



# Reporte Estratégico

20  
24



# Índice

Carta de la Dirección	<b>4</b>
Sobre este Reporte	<b>6</b>
Perfil Organizacional	<b>8</b>
Gobernanza y Comunicación	<b>34</b>
Talento	<b>54</b>
Comunidades	<b>76</b>
Ambiente	<b>104</b>
Índice de Contenidos GRI	<b>152</b>



# Carta de la Dirección

Me complace presentar el Reporte Estratégico de Portafolio Inmobiliario correspondiente al año 2024, elaborado conforme a los estándares GRI. Este documento refleja los avances alcanzados en materia ambiental, social y de gobernanza, así como nuestro firme compromiso con una gestión empresarial responsable, consciente y orientada a la generación de valor compartido.

En un contexto global que exige cada vez más urgencia en la toma de acciones con impacto ambiental, social y económico, el 2024 representó un año de evolución estratégica para Portafolio Inmobiliario. Apostamos por el conocimiento técnico como base para tomar decisiones más informadas y sostenibles.

Realizamos diversos estudios especializados que fortalecen nuestra capacidad de anticipación ante desafíos ambientales y urbanos. Entre ellos, culminamos el primer Análisis de Ciclo de Vida (ACV) aplicado en el país a un proyecto en fase constructiva. Adicionalmente, desarrollamos un estudio comparativo de huella hídrica y en el proyecto Savia, llevamos a cabo un análisis de riesgos climáticos, un levantamiento de la línea base de biodiversidad y un diagnóstico de movilidad.

Esto refuerza nuestra visión de largo plazo y nuestro compromiso con una gestión basada en evidencia, innovación y sostenibilidad.

La ecoeficiencia siguió siendo una prioridad. Alcanzamos una valorización del 74 % de los residuos de construcción gracias a estrategias de economía circular, y duplicamos el porcentaje de residuos valorizados en operación en apenas dos años. También logramos reducir el consumo de agua en un 27 % y el consumo eléctrico en un 4 % respecto a nuestra línea base, avances que reflejan operaciones cada vez más sostenibles. En paralelo, seguimos elevando nuestros estándares con nuevas certificaciones LEED y el robustecimiento de nuestros inventarios de emisiones, con el 100 % del inventario total de nuestro portafolio en operación, e implementando acciones de mitigación y compensación.

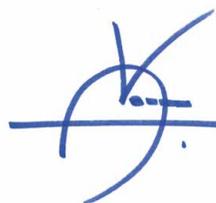
Nuestro compromiso con la gobernanza y la transparencia también se consolidó. Implementamos un nuevo Código de Gobierno Corporativo, realizamos auditorías externas e internas que confirmaron nuestro cumplimiento normativo, y reforzamos nuestra estrategia de comunicación interna y externa.

En cuanto a nuestra labor con las comunidades, impulsamos iniciativas de alto impacto como el Plan Maestro conceptual para el mejoramiento del Parque Metropolitano La Sabana, el primer tramo de Rutas Naturbanas en Escazú y más de 150 ferias de emprendimientos. Estas acciones reafirman nuestro compromiso con la cohesión social y el desarrollo sostenible de nuestros entornos.

En el plano interno, fortalecimos nuestras capacidades mediante más de 14 000 horas de capacitación. Conscientes de que aún tenemos mucho por avanzar, pero con un rumbo claro, seguimos promoviendo la equidad, alcanzando un 42 % de participación femenina en nuestra planilla y un 35 % de mujeres en puestos de liderazgo. Asimismo, consolidamos un nuevo paquete de beneficios, reforzamos la gestión de talento humano y logramos una reducción del 24 % en el índice de accidentabilidad, lo que refleja nuestro enfoque integral hacia el bienestar de nuestra gente.

Todos estos logros son el resultado de una visión colectiva, construida junto a nuestro talento humano, aliados, clientes y comunidades. A cada uno de ustedes, gracias por acompañarnos en este camino. Sabemos que la sostenibilidad no es una meta, sino una forma de operar, y seguiremos avanzando con responsabilidad, ambición y sentido de propósito.

Atentamente,



**Alfredo Volio**  
Director Ejecutivo  
Portafolio Inmobiliario

# Sobre este Reporte

En 2024 damos por concluido el ciclo de ejecución de nuestra primera estrategia de sostenibilidad 2020-2024, un período que nos permitió consolidar una visión más amplia e integrada de la sostenibilidad como eje central de nuestro modelo de negocio. Con este documento —el tercero que publicamos de forma consecutiva— rendimos cuentas sobre los principales logros, aprendizajes y desafíos que marcaron nuestra gestión durante estos años, y presentamos con orgullo nuestra nueva Estrategia corporativa 2025-2030.

Con el fin de garantizar una rendición de cuentas estructurada, completa y transparente, este reporte ha sido elaborado en conformidad con los estándares del Global Reporting Initiative (GRI).

Este tercer informe abarca el desempeño correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, e incluye las operaciones en Costa Rica de Portafolio Inmobiliario S.A. y sus subsidiarias.

Todos los contenidos fueron desarrollados por las áreas técnicas y aprobados por el órgano de gobierno de más alto nivel de la organización. Este reporte no ha sido sometido a verificación externa por un tercero independiente.

Para más información o consultas sobre este reporte, puede contactarnos al correo: [comunicacion@portafolio.cr](mailto:comunicacion@portafolio.cr).





# Perfil Organizacional

# ¿Quiénes somos?

Somos una de las principales desarrolladoras de proyectos industriales, corporativos, comerciales, habitacionales y de uso mixto en la región centroamericana, fundada en 1998. En 2003, nos consolidamos como una empresa especializada en bienes raíces, desarrollo inmobiliario y administración de activos.

Impulsamos el desarrollo transformando nuestras ciudades. Para lograrlo, integramos la sostenibilidad en cada etapa del ciclo de vida de nuestros proyectos.

Diseñamos, desarrollamos y operamos nuestros espacios, lo que nos permite tener una visión a largo plazo y crear entornos seguros, que fomentan la convivencia y el bienestar y que generan experiencias memorables para las comunidades usuarias.

Al cierre de 2024, gestionamos más de 1000 inquilinos y administramos activos por aproximadamente 895 millones de dólares, con lo que contribuimos al desarrollo del país y promovimos entornos inspiradores para el uso de las comunidades y los negocios.

## Portafolio Inmobiliario en cifras



# de inquilinos  
**+1000**



# de personas colaboradoras  
**726**



\$ de activos  
**\$895 MM**



# de m<sup>2</sup> GLA corporativo  
**165 098.81 m<sup>2</sup>**



# de unidades residenciales  
**467**



# de m<sup>2</sup> GLA comercial  
**134 347.84 m<sup>2</sup>**



# de habitaciones de hotel  
**643**



# de consultorios médicos  
**267**



# de puestos de trabajo generados por inquilinos de los proyectos  
**+20 000**



m<sup>2</sup> de espacios verdes disponibles al público  
**25 230.64**



# Nuestros proyectos inmobiliarios



LA GARITA

TURRÚCARES

GUÁCIMA

SAN ANTONIO

AEROPUERTO  
JUAN SANTAMARÍA

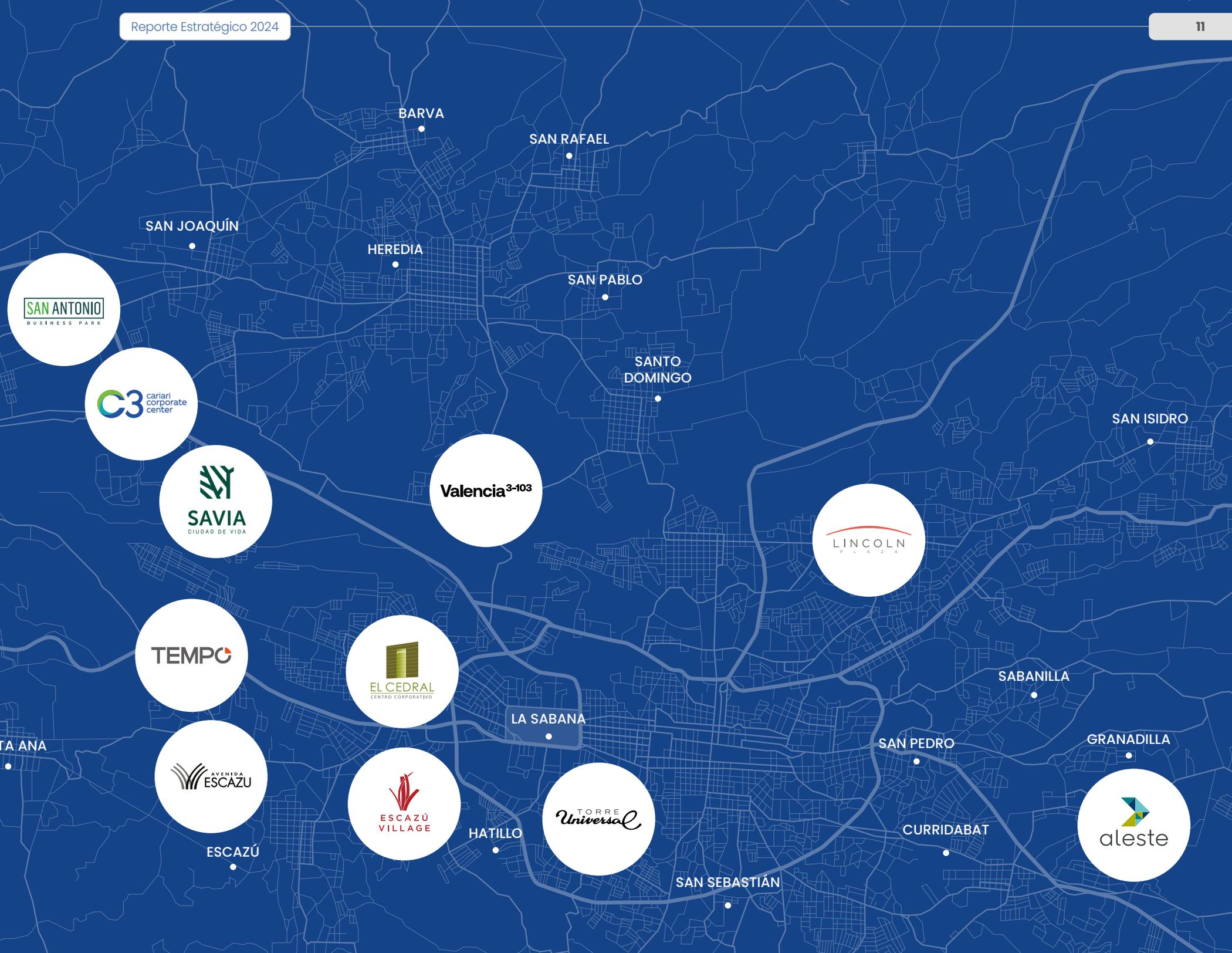
ALAJUELA

PIEDADES

CD. COLÓN

POZOS

SAN



SAN JOAQUÍN

BARVA

SAN RAFAEL

HEREDIA

SAN PABLO

SANTO DOMINGO

SAN ISIDRO

SAN ANTONIO  
BUSINESS PARK

C3  
cariari  
corporate  
center

SAVIA  
CIUDAD DE VIDA

Valencia<sup>3-103</sup>

LINCOLN  
PLAZA

TEMPO

EL CEDRAL  
CENTRO CORPORATIVO

LA SABANA

SABANILLA

TA ANA

AVENIDA  
ESCAZÚ

ESCAZÚ  
VILLAGE

HATILLO

TORRE  
Universal

SAN PEDRO

GRANADILLA

ESCAZÚ

CURRIDABAT

aleste

SAN SEBASTIÁN

## Proyectos bajo nuestra operación



aleste 

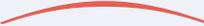
**Zona:** Este - Curridabat  
**Uso:** Mixto  
**GLA total (m<sup>2</sup>):** 42 655.00  
[www.aleste.cr](http://www.aleste.cr)



 AVENIDA  
ESCAZÚ

**Zona:** Oeste - Escazú  
**Uso:** Mixto  
**GLA total (m<sup>2</sup>):** 161 255.00  
[www.avenidaescazu.com](http://www.avenidaescazu.com)



  
LINCOLN  
PLAZA

**Zona:** Este - Moravia  
**Uso:** Comercial  
**GLA total (m<sup>2</sup>):** 68 624.00  
[www.lincolnplaza.cr](http://www.lincolnplaza.cr)



TEMPO 

**Zona:** Oeste - Escazú  
**Uso:** Mixto  
**GLA total (m<sup>2</sup>):** 35 784.80  
[www.plazatempo.com](http://www.plazatempo.com)



**Zona:** Oeste - Escazú  
**Uso:** Mixto  
**GLA total (m²):** 83 794.10  
[www.escazuvillage.com](http://www.escazuvillage.com)



**Zona:** Oeste - Santa Ana  
**Uso:** Mixto  
**GLA total (m²):** 27 284.00  
[www.terrazaslindora.com](http://www.terrazaslindora.com)



**Zona:** Oeste - Escazú  
**Uso:** Corporativo  
**GLA total (m²):** 22 348.30  
[www.centrocorporativoelcedral.com](http://www.centrocorporativoelcedral.com)



**Zona:** Centro - La Sabana  
**Uso:** Corporativo  
**GLA total (m²):** 49 559.60  
[www.torreuniversal.com](http://www.torreuniversal.com)

## Proyectos bajo nuestra operación



**TERMINAL  
710**

**Zona:** Centro- San José

**Uso:** Comercial

**GLA total (m<sup>2</sup>):** 6474.80



**SAN ANTONIO**  
BUSINESS PARK

**Zona:** Norte - Belén

**Uso:** Corporativo

**GLA total (m<sup>2</sup>):** 28 687.00



**C3** cariari  
corporate  
center

**Zona:** Norte - Belén

**Uso:** Corporativo

**GLA total (m<sup>2</sup>):** 39 854.00

[www.c3.cr/es](http://www.c3.cr/es)



**mango  
plaza**

**Zona:** Norte - Alajuela

**Uso:** Comercial

**GLA total (m<sup>2</sup>):** 4428.00



### Valencia<sup>3-103</sup>

**Zona:** Norte - La Valencia

**Uso:** Mixto

**GLA total (m<sup>2</sup>):** 820.00



**Zona:** Norte - Grecia

**Uso:** Industrial

**GLA total (m<sup>2</sup>):** 12 665.00

[www.greenvalley.co.cr](http://www.greenvalley.co.cr)

## Cámaras y asociaciones en las que participamos

Creemos en el poder de las alianzas para transformar el sector inmobiliario. En conjunto, impulsamos soluciones que generan valor para Costa Rica.

Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED)

Cámara de Comercio de Costa Rica (CCCR)

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

Cámara Latinoamericana de la Industria de Centros Comerciales (CLICC)

Asociación Green Building Council de Costa Rica (GBCCR)

Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles Costa Rica (CAPROBI)

Cámara Costarricense de la Construcción (CCC)

Consejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI)

Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio (AMCHAM)

Council of Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH)

## Reconocimientos

Nuestro compromiso continuo con la sostenibilidad y la implementación de mejores prácticas en la industria nos permitió recibir importantes reconocimientos en el 2024, entre ellos:

Aleste recibió el **Urban Habitat Award 2024 – Award of Excellence**, otorgado por el Council on Tall Buildings and Urban Habitat, por su destacada integración de la naturaleza, espacios caminables y biodiversidad como elementos clave para mejorar la calidad de vida urbana.



La Cámara Costarricense de la Construcción nos otorgó, por tercer año consecutivo, el **Premio de Construcción Sostenible 2024**, en la categoría empresa.



Fuimos reconocidos como la empresa **#1 en el sector construcción e inmobiliario** en el *ranking* Merco Empresas 2024 y también como la **#1 en atracción y retención** de talento en la misma industria, según el *ranking* Merco Talento 2024.

Fuimos reconocidos por la Revista Summa como una de las **Empresas Líderes en Cultura Organizacional** en América Central y República Dominicana.

Nuestro Director Ejecutivo, Alfredo Volio, fue incluido en el **top 50 de líderes empresariales** del ranking Merco Líderes 2024, por su liderazgo transformador.

