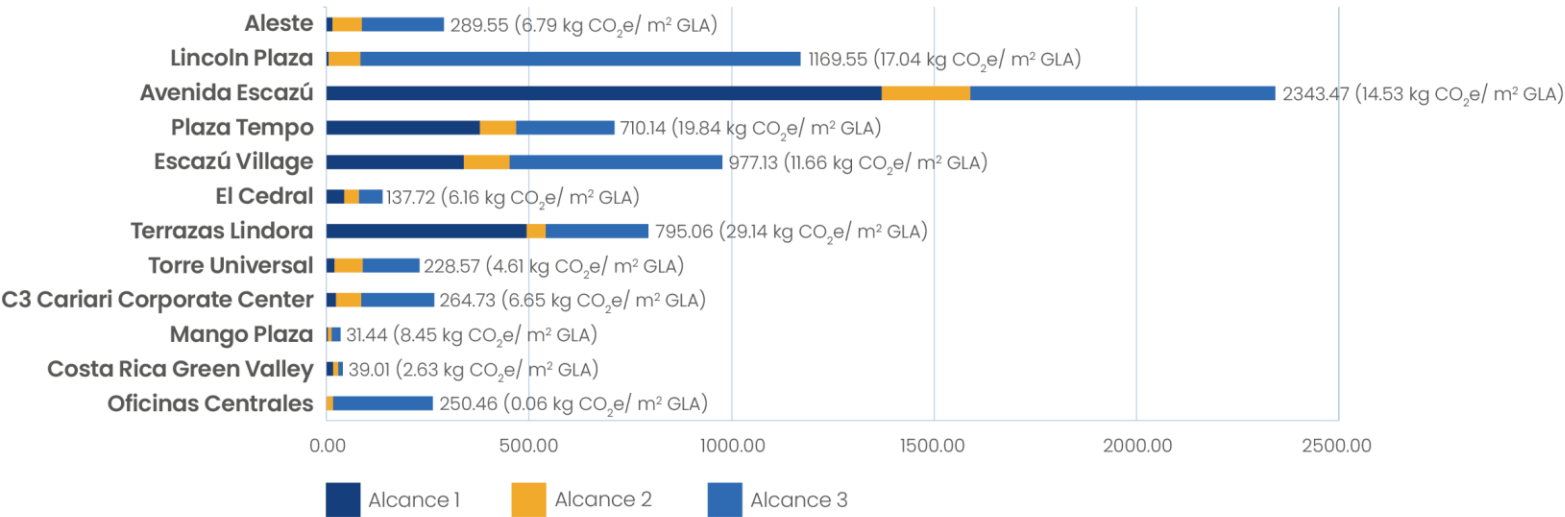
354 kg CO₂e/m²

Emisiones operativas

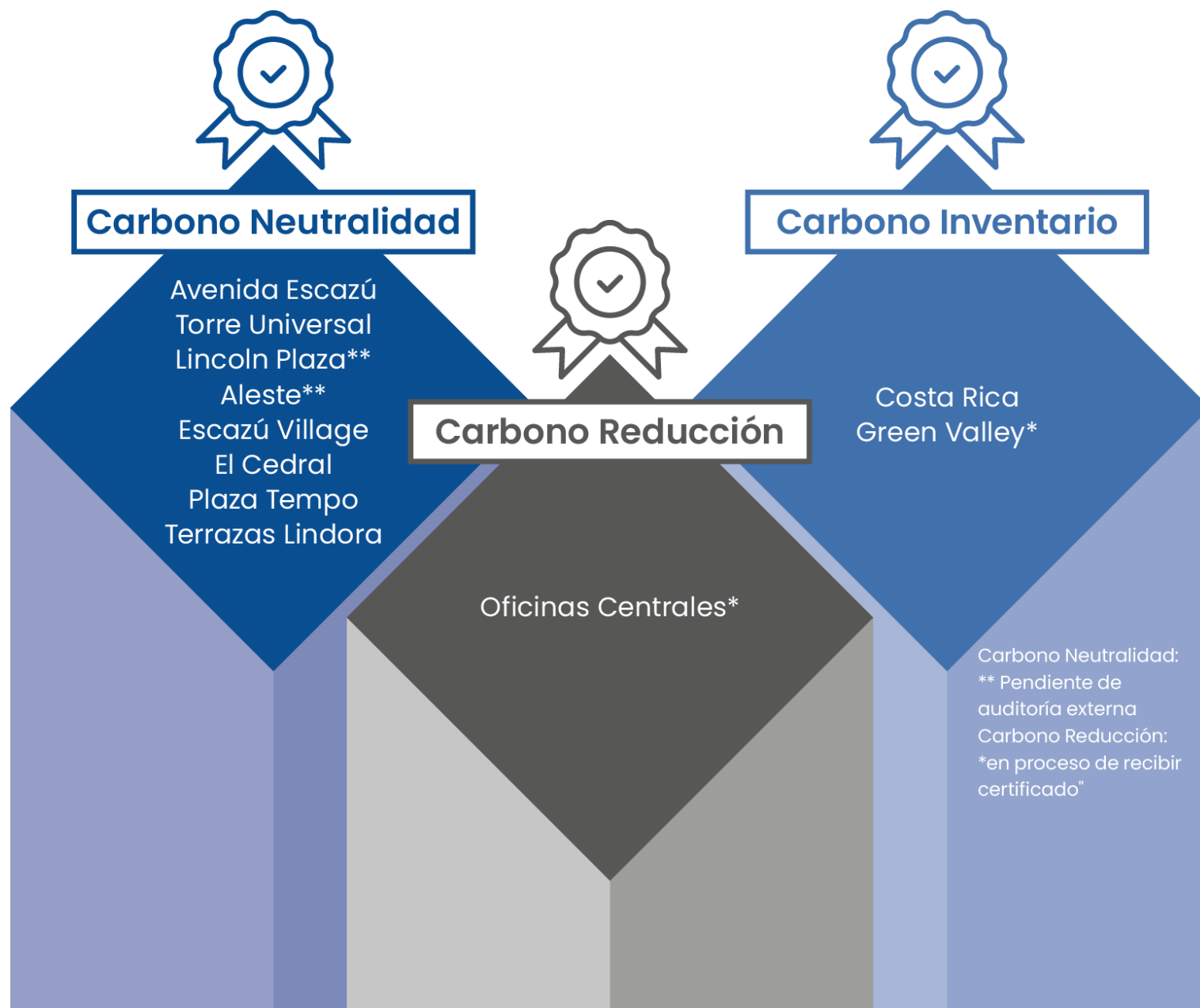
Total de emisiones por alcance
2024



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



Verificamos la cuantificación de emisiones y el cumplimiento de los requisitos de carbono neutralidad bajo los estándares ISO 14064-1:2018 e INTE B5, en el marco del Programa País de Carbono Neutralidad del MINAE. Los proyectos distinguidos fueron:



Adaptación y resiliencia

Iniciamos el análisis de riesgos climáticos orientado al reporte bajo NIIF S2 con la herramienta «Climanomics», que permite evaluar la exposición de los proyectos a riesgos físicos y de transición, y avanzamos en la selección del equipo consultor para el Plan de Adaptación Climática del proyecto Savia.

Ecoeficiencia



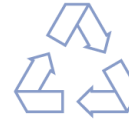
Ecoeficiencia

Operaciones



Iniciamos el diseño de la

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



Valorización de residuos:

42.41% a 45.84%,
en el período.



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.

Definimos tres metas de ecoeficiencia al 2030 sobre la línea base 2022: reducir 10 % la intensidad energética, 20 % la intensidad de uso de agua y 60 % los residuos enviados a relleno sanitario, con metas anuales y seguimiento trimestral.

Para soportar la gestión 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, e iniciamos el diseño de la plataforma digital Aurea para centralizar el monitoreo de indicadores.

Operaciones

- Fortalecimos las capacidades internas con 1 023 participaciones y 1 156 horas de formación en agua, energía, residuos, cambio climático, ecoeficiencia y competencias ASG, dirigidas a equipos internos e inquilinos.
- Validamos el desempeño ambiental y sanitario de los proyectos operativos con reconocimientos nacionales:



Galardón Bandera Azul Ecológica



- Avenida Escazú
★★★★★
- Tempo
★★★
- Escazú Village
★★★
- El Cedral
★★★
- Terrazas Lindora
★★★
- Torre Universal
★
- C3 Cariari Corporate Center
★★★★★★
- Oficinas centrales
★
- Lincoln Plaza
★
- Aleste
★★★★★★

Sello de Calidad Sanitaria,

otorgado por el Instituto
Costarricense de Acueductos
y Alcantarillados



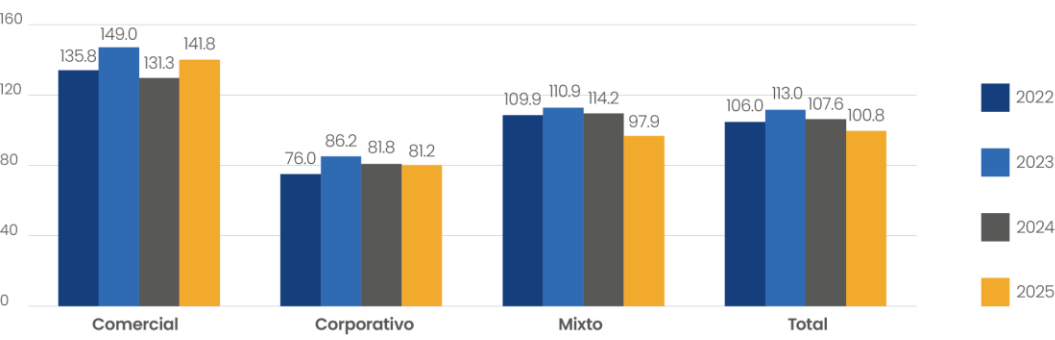
- Avenida Escazú
- Escazú Village
- El Cedral
- Tempo
- Torre Universal

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.

Energía

Continuamos con evaluaciones energéticas y alcanzamos una **reducción del 5 % en la intensidad energética respecto a la línea base 2022**, apoyada en acciones como la optimización del bombeo de agua potable.

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



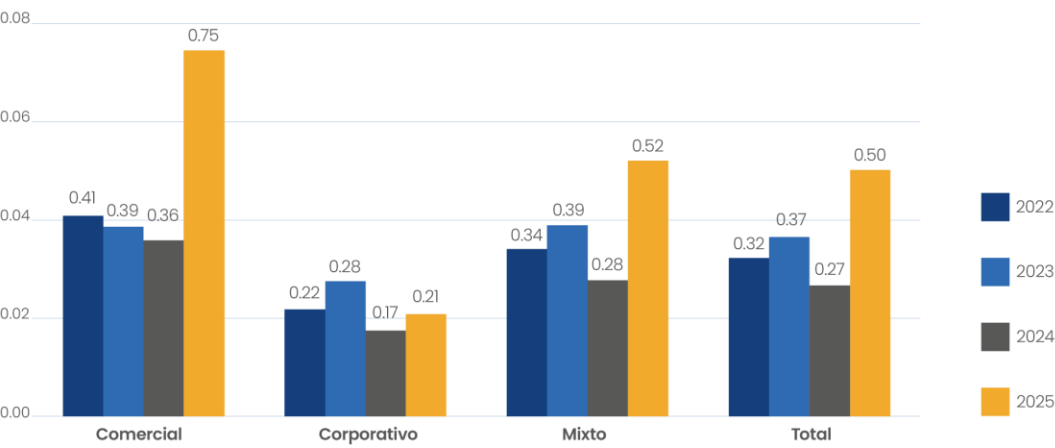
Sumamos un noveno proyecto con generación fotovoltaica —El Cedral, que cubrirá cerca del 28 % de su consumo—, alcanzando 11.48 TJ de energía solar producida en 2025, equivalente al consumo anual de más de 800 viviendas.