ALFREDO VOLIO

TOP #50

del ranking Merco Líderes 2024



Recibimos el **Premio Crecimiento del Año 2024** otorgado por el semanario El Financiero, en reconocimiento al dinamismo y evolución de nuestra organización.

La Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio (AmCham) nos distinguió con el **Premio AmCham Negocios Sostenibles**, en la categoría Social-Comunidad, por nuestras iniciativas de impacto positivo.



Además, fuimos incluidos en la edición **Grandes Obras** de la Revista Construir de la Cámara Costarricense de la Construcción, que destacó los proyectos inmobiliarios más relevantes del año por su contribución a la economía, sostenibilidad, innovación y uso de tecnología.

UNICEF nos otorgó el reconocimiento por el **aporte invaluable al cumplimiento de los derechos de la infancia**, gracias a las acciones desarrolladas en el proyecto Escazú Village, como parte del programa Espacios Solidarios con la Infancia, al cual nos unimos en 2023.

# Estrategia de sostenibilidad

## Lecciones aprendidas del ciclo estratégico 2020–2024

En el 2019 nos planteamos un desafío, queríamos demostrar que era posible modificar la manera en que se gestionan los **impactos de nuestro modelo de negocio** al aplicar las mejores prácticas de sostenibilidad y medir la huella de nuestras actividades.

El reto era entonces cómo integrar la sostenibilidad en todo lo que hacemos: ¿cómo diseñar, construir y operar proyectos más compactos, eficientes, interconectados e inclusivos, que impulsen el bienestar de las personas usuarias y habitantes? ¿Cómo identificar y medir los impactos? Y, especialmente, ¿cómo evolucionar al diseño de procesos que integren la estrategia de sostenibilidad con la estrategia de negocio?





El objetivo que nos planteamos en el 2020 fue integrar y vivir la sostenibilidad para convertirnos en el actor referente en materia ASG en el entorno construido de Costa Rica.

La respuesta a esas preguntas llegó mediante un proceso participativo donde construimos nuestra primera estrategia de sostenibilidad, compuesta por trece temas materiales agrupados en cuatro ejes estratégicos: Gobernanza y comunicación, Empatía Colectiva, Operación Circular y Eco-nstrucción.

Al trabajar en conjunto y de manera ordenada estos temas prioritarios, aún en medio de desafíos inesperados, como la pandemia, la organización evolucionó considerablemente, pasando de iniciativas aisladas y desarticuladas a un modelo de negocio que busca cumplir con los más altos estándares en materia de sostenibilidad.

## Claves de nuestra evolución

**El compromiso de la alta dirección** fue clave para integrar la sostenibilidad, consolidando la cultura interna y fomentando el orgullo y el sentido de pertenencia entre personas colaboradoras. Esto nos ayudó a alcanzar un mayor grado de madurez y a optimizar nuestro esquema para la rendición de cuentas, fortaleciendo los procesos, procedimientos, la comunicación y la gobernanza de la sostenibilidad.

Uno de los avances más significativos en nuestro compromiso con la sostenibilidad fue **la consolidación de un propósito claro y compartido**, que orienta nuestras decisiones y da sentido a nuestras acciones. A partir de este eje, fortalecimos también nuestra comunicación, adoptando una narrativa coherente que visibiliza de forma auténtica nuestros esfuerzos en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG). Como complemento clave, publicamos

nuestros **reportes de sostenibilidad bajo los estándares GRI**, lo que refuerza nuestra transparencia y alineación con buenas prácticas internacionales. El uso de certificaciones y galardones se convirtió en un marco orientador para la mejora continua, que nos impulsó a adoptar estándares más exigentes, permitiéndonos sistematizar buenas prácticas y convertirlas en parte de nuestro modelo de gestión.

La identificación de **Key Management Indicators (KMI, Indicadores Clave de Gestión)**, la definición de **metas por proyecto** y la comprensión de la **cultura de comunicación** de cada proyecto con sus partes interesadas (*socios y town hall*) son elementos que sumaron para que los equipos comprendieran la importancia de los datos y se comprometieran con su recopilación y monitoreo.

Asimismo, las **alianzas estratégicas** con actores públicos, privados y de la sociedad civil fueron fundamentales para amplificar nuestro impacto. Estas colaboraciones nos permitieron sumar capacidades, compartir conocimiento, acceder a nuevas herramientas y generar soluciones con mayor alcance.

## ¿Cuáles fueron nuestros mayores avances al implementar la estrategia 2020 - 2024?

### Ambiente

- **Construimos líneas base** para medir nuestros impactos en los procesos operativos y constructivos, con el fin de contar con información **precisa y accionable**. Invertimos en la creación de herramientas, metodologías y en un proceso integral de socialización para su implementación, tanto entre nuestras personas colaboradoras como con los contratistas. Este trabajo nos permite hoy recolectar **datos clave** sobre nuestra huella de agua, energía, emisiones, residuos y biodiversidad.
- Contar con esta información ha sido fundamental para **diseñar estrategias más eficientes** que nos permitan mitigar los impactos negativos de nuestras operaciones. Como resultado, hemos logrado reducciones en el consumo de agua y energía, avances en la mitigación de nuestra huella de carbono y un incremento en la valorización de los residuos sólidos.
- Por otro lado, la implementación de la **Guía para la Gestión de la Biodiversidad** en los Negocios en Aleste, nos permitió incorporar prácticas concretas de gestión de la biodiversidad en un proyecto piloto y sentó las bases para replicar estos aprendizajes en futuros desarrollos. A partir de estos aprendizajes, de lo manifestado por nuestras partes interesadas y de la dependencia que tiene nuestro modelo de negocio sobre los servicios ecosistémicos es que la biodiversidad fue definida como un tema material en nuestra estrategia empresarial 2025-2030.



## Social

Diseñar una estrategia de sostenibilidad nos permitió contemplar el panorama completo, con todos los grupos de interés vinculados a nuestras operaciones. Además, poder relacionarnos responsablemente con personas colaboradoras y comunidades desde el eje de **empatía colectiva**.

### A nivel interno

- Durante los últimos cinco años, demostramos un compromiso sólido con el desarrollo socioeconómico local y el bienestar de nuestro personal.
- Esa iniciativa se suma al compromiso por implementar guías de género y otras **acciones afirmativas en favor de una mayor inclusión y equidad**, incorporando mujeres en todos los niveles de la organización, para nutrir y fortalecer nuestros proyectos con sus talentos y capacidades.
- Nuestra gestión del impacto social empieza a lo interno de la organización. Son nuestras personas colaboradoras quienes hacen posible el éxito de nuestra compañía, por eso, buscamos brindar excelentes condiciones de trabajo y beneficios. Como parte de la estrategia de sostenibilidad, decidimos ir más allá al trabajar en la realidad socioeconómica de nuestro personal a través del **Índice de Desarrollo Multidimensional Empresarial (IDMe)**. Este instrumento nos permitió identificar familias de trabajadores en condición de vulnerabilidad y apoyarles con formación para el empleo, educación en finanzas y aseguramiento.
- Con un enfoque estratégico en la **contratación local**, priorizamos alianzas con municipalidades para participar activamente en bolsas y ferias de empleo, facilitando así la contratación de talento cercano a nuestros proyectos. Además, gracias a traslados y otras decisiones puntuales, **445 personas colaboradoras** ahora residen cerca de sus lugares de trabajo, lo que constituye el 61% de la fuerza laboral.
- En paralelo, el **Programa de Liderazgo** fortaleció las habilidades de liderazgo en todos los niveles organizativos y el desarrollo de nuestro "Propósito Organizacional". Contamos con 309 participaciones solo en el último año en **actividades formativas, coaching y mentoría** centradas en temas clave, como la retroalimentación constructiva y la generación de espacios de confianza y desarrollo personal.
- Este abordaje se ha visto respaldado por la **Mesa de Cultura**, que integra con éxito valores fundamentales en la cultura corporativa, asegurando su alineación con el plan estratégico y su incorporación en las prácticas diarias y comunicaciones tanto internas como externas. Además, **un enfoque 360° hacia la evaluación de la comprensión y adhesión a estos valores** entre las gerencias y direcciones nos garantiza un clima laboral positivo, guiado por líderes que ejemplifican y viven los principios de nuestra cultura organizacional deseada.

## Social

### A nivel externo

Somos conscientes de que el desarrollo inmobiliario puede generar impactos sobre la calidad de vida de las personas que viven en las cercanías de nuestros proyectos. Por ello, prevenir, mitigar y atender de manera oportuna estos efectos forma parte fundamental de nuestra estrategia.

Bajo esta perspectiva, nos propusimos **construir vínculos de confianza con personas vecinas y comunidades** durante todas las fases del proyecto, para lo cual diseñamos nuestra propia metodología con actores de la comunidad.

Este abordaje se adapta para cada comunidad, ajustándose a sus características y necesidades. Su implementación abarca desde un análisis de contexto y el diseño inclusivo hasta la mitigación de impactos y la creación de valor colectivo.

Además, nos comprometimos con fortalecer el **ecosistema empresarial local de las comunidades alrededor de los proyectos** y crear **desarrollos que contribuyan a cerrar la brecha social** del país. Para lograrlo, aprendimos a trabajar en alianza con instituciones públicas, organizaciones de la sociedad civil y diferentes actores del ecosistema local.

En esta materia, durante el 2024, implementamos programas de relacionamiento comunitario en 25 distritos, con resultados concretos como el Plan Maestro de Rutas en Escazú, el Plan Maestro de La Sabana y la realización de 146 ferias de emprendimientos.



## Gobernanza

- En los últimos cuatro años, hemos logrado avances significativos en materia de sostenibilidad, al integrar este enfoque en el ADN de nuestra organización. Los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza empezaron a abordarse de forma transversal, mediante la definición de indicadores, metas por proyecto y mecanismos de seguimiento.
- Este enfoque integral, sumado a la capacitación continua del personal en todos los niveles y a la implementación de procedimientos específicos, ha sido fundamental para consolidar un proceso de alineamiento cultural que aún sigue en evolución.
- Implementamos **procesos de evaluación de cumplimiento legal y regulatorio** y avanzamos en la estandarización de metodologías para la **medición de indicadores de desempeño, incorporando métricas ambientales, sociales y de gobernanza** como parte del seguimiento sistemático de nuestro éxito.



## ¿Qué desafíos enfrentamos durante la implementación?

Si bien el ciclo estratégico que concluyó en 2024 nos permitió avanzar significativamente en múltiples frentes, también dejó en evidencia desafíos y metas que no logramos concretar. Estos temas representan aprendizajes valiosos que han sido fundamentales para replantear nuestras prioridades y enriquecer la construcción de la nueva estrategia.

A continuación, se presentan los principales temas pendientes en relación con los resultados esperados del ciclo estratégico 2020-2024.

**Establecer un mecanismo para medir el incremento en ingresos de los emprendimientos** que participan en nuestras ferias, para entender cómo debemos evolucionar.

**Mejorar los mecanismos de evaluación del desempeño** del personal, integrando métricas en las tres dimensiones de la sostenibilidad.

**Aplicar evaluaciones sistemáticas a proveedores en materia ambiental y social**, extendiendo nuestra responsabilidad a lo largo de la cadena de valor.

**Optimizar la comunicación hacia inquilinos** y su involucramiento en iniciativas de ecoeficiencia y proyectos de impacto social, trabajando con este grupo de interés de forma sostenida y constante en el tiempo.

**Fortalecer nuestro sistema de recopilación y análisis de datos** para optimizar la ejecución eficiente de nuestros objetivos estratégicos.

**Innovar en el uso de materiales de construcción con menor huella ambiental.** Si bien diseñamos varias herramientas para vincular materiales con criterios de sostenibilidad, aún persisten importantes desafíos por la falta de certificaciones o Declaraciones Ambientales de Producto (EPD), que permitan evaluar de forma transparente y verificada su impacto ambiental a lo largo del ciclo de vida.

Sentimos orgullo del camino recorrido y estamos conscientes de los desafíos que aún enfrentamos. Sabemos que muchas de estas barreras no son exclusivas de nuestra organización, sino que reflejan retos compartidos en el sector inmobiliario y de la construcción en el país. Por eso, asumimos con convicción el rol de ser un agente de cambio: queremos seguir avanzando, aprendiendo y liderando a través del ejemplo.

# Nuevo ciclo estratégico: elevamos nuestra ambición en materia de sostenibilidad

En 2024, **concluimos nuestro primer ciclo estratégico.** Tras evaluar nuestro desempeño y evolución en los últimos

cuatro años, iniciamos la actualización de nuestra estrategia de sostenibilidad, aplicando un análisis de doble materialidad

que considera tendencias y regulaciones del sector a nivel global.

**La decisión de utilizar la doble materialidad como base para nuestra nueva estrategia marca un hito en nuestra evolución como desarrolladora líder en Costa Rica.** Hemos considerado tanto el impacto financiero de los factores ambientales, sociales y de gobernanza en una empresa, como el impacto de la empresa en esas tres dimensiones.

El proceso de construcción de la estrategia involucró a representantes de los diferentes departamentos de la organización y culminó en un plan a cinco años, que aborda 10 temas materiales, cada uno con una meta principal definida.



## ¿Cómo construimos la estrategia?

El proceso se estructuró en cinco etapas clave, como se observa a continuación:

### 1 Análisis de contexto

La primera etapa consistió en entender con claridad dónde estábamos y hacia dónde debíamos avanzar. Para ello, realizamos una **revisión exhaustiva de documentación interna**, como nuestros reportes GRI y otros informes de desempeño, con el fin de identificar brechas de nuestra estrategia previa. A esto, se sumaron **entrevistas con líderes de diferentes divisiones** para recoger aprendizajes del proceso anterior y vislumbrar aspiraciones hacia 2030.

Paralelamente, llevamos a cabo un **análisis** basado en los estándares del Sustainability Accounting Standards Board (SASB, por sus siglas en inglés), o Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad, y las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad (NIIF S1 y S2). Además el

estudio de los **hallazgos del Programa Estado de la Nación** sobre diferentes temáticas como conservación, gestión forestal, biodiversidad, estrategia climática, administración de la energía, diversidad e inclusión, respuestas ciudadanas, planificación urbana y gobernanza.

Finalmente, **analizamos las matrices de materialidad y las estrategias de sostenibilidad de cuatro actores relevantes del sector**. Esta fase culminó con la sistematización de la información y la elaboración de un listado de temas materiales recurrentes para nuestra operación, además de ser un insumo importante para elaborar la consulta a partes interesadas.

## 2 Sesión sobre tendencias

Con una base sólida de análisis, convocamos una sesión estratégica con líderes de la organización para explorar las **principales tendencias ASG** que marcarán el rumbo del sector inmobiliario en los próximos años.

Abordamos conceptos como la **doble materialidad** y se compartieron los **resultados del análisis de contexto**. Además, este espacio sirvió para **abrir un diálogo sobre nuestra visión de las “Ciudades del Futuro”**, entendidas como entornos resilientes, inclusivos y sostenibles en los que Portafolio Inmobiliario desea ser un actor transformador.

## 3 Priorización y consulta de partes interesadas

Reconociendo que el valor de una estrategia sostenible se potencia cuando responde a las expectativas de quienes se ven impactados por nuestras operaciones, desarrollamos un **proceso participativo para definir cuáles partes interesadas debíamos priorizar**. Para ello, utilizamos la **metodología del Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)**. Esta incluyó una sesión con nuestros líderes para identificar los grupos que deben ser parte activa de nuestra toma de decisiones y, por ende, de la planeación de la nueva estrategia.

El proceso de priorización se realizó de forma participativa, analizando las partes interesadas según su dependencia, influencia y nivel de riesgo sobre la organización.

Basado en estos resultados, aplicamos un proceso de consulta que incluyó entrevistas y encuestas dirigidas a los siguientes grupos:

- Junta Directiva
- Socios de los proyectos
- Personas colaboradoras
- Inquilinos corporativos
- Comunidad
- Municipalidades
- Cámaras y asociaciones empresariales

## 4 Análisis de riesgos, oportunidades e impactos (IRO, por sus siglas en inglés)

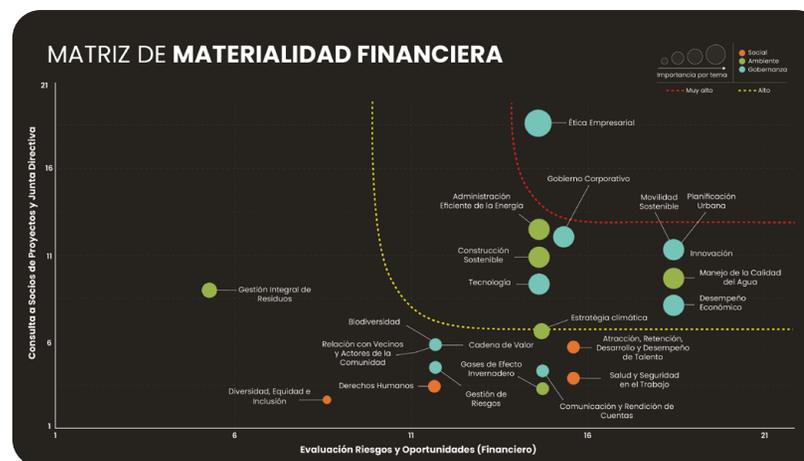
La cuarta etapa consistió en un taller con personas líderes de la empresa para **evaluar, de manera integral, los riesgos, oportunidades e impactos**.

Para el **análisis de impactos** utilizamos dos criterios: **severidad y probabilidad**. El cálculo de la severidad, a su vez, contempla tres variables: **nivel de gravedad** o magnitud; nivel de **alcance o amplitud**, ya sea demográfica o geográfica, y **remediabilidad**, es decir, qué tan fácil puede ser restaurar o corregir el daño que se hubiese causado por ese impacto negativo.

Para **riesgos y oportunidades**, usamos dos criterios: **tamaño y probabilidad**, que analizan la influencia financiera de esos riesgos y oportunidades en la operación del negocio.

Este análisis permitió alinear nuestras prioridades estratégicas con una gestión más consciente y anticipatoria, que refuerza nuestra resiliencia empresarial y nuestro compromiso con el desarrollo sostenible.

Como resultado de esta etapa actualizamos nuestras matrices de materialidad desde el enfoque financiero y de impacto, las cuales se presentan a continuación:



## 5 Diseño de la estrategia

Validamos con los líderes de la organización el listado de temas materiales que resultaron del análisis de la doble materialidad, priorizándolos según necesidades estratégicas.

Una vez que tuvimos los 10 temas materiales validados, pasamos a la fase de diseño de la estrategia corporativa para la cual desarrollamos una serie de **talleres colaborativos**. En el primero, definimos objetivos y acciones estratégicas para cada tema material; en el segundo, construimos indicadores clave de desempeño (KPI) y, en el tercero, generamos propuestas de planes de acción.

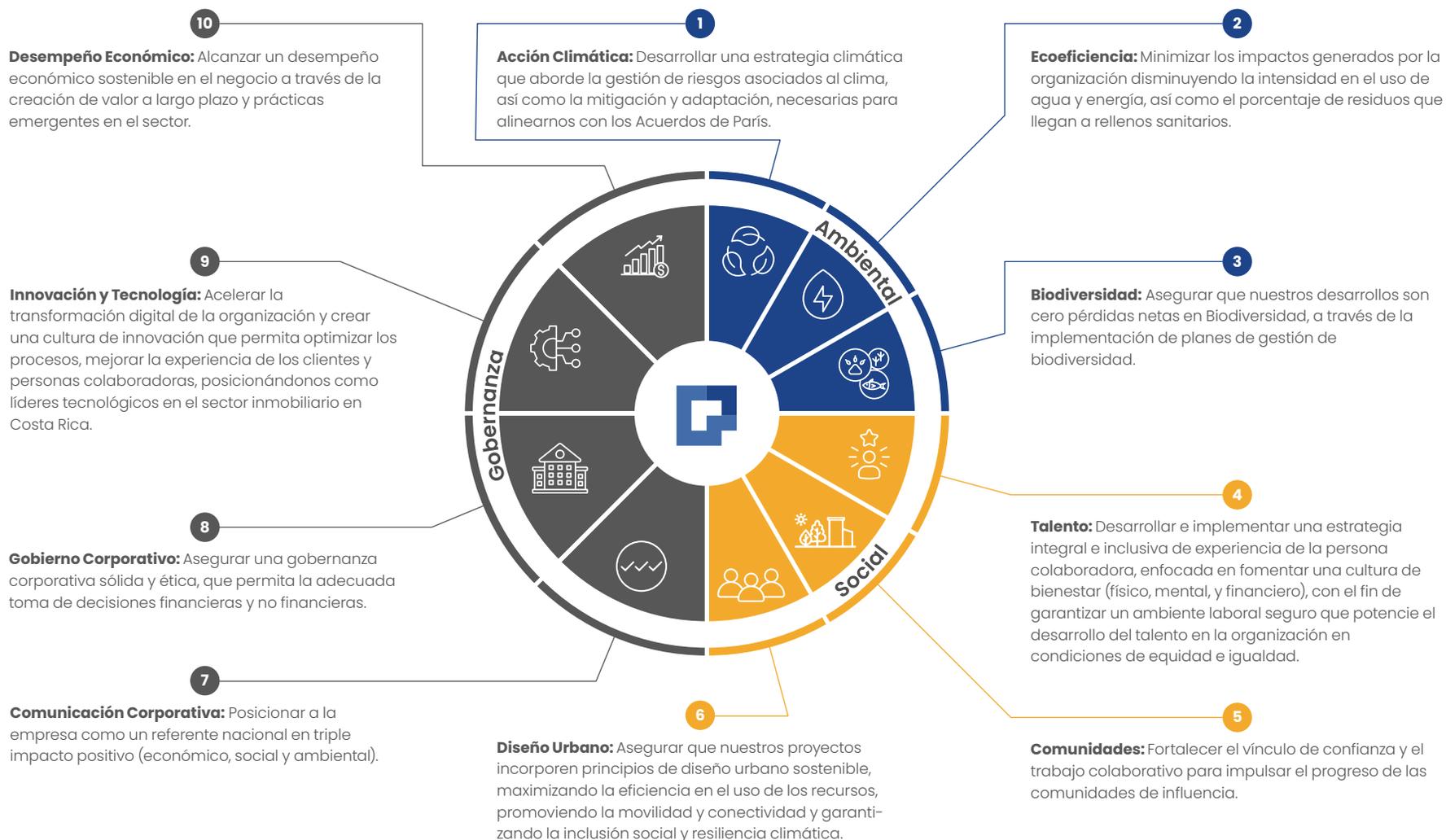
Finalmente, realizamos **espacios de validación** para asegurar que las acciones estratégicas e indicadores definidos estuvieran completamente alineados con las expectativas internas y externas, así como con las capacidades de ejecución de nuestra organización.

Este proceso nos permitió construir una estrategia coherente y alineada con nuestro propósito empresarial, que busca crear valor compartido y generar impactos positivos duraderos en las zonas donde operamos.



# Estrategia Corporativa 2025–2030

El nuevo ciclo estratégico estará definido por la priorización y gestión de diez temas materiales con sus respectivas metas, contemplando las tres dimensiones ASG.



Con esta innovadora estrategia de doble materialidad cumplimos también los siguientes propósitos:

- Adoptar un enfoque integral y visionario hacia la sostenibilidad.
- Abordar de manera equilibrada tanto los impactos financieros como los efectos en el entorno y la sociedad.
- Cumplir no solo con nuestros objetivos comerciales, sino también contribuir de forma significativa al desarrollo sostenible del país.

- Migrar de un enfoque que separaba los resultados económicos de los criterios ASG, a uno que los integra de manera equitativa.
- Contar con una visión más holística de los riesgos y oportunidades.
- Mejorar la transparencia y la rendición de cuentas.

El inicio de este nuevo ciclo estratégico representa un paso decisivo en la consolidación de un modelo de negocio responsable y resiliente, que aspira a generar un valor a largo plazo para la organización, la sociedad y el ambiente.





## Nuestra contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Como complemento al proceso de definición estratégica, realizamos un taller de alineamiento con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en el que participó un equipo multidisciplinario de la empresa. Este ejercicio práctico nos permitió definir **7 ODS** como prioritarios y seleccionar **50 metas** específicas a las que contribuimos a través de nuestras acciones y estrategia. A continuación presentamos un diagrama que resume la relación entre nuestros temas materiales y sus respectivos ODS vinculados directa e indirectamente.



	Tema material	ODS Prioritario	ODS vinculados indirectamente
Ambiental	Acción Climática 		  
	Ecoeficiencia 		    
	Biodiversidad 		  
Social	Talento 		    
	Diseño Urbano 		         
	Comunidades 		   
Gobernanza	Comunicación Corporativa 		
	Gobierno Corporativo 		
	Innovación y Tecnología 		  
	Desempeño Económico 		 



# Gobernanza y Comunicación

Objetivos de Desarrollo  
Sostenible vinculados:



# Nuestros logros del 2024

- ✓ Implementamos el **Código de Gobierno Corporativo** y nuevos lineamientos que fortalecen el control y la gestión estratégica.
- ✓ Ejecutamos **tres auditorías externas y tres evaluaciones internas** para verificar el cumplimiento normativo en materia ASG y logramos que el **100% de los proyectos en operación** aplicaran una autoevaluación de la matriz legal y trabajaran en gestionar los hallazgos.
- ✓ Obtuvimos una evaluación de **4.6/5 en comunicación interna**, impulsada por nuevos canales y la incorporación de *town halls*.
- ✓ Implementamos el **Servicio de Atención al Cliente (SAC)** en todos nuestros proyectos operativos y logramos resolver el **99% de las solicitudes recibidas** en el año.

- ✓ **25 230 m<sup>2</sup> de áreas verdes y recreativas**, con una inversión acumulada de \$2.3 millones destinada a su desarrollo y mantenimiento.
- ✓ Recibimos **9 reconocimientos** de distintas organizaciones por nuestro compromiso con la sostenibilidad y el desempeño responsable.
- ✓ **Actualizamos nuestra plataforma de ética Te Escuchamos**, fortaleciendo el canal de denuncias con mayor trazabilidad, anonimato y seguimiento gracias al respaldo de Whistleblower Software ApS.
- ✓ Alcanzamos un total de **663 notas de prensa publicadas**, de las cuales el **61.39% apareció en medios tier 1**.

# Gobierno corporativo

Para velar por nuestro liderazgo en el sector y garantizar la rentabilidad, integridad y eficiencia en nuestra operación, es clave innovar de forma continua y consolidar las mejores prácticas de gobierno corporativo, con una visión sostenible impulsada desde la alta dirección.

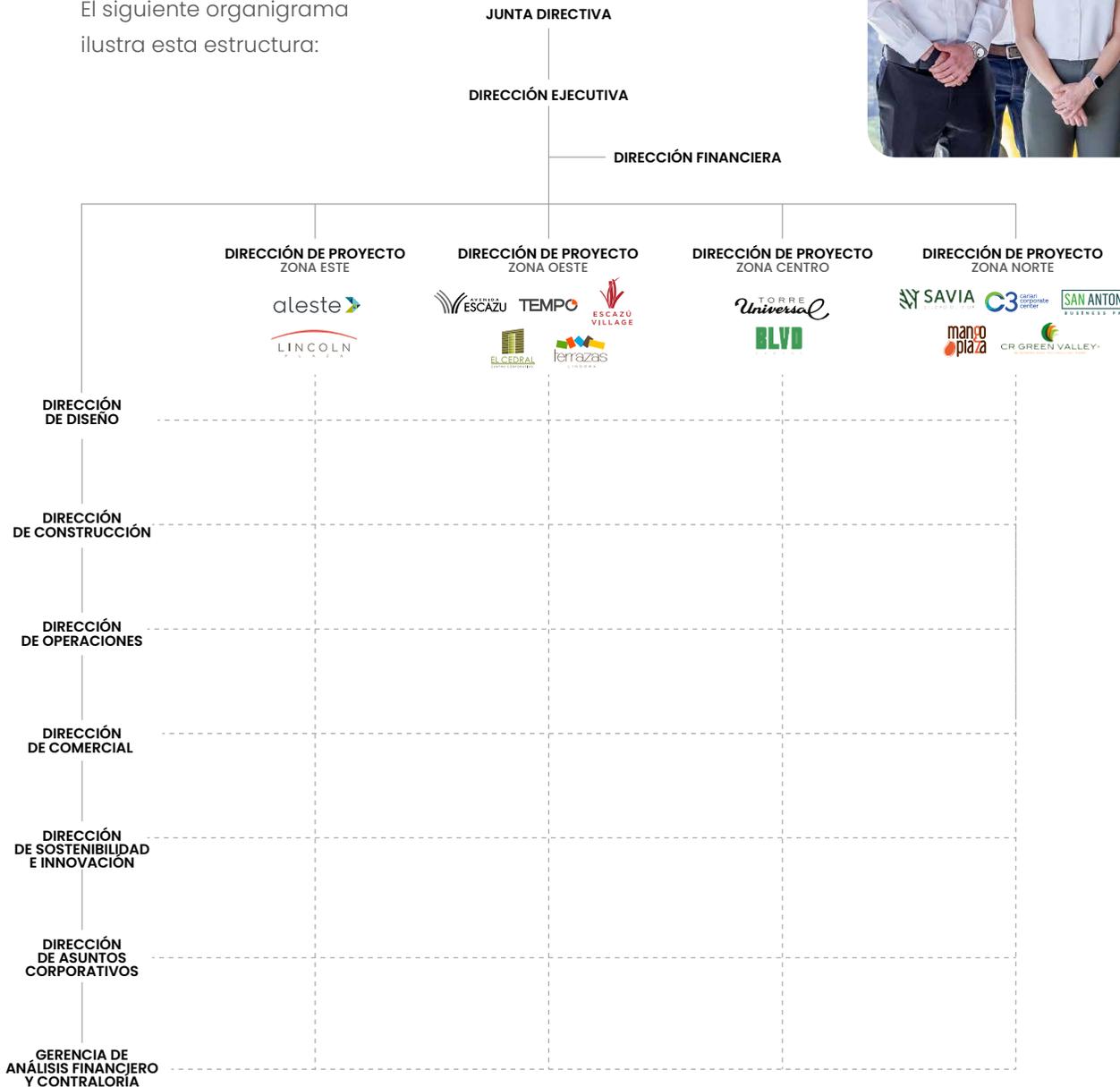
Para ello, contamos con una estructura de gobierno sólida, conformada por

órganos de dirección y supervisión que garantizan el cumplimiento de nuestra estrategia empresarial. Nuestro modelo de gobernanza se fundamenta en una Junta Directiva (constituida por tres miembros no ejecutivos), un órgano supervisor, órganos ejecutivos y órganos de control. Cada persona colaboradora responde a dos direcciones: una funcional y una dirección de proyecto.





El siguiente organigrama ilustra esta estructura:



En estos órganos participan personas con hasta 22 años de antigüedad en la empresa, lo que garantiza un conocimiento profundo y una visión estratégica coherente con nuestros valores. Para su conformación, aplicamos criterios rigurosos de selección y gestión, guiados por el Lineamiento General de Gobierno Corporativo y la Política de Idoneidad para Órganos de Supervisión y Ejecutivos, mediante el cual se asegura la experiencia y capacidades requeridas en cada miembro.

Según el Lineamiento General de Gobierno Corporativo, la Junta Directiva es responsable de la dirección estratégica, la gestión de riesgos y la solidez financiera de la empresa. La Junta Directiva se reúne de tres a cuatro veces al año para asegurar el seguimiento adecuado y permanente de los asuntos de la empresa, además, tiene la facultad de convocar sesiones extraordinarias si es necesario. En materia de sostenibilidad, le corresponde aprobar y dar seguimiento a los objetivos estratégicos, mediante un marco que defina las actividades principales, los retornos esperados y el nivel de tolerancia al riesgo, para asegurar su debida implementación.