Agua

Implementamos el Plan de Uso Sostenible del Recurso Hídrico, que define directrices para medir y optimizar el consumo, evaluar la calidad del agua y analizar la viabilidad de fuentes alternativas (agua de lluvia, subterránea y pluvial).

Durante el año cosechamos 1 535 m³ de agua de lluvia para riego.

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



Nota metodológica: el consumo hídrico de 2025 incorporó nuevas fuentes de medición, por lo que los datos no son directamente comparables con la línea base 2022.

Residuos



Aumentamos la valorización de residuos en operación a 45.84 %, gracias a la separación en la fuente y el trabajo colaborativo con inquilinos:

Residuos en operación	2022	2023	2024	2025
Total residuos (ton)	2 809.42	3 201.94	3 596.86	3 489.30
% de valorización	20.55 %	33.75 %	42.41 %	45.84 %
kg/m²	7.36	7.68	8.54	8.83

Construcción

- Actualizamos el Manual de Construcción Sostenible y el Procedimiento de Manejo de Datos de Ecoeficiencia, y desarrollamos planes de gestión de energía, agua y residuos para la etapa constructiva.
- Ejecutamos un programa de formación dirigido al personal interno y contratistas:
- Dimos seguimiento a los consumos de 18 proyectos activos (244 981 m² totales).
- Alcanzamos un **87 % de desvío de residuos del relleno sanitario**, el valor más alto registrado por la organización, mediante estrategias de economía circular.
- En 2025 obtuvimos 5 nuevos galardones Bandera Azul Ecológica en Construcción Sostenible, una nueva certificación LEED y EDGE.