El lineamiento anterior también establece que la responsabilidad de gestionar los impactos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) recae en los órganos de ejecución, quienes deben implementar y supervisar los acuerdos de la Junta Directiva, asegurar el cumplimiento normativo y gestionar integralmente los riesgos. La **sostenibilidad no se limita a un área específica, sino que está integrada transversalmente en toda la organización.**

La implementación, iniciada en 2023, del Código de Gobierno Corporativo, el Lineamiento General de Gobierno Corporativo y el



Lineamiento para las Evaluaciones de Gestión de la Junta Directiva, nos ha permitido dar pasos firmes hacia una gestión de gobernanza más estructurada.

Aunado a estos esfuerzos, a nivel operativo estructuramos indicadores de gestión sociales, ambientales y de gobernanza para dar seguimiento al avance en todas las áreas de la empresa, cubriendo la totalidad de la organización. Para el 2025, se tiene previsto iniciar la **primera evaluación de desempeño con estos nuevos indicadores.**

Así, reafirmamos nuestro compromiso con una gobernanza sólida y en evolución. La implementación de lineamientos clave, la consolidación de estructuras claras de dirección y control y la integración de la sostenibilidad en todos los niveles de la organización reflejan nuestro compromiso

con una gobernanza cada vez más robusta, transparente y alineada con los retos del entorno actual.

Con esta base, nos proyectamos hacia el futuro con la convicción de seguir fortaleciendo nuestro modelo de gobernanza, como pilar esencial para el crecimiento sostenible y la generación de valor para todos nuestros grupos de interés.

*La implementación del Código de Gobierno Corporativo y los lineamientos asociados nos ha permitido avanzar hacia una gobernanza más estructurada enfocada en fortalecer y dar continuidad a la gestión en los próximos años.*

## Ética empresarial

En una organización dedicada al desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios, la ética representa un pilar fundamental para garantizar relaciones de confianza con socios, comunidades, clientes, proveedores, inversionistas y otros grupos de interés. Por ello, fomentamos una cultura organizacional basada en principios éticos sólidos, que orienten nuestras decisiones y acciones cotidianas.

Nuestro Código de Ética establece los principios que orientan nuestra conducta empresarial, incluida la gestión de posibles conflictos de interés. Se divulga en inducciones y capacitaciones periódicas, además su aceptación se formaliza con la firma obligatoria de nuevos ingresos de personal. Cada actualización exige su lectura por parte de todas las personas colaboradoras activas y el documento permanece disponible en la plataforma de gestión documental, SES Controller, para consulta permanente.

A nivel externo, los proveedores también se adhieren a nuestros principios éticos

mediante la firma del Lineamiento de Compromisos y Obligaciones de Terceros, requisito fundamental al iniciar cualquier relación comercial.

Durante el periodo del reporte, se registró un incidente relacionado con prácticas contrarias a nuestra ética empresarial, lo cual resultó en el despido de dos personas colaboradoras y la desvinculación de dos proveedores. La situación fue gestionada con total transparencia, lo que reafirma nuestro compromiso con una cultura ética y con el fortalecimiento continuo de nuestros controles internos.

El monitoreo del desempeño ético se realiza principalmente a través de la plataforma **Te Escuchamos**, accesible para toda la organización y actualizada en 2024 con el respaldo de Whistleblower Software ApS. Esta mejora robusteció el canal de denuncias, asegurando mayor trazabilidad, anonimato y capacidad de seguimiento. La nueva versión permite el acceso desde cualquier dispositivo móvil mediante QR o enlace, for-



taleciendo la confianza de las personas colaboradoras y mejorando la visibilidad de riesgos antes no detectados desde el nivel corporativo.

La plataforma se promociona mediante campañas de comunicación interna y se complementa con una ruta exclusiva de “escucha y espacio seguro” para brindar acompañamiento confidencial a personas colaboradoras que requieran orientación o apoyo.

*Actualizamos nuestra plataforma Te Escuchamos para robustecer nuestro canal de denuncias, asegurando el anonimato y un seguimiento eficiente.*

Como parte del nuevo ciclo estratégico 2025–2030, se inició una revisión del Código de Ética con la participación de las áreas funcionales relevantes.

## Cumplimiento legal y anticorrupción

El cumplimiento legal de la empresa se garantiza a través de la estructura de gobierno corporativo, que establece a los órganos de control como responsables de supervisar la implementación y seguimiento de las prácticas regulatorias y legales. Durante el periodo del informe, **no se registraron casos significativos de incumplimiento.**

Desde el 2020, implementamos mecanismos de control para evaluar proactivamente nuestro cumplimiento normativo, incluida una matriz desarrollada con asesoría experta que reúne **771 requisitos de 109 normativas** en áreas clave como ambiente, salud ocupacional, cadena de valor, normativa interna, entre otros. En el 2024, esta **matriz fue actualizada parcialmente** en las categorías de salud y seguridad en el trabajo, ambiente y construcción, con el apoyo de bufetes responsables de auditorías externas.

Para evaluar el cumplimiento de la matriz, en el 2024 completamos **tres evaluaciones**

**internas** lideradas por la Contraloría Interna y **tres auditorías externas.** En estos procesos, se identificaron brechas menores sin riesgos significativos de incumplimiento legal.

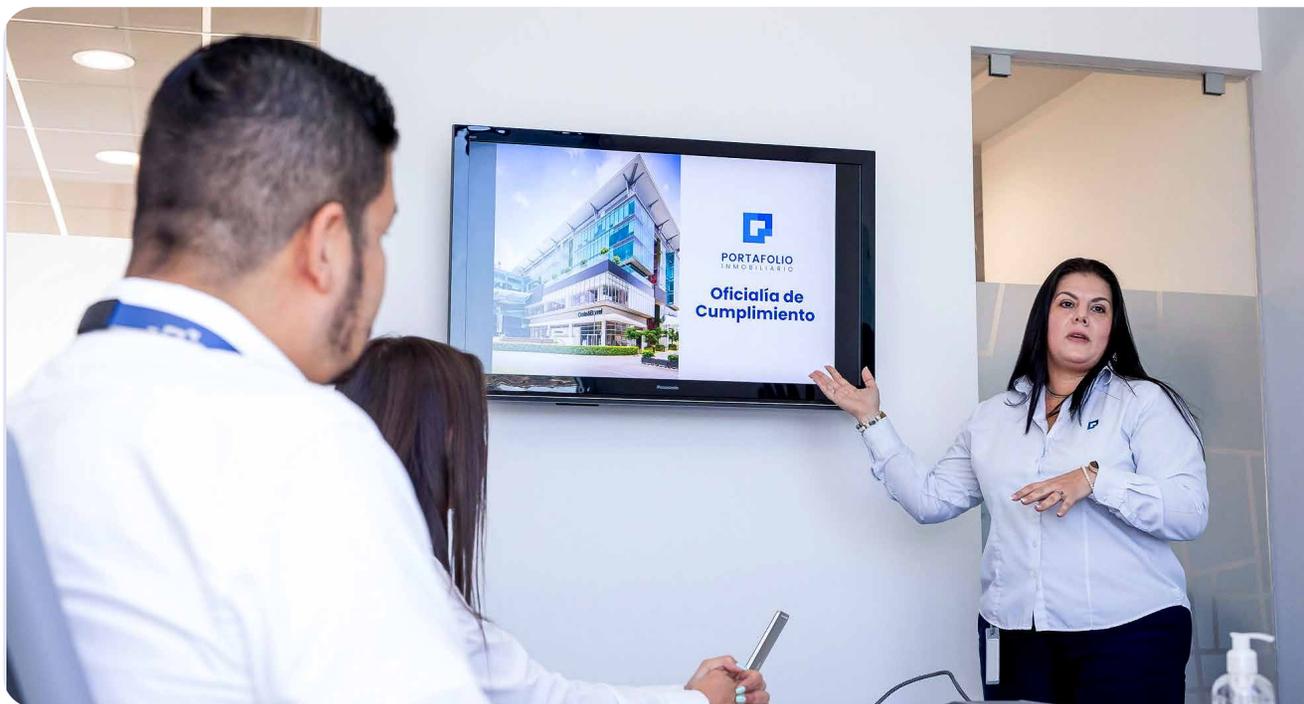
*Realizamos tres evaluaciones internas y tres auditorías externas, gracias a las cuales identificamos brechas menores que no suponen riesgos significativos.*



El ejercicio de doble materialidad, desarrollado como parte del proceso de construcción de la estrategia 2025–2030, permitió confirmar que la gestión ética de la empresa constituye una prioridad clave para nuestras partes interesadas. Estas valoran especialmente los mecanismos implementados para la revisión, resolución y prevención de situaciones relacionadas con integridad empresarial. En respuesta a esta expectativa, a partir de 2025, las acciones vinculadas con ética y anticorrupción se consolidarán en una única línea estratégica, para fortalecer así su gestión de forma más integral y alineada con nuestra visión.

## Legitimación de capitales

En 2024, reafirmamos nuestro compromiso con una gestión rigurosa y proactiva en la prevención de la legitimación de capitales, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva (AML/FT/FPADM). Bajo un enfoque de mejora continua, se trabaja para minimizar los riesgos asociados a estas amenazas, lo que fortalece los controles internos y la capacidad de respuesta frente a eventos críticos



Como parte de ese fortalecimiento, se puso en funcionamiento un nuevo Sistema de Gestión de Cumplimiento. Esta plataforma tecnológica interna permite clasificar riesgos de clientes y personas colaboradoras, generar alertas requeridas por el ente regulador y mejorar la trazabilidad en cumplimiento normativo.

Aunque en 2024 no se presentaron cambios regulatorios, mantuvimos una comunicación proactiva con boletines mensuales, capacitaciones anuales,

inducciones continuas y la celebración de la Semana de la Prevención.

*Agilizamos la gestión del cumplimiento con una nueva plataforma interna que mejora la trazabilidad, clasifica riesgos y genera alertas, según los requerimientos de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).*

# Relacionamiento con partes interesadas

La comunicación es un pilar transversal de nuestra estrategia corporativa y una herramienta esencial para fortalecer la confianza de nuestras audiencias.

Desde el 2019, trabajamos esta comunicación con base en nuestro mapeo de partes interesadas, realizado con apoyo de talleres internos y un *benchmarking*

sectorial utilizando la Norma AA1000:2015. En este mapeo identificamos **121 partes interesadas, agrupadas en 14 categorías.**

## Partes interesadas

### Interno



Personas colaboradoras



Socios / Junta Directiva

### Externas



Clientes



Bancos y reguladores



Contratistas, proveedores y consultores



Competidores



Comunidades



Instituciones públicas



Cámaras y asociaciones



Medios de comunicación



ONG



Corredores



Centros educativos



Embajadas

Contamos con una variedad de **canales permanentes** —digitales y presenciales— para informar, escuchar y consultar con estas partes interesadas según su relevancia. A continuación, se aprecia un resumen de estos canales:

### Canales disponibles

Parte interesada	Información	Escucha	Consulta
<b>Personas colaboradoras</b>	Boletines, grupos de WhatsApp, video pódcast corporativo, medios audiovisuales en oficinas y proyectos, <i>town halls</i> , recorridos a proyectos, reuniones mensuales de equipo	Plataforma Te Escuchamos Cafés informativos	Encuesta a líderes, estudio de clima laboral, sondeo semestral de comunicación interna, evaluación de tácticas de comunicación interna
<b>Socios de Portafolio Inmobiliario</b>	Reuniones de Junta Directiva tres o cuatro veces al año Reportes periódicos de seguimiento y monitoreo cada trimestre Reporte Estratégico Comunicados por correo para hitos clave	Reuniones de Junta Directiva (conformada por los socios de Portafolio Inmobiliario)	Consulta para Estrategia 2025-2030
<b>Inquilinos</b>	Reporte Estratégico, boletín, redes sociales, pódcast corporativo, comunicados por correo para hitos clave	Canales de SAC (correo y WhatsApp con bot) Reuniones con persona administradora de proyecto	
<b>Cámaras y Asociaciones</b>	Reunión de alineamiento de trabajo en alianza, patrocinios y participación de eventos seleccionados, participación en concursos de la industria, Reporte Estratégico, comunicados por correo para hitos clave	Persona representante de Portafolio Inmobiliario en mesas de trabajo de cada cámara o asociación	
<b>Comunidades</b>	Redes sociales (LinkedIn, Facebook, Instagram, YouTube) Reuniones informativas Envío de mensajes por WhatsApp	Eventos públicos Canales de SAC (correo y WhatsApp)	Estrategia de relacionamiento comunitario
<b>Bancos</b>	Estados financieros auditados Reporte Estratégico		
<b>Visitantes y público general</b>	Sitio web, redes sociales, publicaciones en medios de prensa, video pódcast corporativo	Comentarios y mensajes de redes sociales Canales de SAC (correo y WhatsApp)	

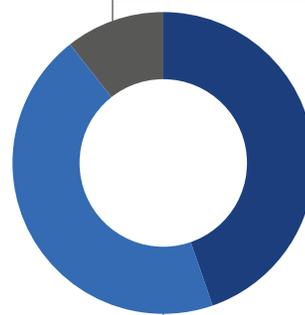
En 2024, avanzamos en la consolidación de mecanismos formales para la recepción y atención de quejas en nuestras zonas de influencia, mediante la ampliación del alcance de nuestro **Servicio de Atención al Cliente (SAC)** como canal oficial para la recepción de incidencias y consultas. Esta plataforma, que inicialmente operaba de forma piloto en la Zona Oeste, fue implementada en abril en todos nuestros proyectos inmobiliarios.

Con esta expansión, fortalecemos nuestra relación con inquilinos y comunidades, al facilitar un seguimiento ágil y oportuno ante posibles afectaciones. El SAC canaliza quejas relacionadas tanto con procesos constructivos como con la operación general de los desarrollos y está disponible a través de tres vías: atención telefónica, correo electrónico y WhatsApp.

En 2025, seguiremos **fortaleciendo nuestro Servicio de Atención al Cliente (SAC)** para ofrecer una atención más eficiente y una mejor experiencia a inquilinos y comunidades. Promoveremos activamente los canales disponibles, optimizaremos el uso de WhatsApp con un bot más ágil e intuitivo e implementaremos mejoras para facilitar trámites como solicitudes de permisos.

## Resultados SAC 2024

### Canales de contacto



WhatsApp:  
**11 %**



Telefonía:  
**45 %**



Correo electrónico:  
**44 %**

### Gestionamos

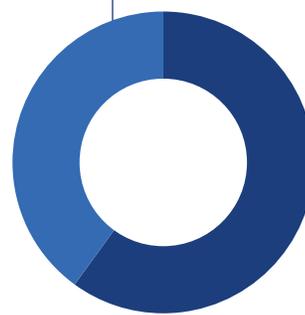
**1500**

solicitudes en promedio  
por mes.

### Resolvimos el

**99 %**

de las solicitudes, al  
cierre de 2024.



Información:  
**60 %**



Gestión y seguimiento:  
**40 %**

# Comunicación corporativa

En Portafolio Inmobiliario, la comunicación corporativa es un eje transversal de nuestra estrategia empresarial, porque **reconocemos que una comunicación transparente, coherente y bidireccional es clave para consolidar la confianza** y avanzar en la consecución de los objetivos estratégicos. Adicionalmente, cada proyecto cuenta con un plan anual de mercadeo y un plan corporativo de comunicación que definen tácticas y acciones específicas para los públicos prioritarios.

La estrategia de comunicación se revisa y actualiza anualmente a través de una metodología integral que incluye entrevistas, análisis comparativo (*benchmarking*), revisión de resultados anteriores, grupos focales y encuestas. Este proceso garantiza una planificación alineada con las necesidades reales del negocio y con las expectativas de nuestras audiencias clave.

Durante el periodo del reporte, la estrategia de comunicación, se enfocó en los siguientes ejes:

## Camino Estratégico

**IMPULSAMOS EL  
DESARROLLO  
TRANSFORMANDO  
NUESTRAS  
CIUDADES**

### Mensajes clave

- Propósito y cultura corporativa
- Aspiración estratégica
- Estrategia corporativa

### Valores de la comunicación

- Clara
- Coherente
- Confiable
- Competente

### Ejes temáticos

- Trabajo en equipo
- Impacto positivo
- Generación de valor
- Experiencias memorables

En el 2024, fortalecimos nuestra comunicación corporativa mediante la **diversificación de canales estratégicos**. A nivel interno, implementamos los *town halls* trimestrales como un espacio valioso para reunir a todo el personal. Al mismo tiempo, externamente, lanzamos un video pódcast que publicamos bimestralmente, ampliando nuestro alcance y conectando de una forma más dinámica con el público objetivo.