Capacitaciones impartidas

Kickoff contratistas, estándares técnicos y herramientas de ecoeficiencia

Participantes

Mujeres

130

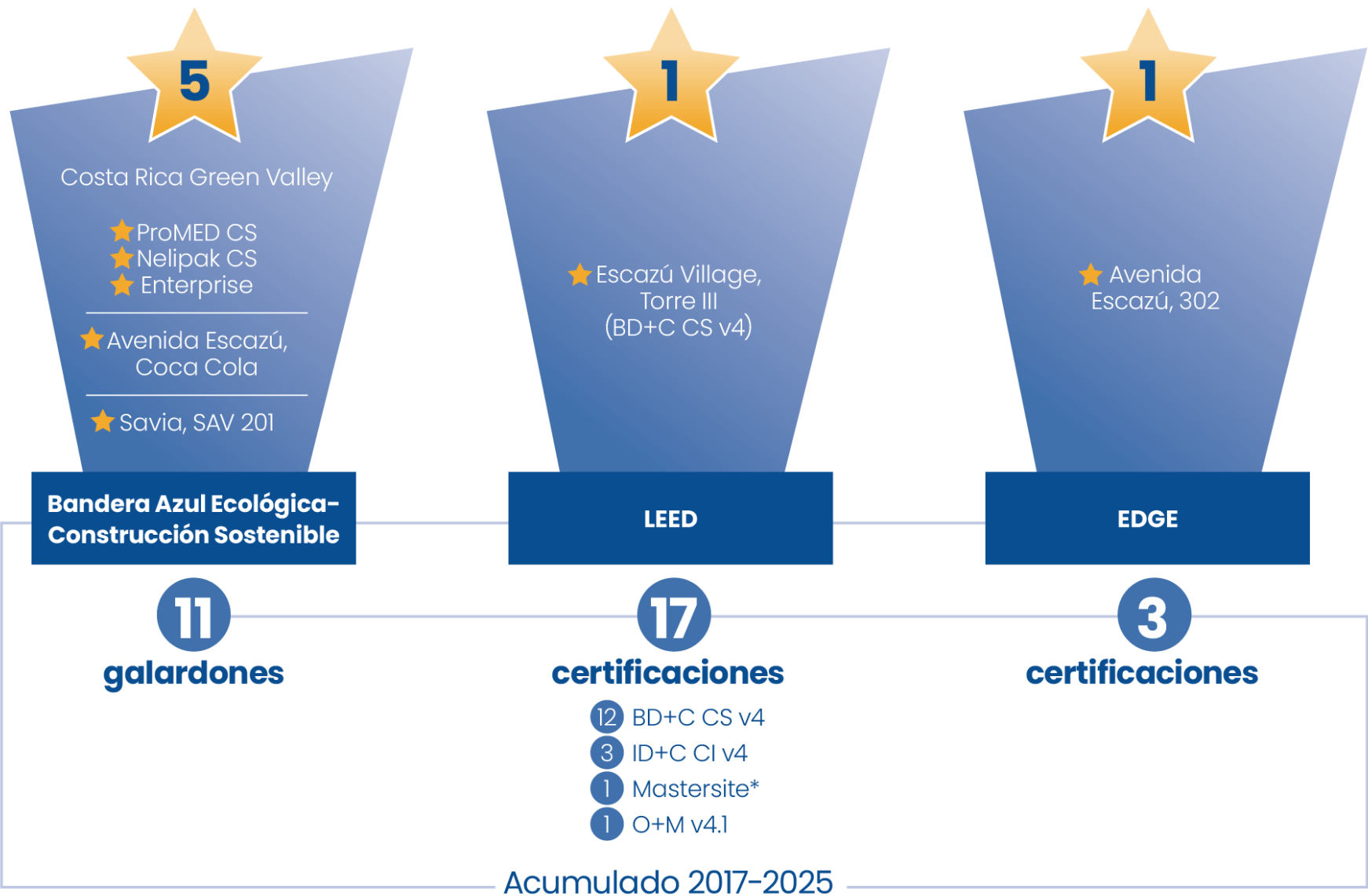
Hombres

171

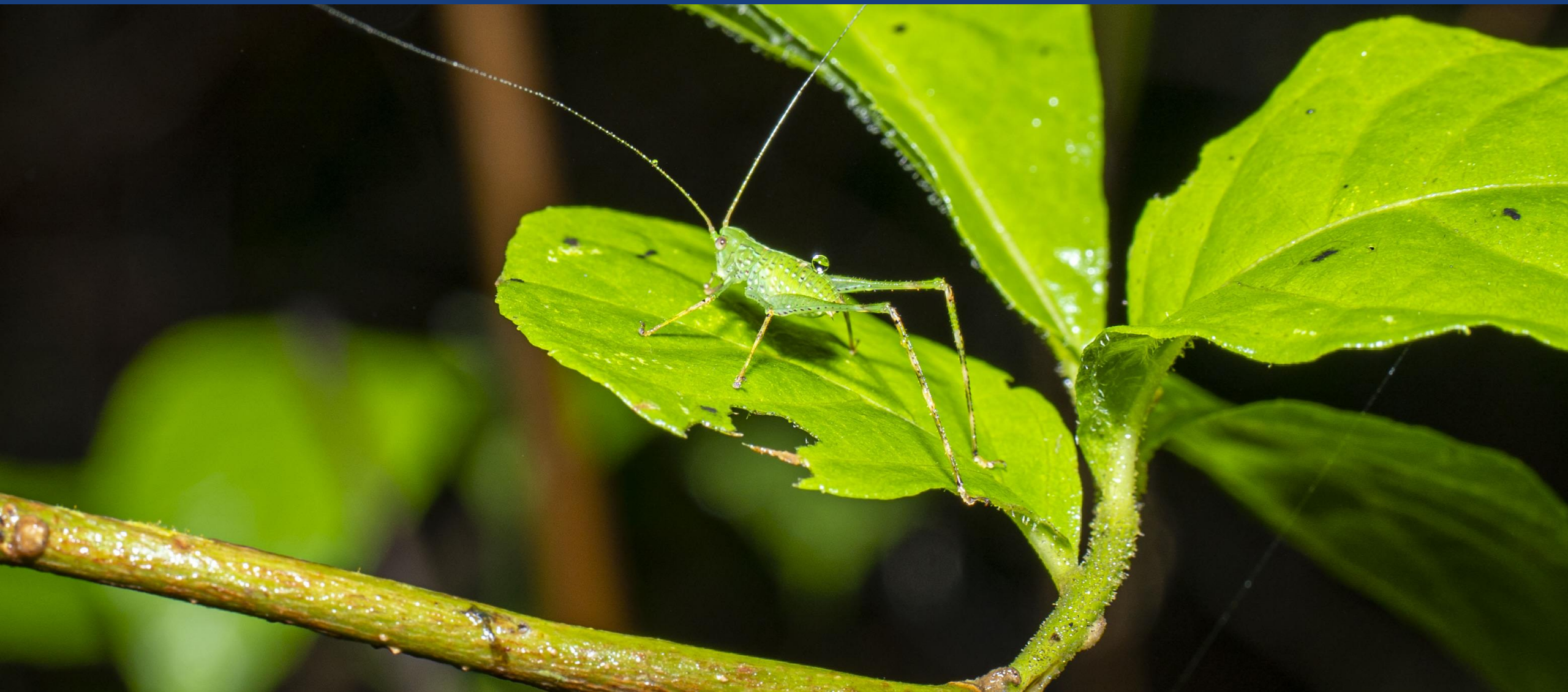
Cantidad de horas impartidas

55.75

Nuevas
certificaciones
y galardones
2025



Biodiversidad



Biodiversidad



Costa Rica Green Valley

se sumó como tercer proyecto con línea base de biodiversidad cuantificada; iniciamos el primer monitoreo de seguimiento en Aleste.



Formalizamos nuestra Política de Biodiversidad

como marco rector.



Reiteramos nuestra meta de desarrollar proyectos con cero pérdida neta de biodiversidad, mediante planes que miden, mitigan y compensan impactos desde el diseño hasta la operación. Reconocemos que el sector de la construcción mantiene un alto impacto sobre la naturaleza, por lo que buscamos mantener coherencia entre política y ejecución.

Gobernanza: Política de Biodiversidad

Formalizamos la Política de Biodiversidad como marco rector, alineada con nuestra meta estratégica y con el marco del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con la Naturaleza (TNFD).

Líneas base y monitoreo

Contamos con líneas base de biodiversidad en Aleste (2021), Savia (2024) y, desde 2025, Costa Rica Green Valley, nuestro tercer proyecto con línea base cuantificada.

En Aleste iniciamos el primer monitoreo de seguimiento a cinco años de la línea base, que por primera vez incorpora el grupo taxonómico de mamíferos (terrestres y voladores) como plan piloto, además de los monitoreos sistemáticos de aves, anfibios y reptiles.

En Costa Rica Green Valley, el estudio confirmó la presencia del pinzón costarricense, especie endémica en peligro de extinción registrada de forma consistente en los tres proyectos, aportando a la base de datos nacional sobre esta especie.

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”.