Para evaluar la efectividad de nuestra estrategia de comunicación, aplicamos métricas específicas para cada táctica

implementada. Adicionalmente, en 2024 llevamos a cabo una encuesta interna a 276 personas colaboradoras, realizamos cuatro entrevistas en profundidad con miembros de la alta dirección y analizamos los resultados de la consulta a partes interesadas. Estos insumos nos permitieron obtener una visión integral del desempeño y las oportunidades de mejora.

Los resultados del diagnóstico reflejaron una calificación promedio de 4.6 sobre 5, en cuanto a la efectividad de nuestras tácticas de comunicación interna. Asimismo, evidenciaron un alto nivel de conocimiento

del propósito organizacional (superior al 81 %) y de los valores corporativos (superior al 75 %). Estos hallazgos también destacan un impacto positivo en el sentido de pertenencia, al demostrar que las personas colaboradoras se sienten bien informadas y, por ende, más conectadas con la organización.

*Recibimos una evaluación de 4.6 sobre 5, respecto a la eficacia de nuestras tácticas de comunicación interna.*



## Comunicación interna

La comunicación interna en Portafolio Inmobiliario se estructura en torno a cuatro ejes fundamentales: el reconocimiento de logros individuales y organizacionales, la

difusión de buenas prácticas, la promoción de espacios de formación y aprendizaje y la organización de recorridos a proyectos. Estos pilares permiten fortalecer la cohesión del equipo, alinear esfuerzos y reforzar el sentido de pertenencia.

Durante 2024, se llevaron a cabo **79 eventos** que respaldaron nuestra estrategia de comunicación interna. Entre las principales acciones desarrolladas destacan las siguientes:

### Chat Noticias Portafolio

Consolidamos este canal digital como vía ágil para compartir comunicados institucionales y cobertura en medios. Al cierre del año, contaba con 129 integrantes de operaciones y oficinas centrales.

### Cafés informativos

Facilitamos 52 sesiones sobre temas estratégicos como seguridad psicológica, equidad de género, gestión de residuos y prevención del lavado de activos. Estas sesiones fueron lideradas por distintos equipos y comités internos, lo que permitió una mayor diversidad y alcance. En 2024, estas sesiones reunieron a un total de 663 participantes.



### Boletín mensual rediseñado

Incorporamos noticias relevantes y la sección “Conozcamos a”, enfocada en visibilizar al talento humano y destacar liderazgos, con una perspectiva de equidad de género.

### Implementación de Town Halls

Introducimos reuniones cuatrimestrales como una nueva iniciativa para fortalecer la conexión con el equipo. Estas sesiones, facilitadas principalmente por nuestro director ejecutivo, permiten alinear al personal en torno a temas estratégicos, mediante espacios de diálogo abiertos.

### Recorrido anual a proyectos

Organizamos una visita a la Torre Universal con enfoque en sostenibilidad operativa, eficiencia energética, inclusión laboral y rediseño del entorno. En esta actividad participaron 74 personas colaboradoras.



*Introducimos “Town Halls” cuatrimestrales como una nueva iniciativa estratégica para promover una conexión más cercana con nuestro público interno.*

## Comunicación externa

Durante el periodo de reporte, **fortalecimos nuestra reputación corporativa** impulsando un crecimiento en medios, plataformas digitales y presencia en cámaras y prestigiosos rankings o premios. Logramos un incremento del **45% en PR Value**, es decir en el valor monetario estimado que tendría una aparición en medios si se hubiera pagado como publicidad, alcanzando los **\$2696648**, mientras que en redes sociales experimentamos el siguiente aumento en seguidores:

*Logramos un aumento del 45 % en "PR Value" y un incremento significativo de seguidores e interacción en redes.*

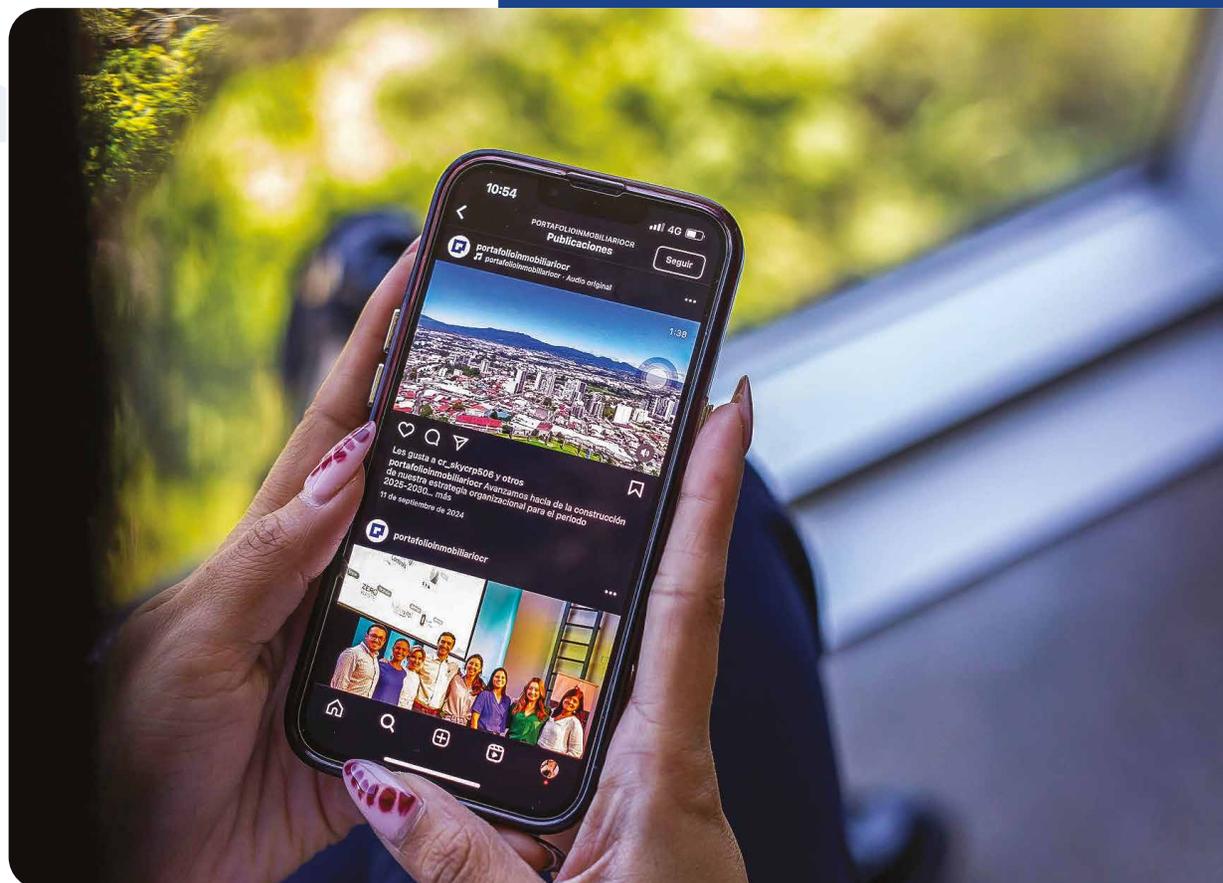
### Aumento de seguidores en redes sociales:

 +32 %

 +43 %

 +15 %

 **523 %**  
de crecimiento en interacciones.



La presencia en medios de comunicación se centró en logros destacados de nuestra gestión ASG, así como en la obtención de certificaciones, reconocimientos, hitos de ocupación, nuevas aperturas de proyectos y experiencias memorables para nuestras personas visitantes.

En el 2024 participamos en **seis postulaciones a reconocimientos** de cámaras aliadas, como parte de nuestra estrategia para mantener presencia activa en espacios clave de la industria. Estas postulaciones fungen como una plataforma para destacar el compromiso de Portafolio Inmobiliario con la transformación de nuestras ciudades.

Durante el último año, nos involucramos activamente en más de 20 foros y espacios de diálogo que promueven la sostenibilidad, la innovación urbana y el desarrollo responsable. Entre ellos, destacan el Congreso Internacional de Ciudades Sostenibles del Green Building Council, el *Sustainable Construction Summit* de la Cámara Costarricense de la Construcción, y el Congreso Internacional del *Council on Tall Buildings and Urban Habitat*, realizado en Londres. También formamos parte del foro *Turning Ideas into Action*, organizado por la Embajada de Israel, el Green Building Council Costa Rica y Texas Tech University (TTU), así como del taller de consulta para la Propuesta de Mecanismo de Gobernanza de la iniciativa NDC Action.



Como parte de la estrategia de comunicación, implementamos una serie de iniciativas orientadas a ampliar el alcance de nuestros mensajes, reforzar la transparencia y proyectar con mayor fuerza la marca corporativa. Entre las acciones más destacadas se encuentran las siguientes:

### Socialización del segundo Reporte GRI

Campaña multicanal con contenidos diferenciados por audiencia, que incluyó la producción de videos, un video pódcast, ejemplares impresos en español e inglés, activaciones presenciales para público interno, material gráfico en proyectos y oficinas, gestión de prensa y una entrevista en un medio radiofónico nacional.

### Difusión en medios y canales digitales

Ejecución de un plan de contenidos con pauta en redes sociales, campaña de mailing para diversas partes interesadas, actualización del sitio web, 675 apariciones en medios y mensajes proyectados en la pantalla de Torre Universal.

### Proyectos y experiencia usuaria

Desarrollamos intervenciones visuales en obras constructivas con mensajes clave sobre sostenibilidad, biodiversidad y propósito corporativo.

### Fortalecimiento de capacidades

Capacitaciones especializadas en comunicación de la sostenibilidad dirigidas a agencias aliadas en publicidad y relaciones públicas, con más de 60 participantes en total.

### Reportes a socios

Emisión de reportes trimestrales unificados con información financiera y de desempeño ASG.

### Redes profesionales de personas voceras

Impulso a la participación de voceros y voceras en LinkedIn mediante blogs y publicaciones de opinión. Se prevé una agenda temática personalizada para 2025.

*Alcanzamos un total de 663 notas de prensa publicadas, de las cuales el 61.39% apareció en medios tier 1.*

## El Observador

Publicado el 25/05/2024 a las 5:15pm | Buenas Noticias

### Portafolio Inmobiliario y su nuevo reporte de sostenibilidad: “No es solo construir; es hacerlo con responsabilidad ambiental y social”

Cada vez más inversores, clientes y partes interesadas procuran que las firmas establezcan una visión de responsabilidad.

Por  Sergio Arce

✉ [sergio.arce@observador.cr](mailto:sergio.arce@observador.cr)

Tiempo de Lectura: 3 minutos



## Apoyo a inquilinos

El relacionamiento con inquilinos, una de nuestras partes interesadas prioritarias, está integrado en la estrategia de comunicación anual y es respaldado por un **Manual de Operaciones** para cada proyecto, que define el alcance del servicio, responsabilidades y lineamientos básicos para este grupo.

Para asegurar una atención óptima a esta parte interesada, tenemos herramientas como la plataforma de SAC, un sistema de atención de tiquetes, el cual gestionó más de **14 000 tiquetes** en los primeros nueve meses del año, newsletters mensuales y reuniones cuatrimestrales donde se presentan las iniciativas planeadas. Al cierre del periodo, contamos con más de 1000 inquilinos en total, de los cuales 444 son inquilinos únicos en los sectores corporativo, comercial, de salud e industrial.

Adicionalmente, invertimos en estrategias de mercadeo para brindarles valor agregado. En términos monetarios, destinamos **\$2.4 millones a iniciativas para atraer tráfico de valor a los proyectos**, mediante eventos, creación de contenido digital, producciones audiovisuales, activaciones y

acciones de apoyo directo a inquilinos en todos los proyectos operativos.

De cara al 2025, seguiremos fortaleciendo nuestras plataformas de atención con el objetivo de simplificar trámites, aumentar la transparencia sobre nuestros proyectos y sus beneficios y mejorar la experiencia de los inquilinos. Esto incluirá la optimización de

tiempos de respuesta y la implementación de procesos más ágiles, que promuevan un relacionamiento cercano, eficiente y orientado a sus necesidades.

*Destinamos \$2.4 millones a iniciativas para atraer tráfico de valor a los proyectos, para beneficiar los negocios de nuestros inquilinos.*



# Valor compartido con nuestras partes interesadas

Los flujos económicos generados tanto dentro como fuera de la organización, como resultado de nuestras actividades, contribuyen al dinamismo de la economía local, la generación de empleo, el fortalecimiento de los encadenamientos productivos y la promoción de un desarrollo económico más inclusivo y sostenible.

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 el impulso del crecimiento económico y en la creación de oportunidades laborales en las comunidades donde operamos.

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

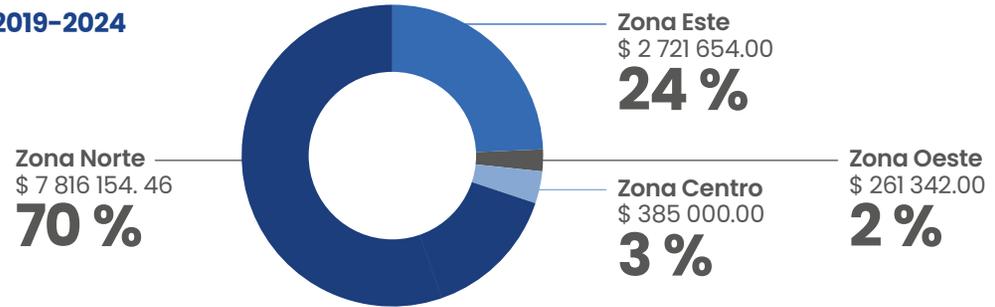


En línea con lo anterior, procuramos que nuestros proyectos inmobiliarios contribuyan a mejorar las condiciones de los servicios comunitarios y de la infraestructura en las zonas donde operamos de manera que se genere un impacto positivo y tangible en

la vida cotidiana de las comunidades en nuestras zonas de influencia. Esto implica diseñar considerando la interdependencia entre el proyecto y su entorno, lo cual, en muchos casos, conlleva inversiones directas en infraestructura pública.

Desde 2019, hemos contabilizado una inversión superior a los **\$11 millones** en obras de mejora y construcción de infraestructura pública en las zonas aledañas a nuestros proyectos. Debido a la fase en la que se encontraban los desarrollos, durante el 2024 no se realizaron nuevas inversiones.

**Inversión en infraestructura pública, 2019-2024**



## Inversión en espacios abiertos al público

Como parte de nuestro compromiso con la generación de valor compartido y el bienestar comunitario, dentro de nuestros proyectos reservamos espacios públicos que promuevan la convivencia, el arte, el deporte y el emprendedurismo.

En 2024, alcanzamos un total de **25 230 m² de áreas verdes y recreativas**, con una inversión acumulada de \$2,3 millones destinada a su desarrollo y mantenimiento, en beneficio de las comunidades y personas usuarias. Estas zonas no solo amplían las opciones de esparcimiento,

sino que también fortalecen la vida urbana y el tejido social en los entornos donde operamos.

Durante este mismo año, incorporamos el desarrollo de un parque en Avenida Escazú, como parte del proyecto nacional Rutas Naturbanas, así como la plaza central de la nueva torre 300 en el mismo complejo. En conjunto, estos nuevos espacios suman 2 630.64 m² y ofrecen juegos infantiles, ciclo vía, senderos peatonales y áreas para la recreación y el descanso.



Zona	Proyecto	Áreas verdes abiertas al público (m²) al 2024
Zona Este	Aleste	6500
	Avenida Escazú	12 831
Zona Oeste	Escazú Village	2600
	Terrazas Lindora	3300
<b>Total</b>		<b>25 231</b>



# Talento

**Objetivos de Desarrollo  
Sostenible vinculados:**



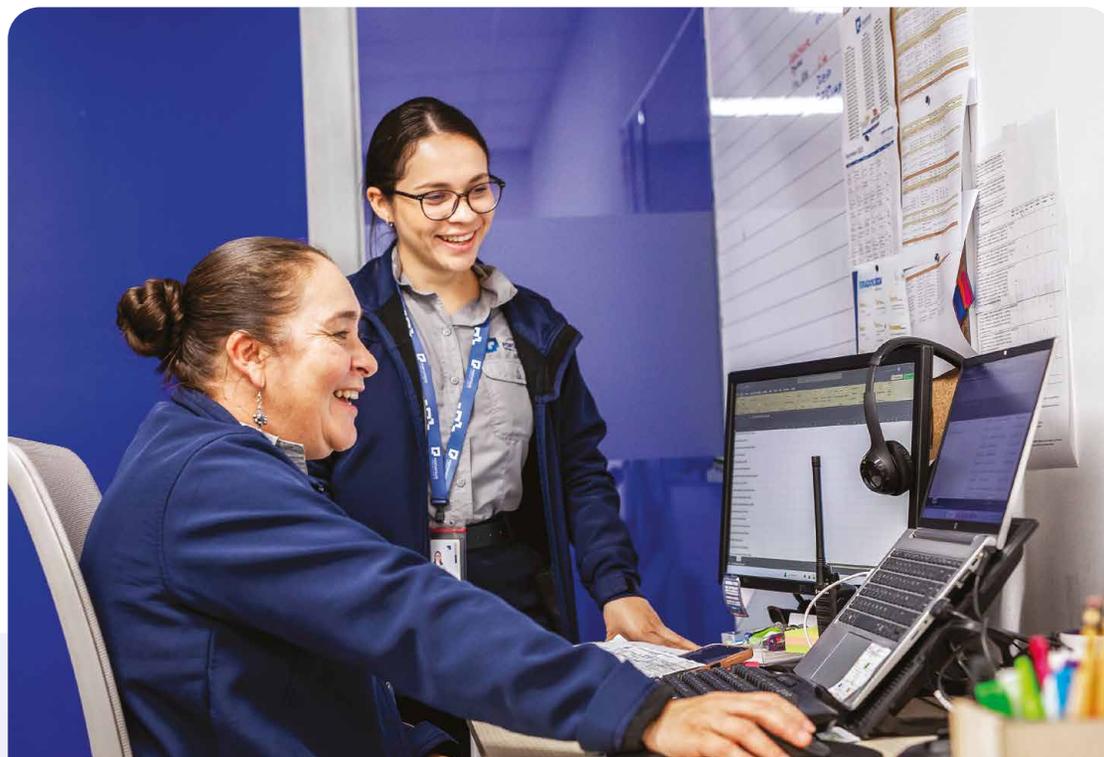
# Nuestros logros del 2024

- ✓ **Diagnosticamos la gestión de Recursos Humanos**  
y ajustamos procesos de atracción, compensación y desarrollo del talento.
- ✓ Realizamos un estudio de clima laboral con **90% de participación**, que impulsó planes de acción específicos.
- ✓ Continuamos con beneficios alineados al Programa de Desarrollo Multidimensional Empresarial (IDMe), **145 participantes se favorecieron** en diversas iniciativas de formación.
- ✓ **Diseñamos un nuevo paquete de beneficios** para nuestras personas colaboradoras.
- ✓ Impartimos un total de **14 422 horas de capacitación**.
- ✓ **663 personas colaboradoras** participaron en nuestros cafés informativos, donde fomentamos espacios educativos de forma mensual.
- ✓ Completamos la formación de los **18 integrantes del Comité de Género** para que puedan capacitar al resto de la organización en temas de equidad.
- ✓ **Incrementamos la participación femenina** en la planilla, alcanzando un **42 % frente al 40 % del 2023**.
- ✓ **35% de los puestos de liderazgo** estuvieron ocupados por mujeres.
- ✓ **Más de 550 personas** participaron en nuestras iniciativas para promover una cultura de equidad y diversidad en la organización.
- ✓ Reforzamos nuestro enfoque en la salud y seguridad en el trabajo, logrando una **reducción del 24.13 %** en el índice de accidentabilidad.

# Talento

El bienestar y el crecimiento de nuestro personal son pilares indispensables en nuestra fórmula de éxito, pues nos ayudan a avanzar en nuestra misión como empresa líder del sector.

Nos enfocamos en atraer, retener y desarrollar el mejor talento humano, promoviendo su calidad de vida, impulsando la contratación local e inclusiva y velando por ofrecer condiciones laborales óptimas. En 2024, no hubo adquisiciones, fusiones ni cierres de operaciones, por ende, no se presentaron grandes cambios en el tamaño de nuestra fuerza laboral.

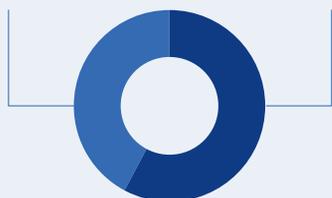


# Nuestra fuerza laboral

Nuestro equipo de trabajo se compone de

## 726 personas

Mujeres **42 %**      Hombres **58 %**



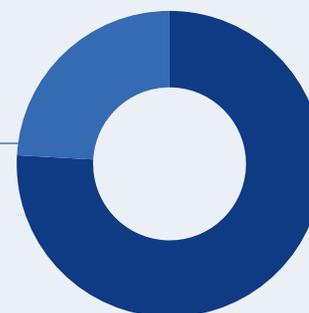
Total de personas colaboradoras



Personal en proyectos operativos y oficinas

Oficinas Centrales

175  
**24.1 %**



Operaciones

551  
**75.9 %**

**61 %**

del personal reside cerca de su lugar de trabajo



**98.90 %**

del personal tiene un contrato permanente



**317**

nuevas contrataciones, un 51 % fueron mujeres



**4 personas**

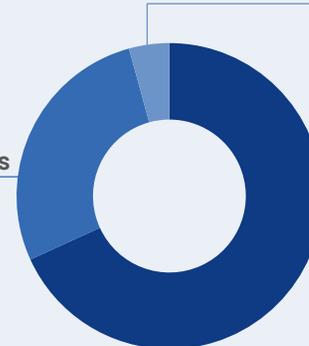
con discapacidad (auditiva, física o intelectual)



Edad del personal

Entre 30 y 50 años

**27.5 %**



Entre 18 y 30 años

**68.2 %**

+50 años

**4.3 %**

## Gestión de talento humano

En Portafolio Inmobiliario, gestionamos el talento humano con estrategias claras para atraer y seleccionar a las y los mejores profesionales del mercado. Basamos nuestro desempeño en indicadores de clima laboral, rotación, capacitación y niveles de desarrollo multidimensional. De esta forma, reforzamos continuamente nuestra marca empleadora, mediante un conocimiento profundo de las necesidades de nuestras personas colaboradoras.

El 2024 se caracterizó por el fortalecimiento de la estructura organizativa y los procesos de talento. En esta línea, concretamos un **diagnóstico para evaluar la satisfacción sobre la gestión de Recursos Humanos**, en el que participó un 96% del equipo de liderazgo de la empresa. Esto impulsó ajustes en la coordinación, estandarización de procesos y en las estrategias para atracción, compensación y desarrollo.

Principalmente, se identificaron oportunidades de mejora en el área de reclutamiento y selección, que fue calificada como la más crítica en cuanto a aspectos para optimizar.



*Creamos el puesto de analista de datos en RRHH para fortalecer nuestra toma de decisiones basada en datos.*

Como resultado, se centralizó el Reclutamiento y Selección en Portafolio Inmobiliario bajo un puesto de Coordinación enfocado en el liderazgo integral del proceso en toda la organización, incluidas las operaciones. Además, se rediseñó la estructura del área, estableciendo que las dos reclutadoras reporten directamente a esta figura, con el objetivo de mejorar la eficiencia, estandarizar

prácticas y asegurar una experiencia de calidad para candidatos y líderes de contratación.

Adicionalmente, se creó un puesto de analista de datos de Recursos Humanos para fortalecer la sistematización de la información y la toma de decisiones informadas.



*El 2024 se caracterizó por estudios internos que nos permitieron comprender mejor las necesidades de nuestras personas colaboradoras y nuestras oportunidades de mejora en materia de gestión del talento.*

En complemento a estas acciones, trabajamos en la **actualización de nuestras políticas y procedimientos**, lo que permitió optimizar la eficiencia operativa y el cumplimiento normativo. Este proceso se acompañó de un reforzamiento en la asistencia legal, que nos brindó mayor protección, agilidad y soporte estratégico, robusteciendo así nuestra capacidad de identificar riesgos y oportunidades.

Asimismo, con el objetivo de seguir fortaleciendo nuestra cultura organizacional y detectar áreas de mejora desde la experiencia del equipo, llevamos a cabo **tres estudios complementarios**: un estudio de clima organizacional, un estudio de beneficios y una encuesta a los liderazgos sobre los valores organizacionales.

Estos insumos nos permiten continuar ajustando nuestra planificación de forma informada y participativa.

Este fortalecimiento integral de la estructura y gestión del talento sentó las bases para afrontar las ambiciones de la nueva estrategia organizacional 2025-2030, en la cual definimos tres metas clave:

- 1

**Potenciar el talento humano y su bienestar para alcanzar los objetivos estratégicos de la organización.**
- 2

**Reducir en un 50% los casos de pobreza multidimensional en nuestra organización.**
- 3

**Aumentar en un 40% las mujeres en puestos de liderazgo.**

Con estas acciones y metas, procuramos construir un entorno laboral donde cada persona pueda desarrollar su máximo potencial, impulsar su bienestar integral y sentirse parte de una cultura organizacional equitativa, inclusiva y orientada al crecimiento conjunto.

## Cultura y clima organizacional

Hace dos años, vimos la necesidad de **fortalecer una cultura organizacional** alineada con la sostenibilidad e iniciamos un proceso estratégico que llevó a la conformación de una **mesa de cultura interdisciplinaria**. Este equipo lideró el diagnóstico y la construcción de una **propuesta cultural** basada en cuatro pilares:

- Experiencias memorables
- Impacto positivo
- Generación de valor
- Trabajo en equipo

Tras socializar estos conceptos con sus conductas asociadas y fomentar su apropiación en todos los niveles de la organización, en 2024 la Mesa de Cultura los consolidó como **nuestros valores corporativos** y los integró formalmente al plan estratégico.

Durante el período de reporte, se implementaron acciones para socializar los valores organizacionales como parte de nuestro objetivo de fortalecer la cultura corporativa.

Entre ellas, la instalación de tótems en oficinas centrales y proyectos con los

valores y comportamientos asociados, la promoción de espacios de diálogo, como los Cafés Informativos, y la inclusión de los valores en materiales de uso cotidiano. Además, se trabajó en incorporar este discurso en las comunicaciones externas, garantizando coherencia con los principios corporativos.



En este contexto, reconocemos que las personas en posiciones de liderazgo son fundamentales para guiar con el ejemplo, inspirar la vivencia de los valores organizacionales y promover un clima laboral positivo y comprometido.

Por eso **realizamos un diagnóstico dirigido a gerencias y direcciones para evaluar el grado de entendimiento y cumplimiento de los valores organizacionales**, utilizando una metodología 360°. Este tipo de evaluación permite obtener una visión integral, ya que recopila percepciones desde tres perspectivas clave: las jefaturas directas, el equipo a cargo y la autoevaluación de cada persona evaluada.

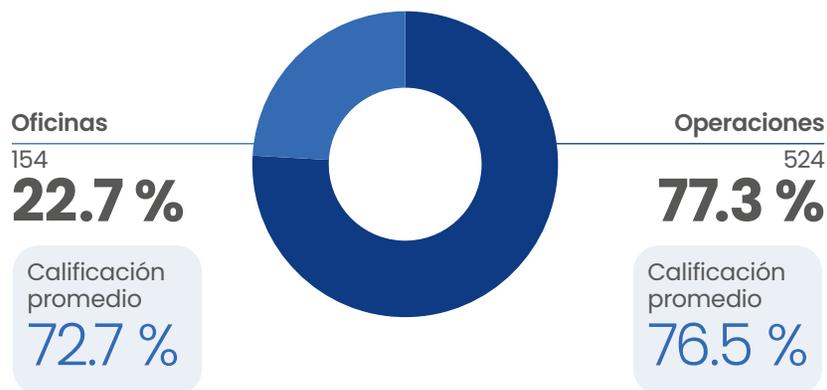
Asimismo, mantenemos el **Programa de Liderazgo**, una iniciativa que fortalece las habilidades de las personas con personal a cargo de distintos departamentos, desde la alta dirección hasta los niveles de coordinación, a través de espacios de formación, coaching y mentoría. Durante el año, se registraron 309 participaciones en total y entre los principales temas abordados se incluyeron cómo dar retroalimentación constructiva, cómo tener reuniones 1:1 efectivas y cómo generar espacios de conversación que promuevan la confianza y el desarrollo individual.

Creamos grupos de nivelación, dirigidos a quienes se incorporaron en este periodo a roles de liderazgo. Con ello, buscamos asegurar un alineamiento temprano a la cultura organizacional y al modelo de liderazgo que promovemos.

## Clima laboral

Paralelamente, ejecutamos un **estudio de clima laboral** con una herramienta interna y una metodología confidencial, que alcanzó al **90 % de nuestra fuerza laboral**. El promedio general de calificación fue de **72.7% en oficinas** y **76.5 % en operaciones**, lo que indica oportunidades claras de mejora. A partir de los hallazgos, se definieron planes de acción enfocados en fortalecer el liderazgo —especialmente en la dotación de herramientas para líderes ejemplares—, en reimpulsar la capacitación tras un periodo de reorganización interna, y en la revisión de nuestro modelo de beneficios.

### Participación en estudio de clima laboral



*Realizamos un estudio de clima organizacional en el que participó el 90 % de nuestro personal.*





Trabajamos constantemente en mejorar el clima organizacional y la seguridad psicológica en nuestro ambiente de trabajo, a través de **iniciativas de comunicación e integración**. Entre estas, destacan las celebraciones de fechas especiales, las reuniones trimestrales entre líderes y todo el personal y los Cafés Informativos.

Partiendo de la importancia de motivar a nuestra gente, celebrando su valor y aporte constante a nuestros objetivos, ejecutamos un programa semestral de reconocimientos para el personal de operaciones llamado **Gente Portafolio**. Este programa reconoce categorías como persona colaboradora del semestre, menor accidentabilidad, menor rotación de personal, talento, horas de voluntariado y valorización de residuos. Durante el 2024, ampliamos su cobertura a todos los proyectos. Para ello, creamos una nueva categorización por tipo de proyecto e incentivamos una mayor participación del personal.

Estos esfuerzos han sido clave para enfrentar el reto de fidelizar el talento, especialmente en el área de operaciones, donde alcanzamos una rotación del 53%, frente al 13% registrado en el área corporativa.

## Bienestar socioeconómico de nuestras personas colaboradoras

Como parte de nuestra estrategia empresarial, asumimos el compromiso de impulsar activamente el bienestar integral de las personas que forman parte de nuestra organización. Una herramienta fundamental para orientar estos esfuerzos ha sido el **Programa de Desarrollo Multidimensional Empresarial (IDMe)**, que nos permite comprender a profundidad la situación socioeconómica de nuestra población colaboradora en dimensiones clave como vivienda, salud, educación y empleo.

En 2024, continuamos ejecutando el plan de acción derivado del diagnóstico realizado en 2022, priorizando programas que fortalezcan el bienestar y desarrollo integral de nuestra gente. En alianza con la **Escuela de Oficios La Luciérnaga**, promovimos oportunidades educativas tanto para las personas colaboradoras como sus familias, con clases de matemáticas para

bachillerato y un programa de formación en servicio al cliente, en los que participaron 25 y 12 personas respectivamente.

También, impulsamos la educación financiera como eje transversal del bienestar, alcanzando a 108 personas mediante talleres de finanzas personales que acumularon un total de 324 horas de formación. Adicionalmente, 26 personas colaboradoras se comprometieron con el programa de coaching financiero *Afinando mis finanzas*, que combina teoría y práctica para mejorar la salud financiera del personal. Este abordó temas como control de gastos, reducción de deudas y ahorro, para un total de 148.5 horas de asesoría personalizada.