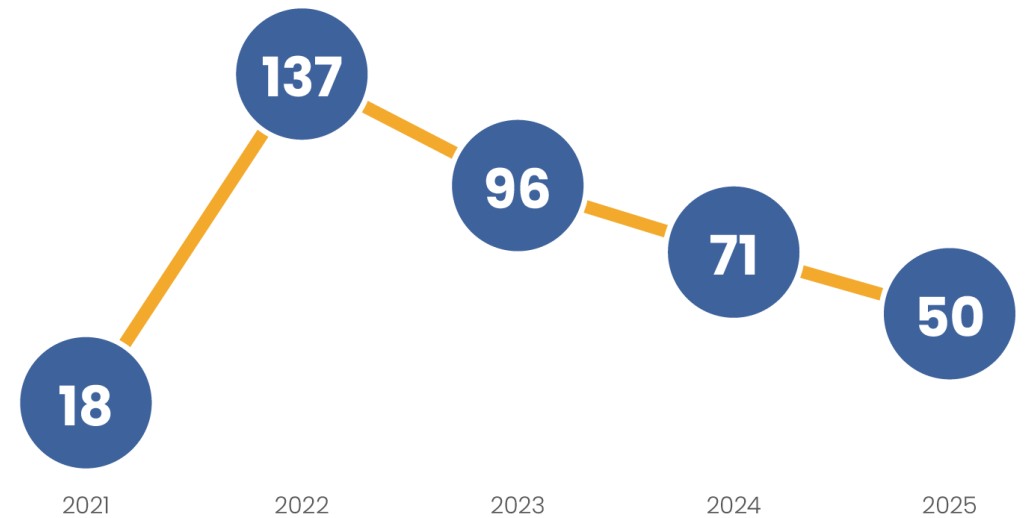




Ciencia ciudadana y rehabilitación forestal

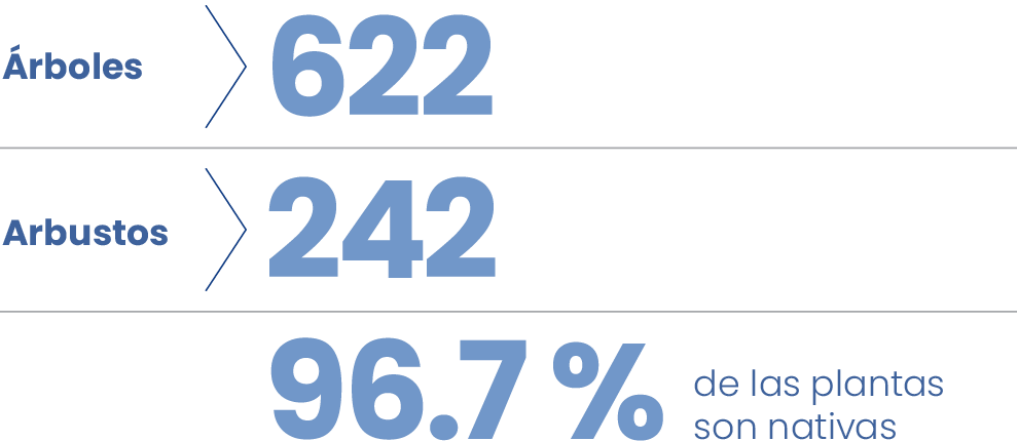
Desarrollamos cuatro jornadas de ciencia ciudadana (tres en Aleste, una en Savia) que sumaron nuevos registros de aves y anfibios.

Histórico de participación en Ciencia Ciudadana



En rehabilitación forestal plantamos 864 individuos en Aleste, Savia y Valencia, y contamos con 8.41 hectáreas de zonas de protección en ríos y quebradas.

Distribución por tipo de plantación



Gestión preventiva en construcción

Iniciamos el desarrollo del prototipo del Plan de Gestión de la Naturaleza en Construcción, que sigue la jerarquía de mitigación (evitar, minimizar, restaurar y compensar) y se integrará al Plan de Gestión Integral de Construcción.

Formamos parte del Comité Técnico Nacional CTN72-Biodiversidad de INTECO, instancia encargada de revisar normas, y capacitamos a equipos internos y contratistas en gestión de biodiversidad con el acompañamiento de CEGESTI y bajo el marco TNFD.

REPORTE ESTRATÉGICO 2025