Para actualizar la comprensión de las necesidades de nuestro personal y velar por su desarrollo continuo, aplicaremos una nueva evaluación del IDMe en el 2026.

### Alcance de las iniciativas de bienestar socioeconómico

**25** participantes en clases de matemáticas para bachillerato

**12** participantes en formación en servicio al cliente

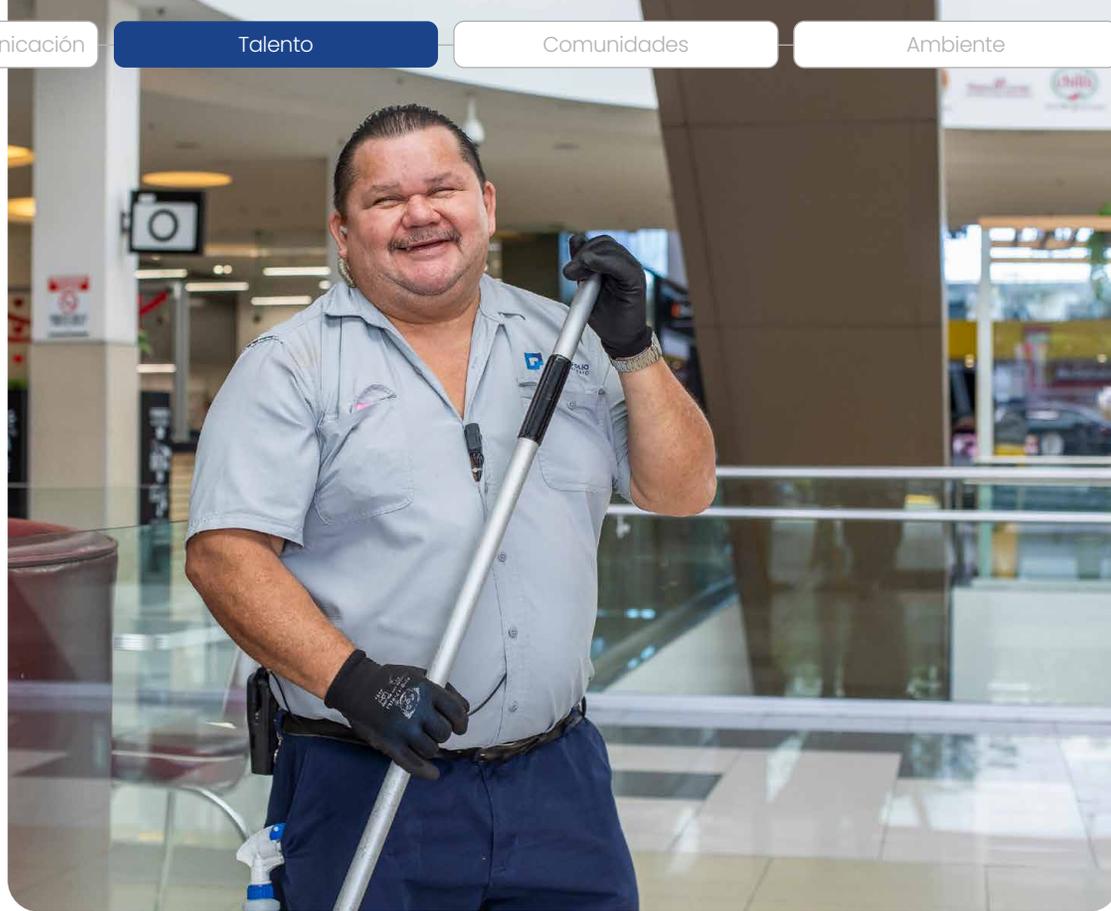
**108** participantes en el programa de finanzas personales



Otro de los frentes clave en nuestros planes de trabajo de bienestar es la oferta de beneficios para el personal. En 2024, realizamos un **diagnóstico integral de compensación y beneficios**, con el propósito de identificar cuáles son los más valorados y utilizados por las personas colaboradoras, así como detectar oportunidades para ampliar y actualizar nuestra propuesta. A través de tres grupos focales y la aplicación de una encuesta, se midieron áreas de satisfacción en distintos temas como bienestar, código de vestimenta, flexibilidad laboral, formación, permisos parentales, y otros.

**La participación superó el 80% de la población del talento humano**, incluidos representantes de todos los niveles. Con base en los hallazgos, diseñamos un **nuevo paquete de beneficios que será lanzado en 2025**. Este incorporará cambios respecto a la oferta actual, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de nuestro personal, reducir el ausentismo y aumentar nuestra competitividad como marca empleadora.

*Diseñamos un nuevo catálogo de beneficios adaptado a las necesidades reales de nuestras personas colaboradoras.*



### Empleo local

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, contamos con un enfoque de reclutamiento que prioriza la **contratación local** y establece alianzas con municipalidades para participar en bolsas y ferias de empleo.

Sumado a esto, durante el año realizamos **siete traslados** de personas colaboradoras a puestos de trabajo en proyectos más próximos a su lugar de residencia.

Gracias a estas iniciativas, en 2024 contabilizamos que **445 personas residen cerca del lugar del trabajo**, lo cual representa el **61%** de nuestra fuerza laboral.

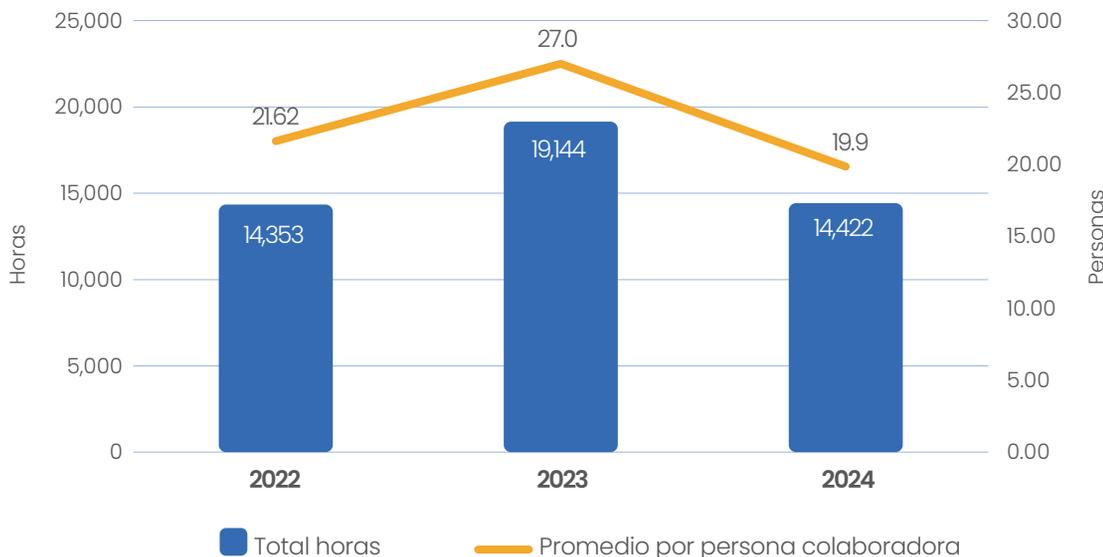
## Desarrollo profesional

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 2024 reestructuramos el departamento de Recursos Humanos para fortalecer la gestión del talento, lo que implicó la congelación temporal de la plaza de Capacitación y Desarrollo, mientras se redefinía la estrategia y el perfil requerido.

Aunque sí se realizaron capacitaciones, muchas no pudieron ser registradas adecuadamente por la falta de un sistema centralizado, lo que limitó su trazabilidad y gestión.

*Impartimos un total de 14 422 horas de capacitación en el 2024.*

**Horas de formación 2022 - 2024**



**Promedio de horas de formación por nivel y género, 2024**

Nivel	Hombres	Mujeres	Promedio total
Nivel 1 (se lidera a sí mismo)	19.15	17.01	18.21
Nivel 2 (lidera a otros)	27.45	30.70	28.65
Nivel 3 (lidera equipos)	10.09	25.11	14.31
<b>Promedio total</b>	<b>20.23</b>	<b>19.36</b>	<b>19.87</b>

## Principales programas de capacitación 2024



**Programa de liderazgo:** se le dio continuidad al programa de formación para líderes que tienen personal a cargo. Este proceso tuvo un enfoque práctico y estuvo orientado a desarrollar habilidades para una gestión de equipos más efectiva.



**Seguridad psicológica:** se implementó una estrategia educativa para todo el personal, centrada en la seguridad psicológica, mediante capacitaciones virtuales y una campaña interna, que promovió conceptos clave, herramientas prácticas y acciones concretas para fomentar entornos laborales seguros, respetuosos y abiertos al diálogo.



**Jefe por primera vez:** el programa de liderazgo Jefe por primera vez es una iniciativa presencial diseñada para fortalecer las capacidades de quienes asumen por primera vez un rol de jefatura. En este espacio, impartido por la Escuela La Luciérnaga, se brindaron herramientas prácticas para desarrollar un liderazgo consciente, empático y efectivo.



**Educación financiera:** como parte de las acciones derivadas del Índice de Desarrollo Multidimensional empresarial (IDMe), se implementó una capacitación en educación financiera dirigida al personal operativo. Dio inicio en marzo con un piloto para 20 personas de los proyectos del oeste y centro y que se replicará posteriormente en las zonas este y norte.



**María Picado**

Coordinadora de Limpieza

*“He aprendido a ver las finanzas de otra manera. Antes me asustaban, pero ya puedo comprenderlas. Me han brindado herramientas para organizar mi salario y eso me ha dado tranquilidad”.*

Nuestra oferta de capacitación está diseñada para fortalecer las competencias de las personas colaboradoras y prepararlas para afrontar nuevos desafíos dentro de la organización.

En línea con este enfoque, promovemos el **crecimiento interno** como un eje fundamental del **desarrollo profesional**. Por ello, en nuestros procesos de reclutamiento para plazas vacantes damos prioridad a las personas colaboradoras, ofreciéndoles la posibilidad de avanzar dentro de la organización y construir una trayectoria laboral sólida y enriquecedora. En el 2024, **70% de los puestos de liderazgo vacantes** fueron cubiertos por personal interno.

### Movimientos internos 2024

Nivel	2024			2023
	Plazas vacantes	Plazas cubiertas con personal interno	%	%
Nivel 1	286	25	9 %	25 %
Nivel 2 y 3 (liderazgo)	54	38	70 %	86 %
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>63</b>	<b>19 %</b>	<b>33 %</b>

### Programa de pasantías

En 2024, se ofrecieron **32 pasantías** y prácticas profesionales con el objetivo de proporcionar experiencias laborales a personas jóvenes. Un 15% de este grupo de pasantes fue contratado, lo que destaca el compromiso de la empresa con el crecimiento y la integración de nuevos talentos.

Tipo de Institución	Hombres	Mujeres	Total
Colegios Técnicos	8	8	16
Escuela de Oficios La Luciérnaga	1	8	9
Fundación Samuel	0	1	1
Texas Tech University	2	2	4
Universidades Nacionales	0	2	2
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>32</b>

# Equidad de género

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

Nuestro compromiso con la equidad de género se canaliza a través de nuestro **Comité de Género**, liderado por representantes voluntarios de distintas áreas y niveles organizacionales, incluidas dos personas de la alta dirección.

El enfoque de trabajo del Comité se basa en un **Plan de Equidad de Género articulado en cuatro pilares clave**: integrar la equidad de género en el liderazgo, incrementar la participación femenina en roles estratégicos, consolidar la gobernanza del tema y promover una cultura organizacional más inclusiva.

Tras un proceso inicial de **formación y sensibilización de las personas integrantes del Comité**, el cual está conformado por 18

personas de distintos departamentos, el 2024 marcó un hito importante hacia un rol más activo y empoderado de este.



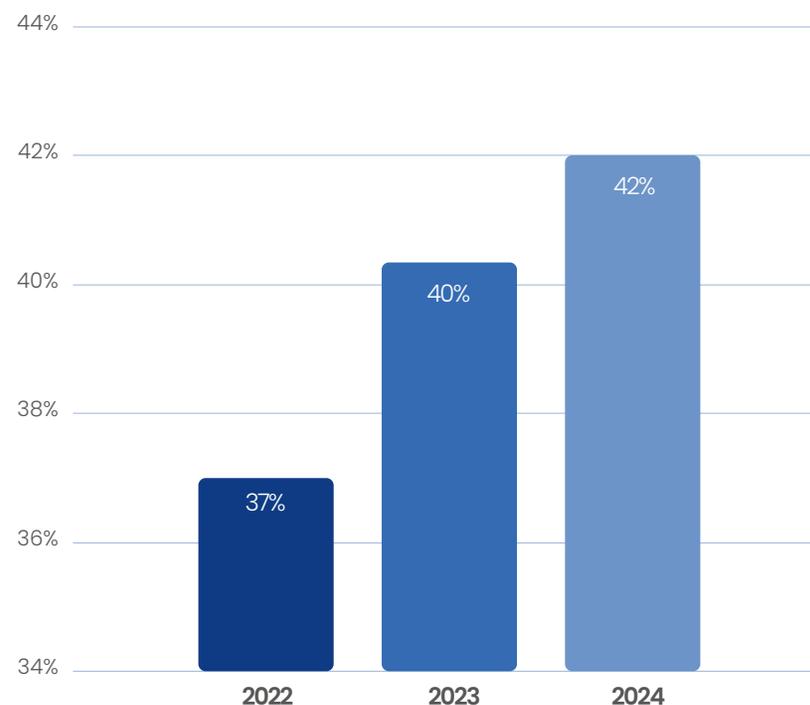
*Completamos la formación del Comité de Género, lo que fortalece su papel activo en la promoción de la equidad y la sensibilización dentro de la empresa.*

Estas acciones se enmarcan en nuestra normativa interna de diversidad y equidad: la Política de Reclutamiento y Contratación, la Política de Igualdad de Género y el Código de Ética de la empresa. Esta normativa se mantiene en constante revisión y actualización por parte del equipo de Recursos Humanos.

Como parte de dicho proceso, nos encontramos actualizando nuestro procedimiento de reclutamiento y selección para garantizar un proceso libre de sesgos, lo que nos permitirá seguir avanzando en nuestra meta de aumentar la participación de mujeres en nuestra fuerza laboral. En 2024, un 51 % de las 317 plazas vacantes fueron ocupadas por mujeres, lo que nos permitió alcanzar una participación femenina del 42 % del total de personas colaboradoras y un 35 % en los puestos de liderazgo.

*En el 2024, 35 % de los puestos de liderazgo estuvieron ocupados por mujeres*

### Participación de mujeres en la planilla, 2022-2024



### Participación femenina por nivel y ubicación, 2024

Nivel	2023			2024		
	Operaciones	Oficinas	Total	Operaciones	Oficinas	Total
Nivel 1 (se lidera a sí mismo)	38%	56%	42%	41%	56%	44%
Liderazgo (Nivel 2, lideran a otros y 3, lideran equipos)	36%	35%	36%	34%	37%	35%
<b>Total Portafolio Inmobiliario</b>	<b>38%</b>	<b>50%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>	<b>42%</b>

Para asegurar el cumplimiento riguroso de nuestra normativa sobre equidad y asegurar el anonimato, el Comité se apoya de herramientas como la plataforma **Te escuchamos** para recibir denuncias de acoso, hostigamiento o cualquier inquietud relevante.

En el 2024, se registraron **dos casos de denuncia**: uno de acoso sexual y uno de acoso laboral; ambos fueron investigados y gestionados según la normativa interna vigente.

Por otra parte, **trabajamos por propiciar una cultura equitativa** mediante múltiples esfuerzos de capacitación y sensibilización dirigidos a las personas colaboradoras, puntualmente en 2024 ejecutamos las siguientes actividades:

- **Capacitaciones sobre liderazgo inclusivo** dirigidas a 20 personas de la Mesa de Dirección.
- **Lean In Circles**: son espacios de diálogo donde se abordan temas como micromachismos y sesgos inconscientes. Gracias a que los integrantes del Comité de Género asumieron un rol de facilitadores, en este periodo logramos

ampliar la cobertura de esta iniciativa, desarrollando **once sesiones** con la participación de **103 personas**.

- **Conmemoración de fechas clave:**

- **Día Internacional de la Mujer**: en oficinas centrales desarrollamos una charla sobre transformación de paradigmas y sororidad, con la asistencia de 74 personas. Mientras que en 10 proyectos operativos realizamos cafés informativos sobre el tema de sesgos inconscientes con 123 personas asistentes.
- **Día Internacional de la Eliminación de la Violencia contra la Mujer (25 N)**: organizamos una charla virtual sobre violencia de género en entornos laborales y una campaña digital.
- En el marco del mes de la diversidad desarrollamos **dos charlas presenciales y un cine foro** de la película Pride (Orgullo), con la participación de 185 personas en total.

## TIPOS DE VIOLENCIA



### Violencia física:

Cualquier acción que cause daño físico, como golpes, empujones o agresiones físicas en general.



### Violencia psicológica:

Incluye amenazas, insultos, manipulación, control emocional y aislamiento, y afecta la autoestima y bienestar mental de la persona.



### Violencia sexual:

Actos de naturaleza sexual sin el consentimiento de la persona, que pueden ir desde el acoso hasta la agresión sexual.



### Violencia económica:

Control o limitación de los recursos económicos para hacer que la persona dependa de otra o no tenga acceso libre a sus propios recursos.



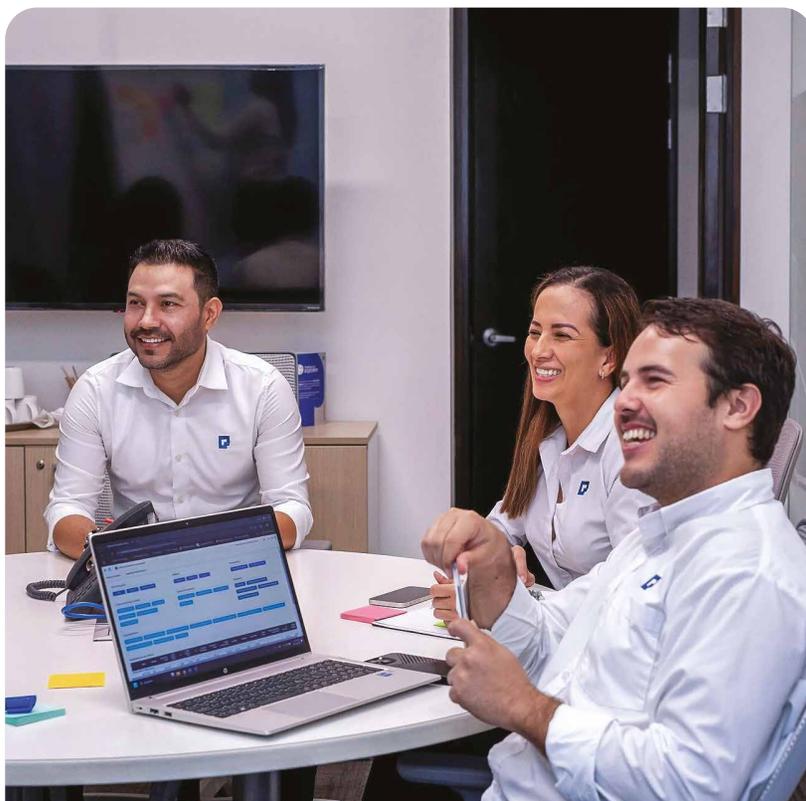
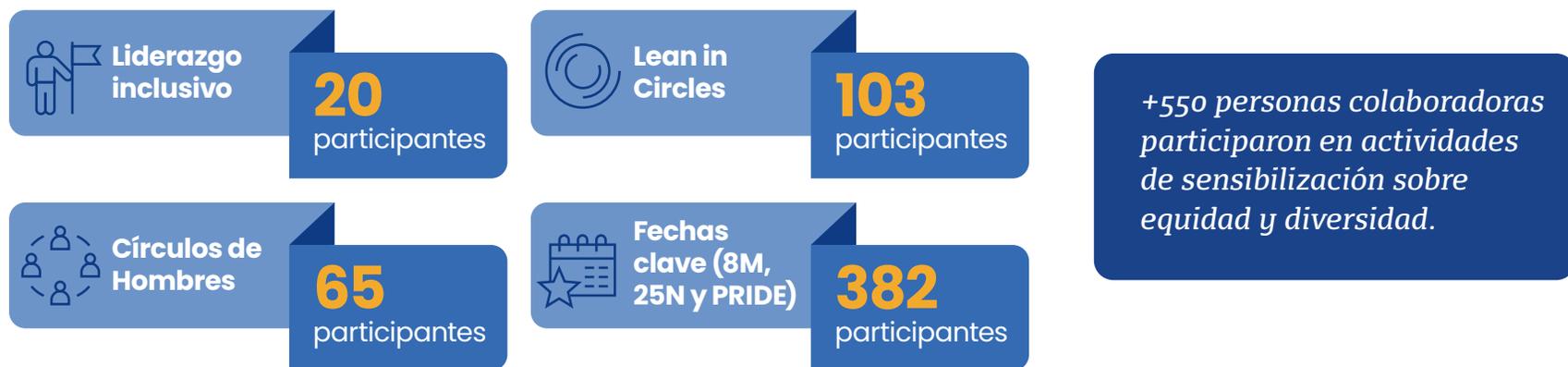
### Violencia simbólica:

Uso de imágenes, lenguaje o actitudes que refuerzan estereotipos y roles de género que afectan a las personas.

PORTAFOLIO  
INMOBILIARIO

- **Círculos de Hombres**: en alianza con la empresa asesora Efecto Boomerang, desarrollamos cuatro sesiones temáticas sobre masculinidades, comunicación y autocuidado, donde contamos con la participación de 65 colaboradores.

### Alcance de iniciativas de sensibilización sobre equidad de género



Con el objetivo de extender nuestro compromiso con el respeto y la dignidad en todos los espacios de trabajo, promovimos una postura firme de **Cero Tolerancia al Acoso en nuestros proyectos de construcción**. Esta iniciativa incluyó la colocación de rótulos informativos en tres obras, con instrucciones claras sobre cómo reportar incidentes, lo que facilitó la recepción de denuncias y la activación oportuna de los protocolos de respuesta. Adicionalmente, realizamos dos sesiones de sensibilización dirigidas al personal en la obra de remodelación de Tempo, en las que se enfatizó la responsabilidad colectiva de prevenir y erradicar cualquier forma de acoso en el entorno laboral. En estas sesiones, participaron un total de 50 personas.

Basado en el resultado de todas estas experiencias, nuestra nueva estrategia 2025-2030 considera ampliar el alcance de nuestro enfoque de Equidad de Género, evolucionando hacia un enfoque más integral de **Diversidad e Inclusión** que abarque a todos los grupos que forman parte de nuestra fuerza laboral.



# 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. Durante el periodo 2024, dimos pasos significativos en la consolidación de una cultura preventiva y en reforzar nuestras capacidades internas para asegurar el cumplimiento normativo y la aplicación efectiva de nuestras políticas en esta materia.

Nuestro modelo de gestión se apoya en una Política de Salud Ocupacional, planes de respuesta ante emergencias, programas de bienestar y procedimientos internos diseñados para orientar la actuación frente a riesgos específicos.

Esta base estratégica se ejecuta mediante la Comisión de Salud Ocupacional y nuestra estructura interna de SST. En 2024, reforzamos esta estructura con la incorporación de cuatro especialistas estratégicamente distribuidos entre las zonas donde operamos, con el fin de asegurar la implementación efectiva de nuestras políticas y procedimientos, así como de consolidar una cultura preventiva en toda la organización.

*Ampliamos nuestro equipo especializado en Salud y Seguridad en el Trabajo.*

El efecto de contar con una estructura interna más amplia y clara aunado a nuestras iniciativas, tales como campañas preventivas dirigidas al bienestar físico y mental de las personas colaboradoras, ferias de la salud y promoción de la movilidad segura, se refleja en una **reducción significativa del 24.13% en nuestro indicador de accidentes laborales**, lo que representa **una diferencia de 44 accidentes respecto al año anterior**.

**Indicadores de accidentabilidad 2023-2024**

Indicador	2023	2024
Accidentes registrables	58	14
Índice de incidencia	0.8%	0.2%
Índice de gravedad	0.7	0.3%

De cara al futuro, reafirmamos nuestro compromiso de alcanzar y mantener en los próximos tres años un Sistema de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional en cumplimiento con los requisitos normativos de la **ISO 45001**.

*Redujimos la cantidad de accidentes registrables de 58 en el 2023 a 14 en el 2024, una disminución del 24.13 % en el índice de accidentabilidad.*

Como parte de esta meta, en 2025 daremos inicio con la formación en auditorías de esta norma para el equipo de SST y administraciones de proyectos, para asegurar el desarrollo del liderazgo en seguridad ocupacional.



*En 2025, comenzaremos con la formación en auditorías INTE/ISO 45001:2018 en alineación con nuestra meta de establecer un sistema integral de gestión en SST.*

## Nuevas herramientas para la gestión de la SST

La identificación de riesgos es una tarea que realizamos de forma permanente, mediante recorridos y reportes de personas colaboradoras, priorizamos la atención de aquellos riesgos clasificados como inaceptables o de alta criticidad, a fin de prevenir incidentes y proteger la integridad del equipo humano. Para facilitar la comunicación y el reporte de peligros, hemos habilitado diversos canales accesibles como las plataformas Portafolio Seguro y Te Escuchamos, grupos de WhatsApp y la atención directa a través de la Comisión de Salud Ocupacional.

En 2024, implementamos la **Matriz de Hallazgos y Acciones SST**, una herramienta clave para registrar y dar seguimiento a no conformidades en salud y seguridad en el trabajo. Esta matriz permite evaluar riesgos y peligros en inspecciones y auditorías, pues asigna responsables y establece planes de acción según la gravedad del riesgo. Su integración con la **Plataforma Digital Portafolio Seguro** facilita el análisis de causas y la automatización del seguimiento de incidentes.

Como resultado, logramos un control más efectivo de los hallazgos, estableciendo responsables, fechas de compromiso y evidenciando su cierre. Si bien la corrección de riesgos se atiende a diario, mensualmente analizamos los incidentes reportados para generar planes de acción basados en la incidencia y prevenir riesgos recurrentes.

*Nuestras herramientas, como la Matriz de Hallazgos y Plataforma Digital Portafolio Seguro, nos permiten lograr un control efectivo y ágil de la seguridad laboral.*



Para tareas críticas, en el 2024, logramos la implementación de la herramienta de **Análisis de Trabajo Seguro (AST)**, para asegurar un control riguroso en actividades de alto riesgo que involucran a terceros, como proveedores y contratistas.

Procuramos estar en constante mejora en cuanto a la prevención de accidentes por medio de nuestro programa de capacitación general y el **Programa Líderes SST**, dirigido al equipo de brigadistas quienes brindan apoyo en emergencias y atención de incidentes relacionados con clientes. En 2024, impartimos un total de 3031 horas de capacitación a nuestras personas colaboradoras en materia de salud y seguridad ocupacional.

### Formación en Salud y Seguridad, 2024

Nivel de puesto	Cantidad de sesiones	Horas invertidas
Nivel 1	1437	2576
Nivel 2	286	421
Nivel 3	13	33
<b>Total</b>	<b>1736</b>	<b>3031</b>

## Gestión de SST con terceros

Nuestro compromiso con la SST se extiende a las actividades ejecutadas por terceros en nuestras instalaciones, por lo cual establecimos **lineamientos de cumplimiento obligatorio** para contratistas, inquilinos y proveedores.

Por otro lado, el seguimiento de nuestro personal de operaciones es clave para identificar, detener y comunicar de manera eficiente condiciones inseguras y requisitos legales a estas partes interesadas. Con este fin, también implementamos un procedimiento de seguridad para contratistas y la herramienta de **Análisis de Trabajo Seguro (ATS)**, mencionada anteriormente.

De forma complementaria, brindamos 60 horas de capacitación a inquilinos y contratistas sobre SST en el 2024.

### Formación en SST para terceros, 2024

Parte Interesadas	Cantidad de sesiones	Horas invertidas
Inquilinos	8	10
Contratistas	53	45
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>60</b>

## Promoción de la salud

Para promover un acceso oportuno a la salud para nuestro personal, contamos con **seis consultorios** médicos en distintas zonas que nos permiten monitorear indicadores mensuales para implementar planes de acción con medidas preventivas. Gracias a esto, logramos la atención temprana de enfermedades, el seguimiento a casos crónicos y la agilización de trámites para exámenes y tratamientos. En el 2024, se registraron **1019 citas médicas**, lo cual refleja el amplio uso de este servicio.

Adicionalmente, implementamos un **consultorio médico del Instituto Nacional de Seguros (INS)** en uno de nuestros proyectos, para optimizar la atención en salud y reducir tiempos y costos de traslado y pólizas. Este consultorio, sujeto a auditorías semestrales, garantiza una atención eficiente y accesible.

*Incluimos un consultorio médico del INS en uno de nuestros proyectos y mantuvimos seis consultorios médicos en las zonas donde operamos.*

Adicionalmente, se realizaron actividades de bienestar y salud a lo largo del año, como campañas de donación de sangre, ferias de vacunación, ferias de la salud y charlas enfocadas a la detección temprana de cáncer de mama y de próstata.



# Comunidades

Objetivos de Desarrollo  
Sostenible vinculados:



# Nuestros logros del 2024

✓ Completamos el **Plan Maestro conceptual para el mejoramiento del Parque Metropolitano La Sabana** en colaboración con nuestros cinco aliados.

✓ Inauguramos el **primer tramo de Rutas Naturbanas** en Avenida Escazú, con lo cual reafirmamos nuestro compromiso con la movilidad urbana sostenible.

✓ Llevamos a cabo **146 ferias de emprendimientos y 12 ediciones del Mercado Aleste**, para el beneficio de más de 60 emprendimientos.

✓ **154 estudiantes** participaron en giras vocacionales orientadas a la empleabilidad juvenil.

✓ **1800 personas impactadas** por la iniciativa Verano en el parque en Aleste.

✓ Sumamos **2131 horas de voluntariado con 632 personas colaboradoras** en iniciativas comunitarias y ambientales.

✓ Colaboramos con más de **25 organizaciones**, gracias a lo cual ampliamos el alcance territorial y social de nuestras iniciativas para fortalecer el tejido social en nuestras zonas de influencia.

En Portafolio Inmobiliario, asumimos con convicción el compromiso de ser un catalizador del bienestar colectivo, al fomentar la interacción genuina y la participación de las comunidades. Esta visión se materializa en poblaciones activas y conectadas, las cuales se reconocen como parte esencial de cada proyecto.

## Gestión de relacionamiento comunitario

Nuestros proyectos son únicos y cada uno tiene características particulares en cuanto a tamaño, alcance, tipo de uso y públicos meta. A su vez, se insertan en comunidades cuyas realidades económicas, sociales, políticas y ambientales son diversas entre sí. Para responder a esta complejidad, contamos con una **Guía Metodológica de Relacionamiento Comunitario** desde 2021.

En esta guía, establecimos una base común de acción para todos los proyectos y, al mismo tiempo, los mecanismos que permiten adaptar las estrategias al contexto específico de cada territorio. Esta guía nos orienta en la construcción de relaciones sólidas con actores locales, personas, organizaciones, instituciones y empresas, mediante iniciativas de **fortalecimiento del tejido social** que responden a sus necesidades e intereses.

Nuestra propuesta metodológica tiene el objetivo de prevenir, mitigar y atender oportunamente los **impactos del desarrollo inmobiliario y establecer los vínculos** con las comunidades con un enfoque en siete principios rectores: transparencia, visión de proceso, diversidad, inclusión, equidad e igualdad de género, empoderamiento, adaptabilidad, integración y empatía.

A partir de estos principios, proponemos una estrategia de relacionamiento estructurada en seis etapas clave: definición del éxito, análisis del contexto, diseño inclusivo, mitigación de impactos, generación de valor colectivo, y monitoreo, evaluación y comunicación de las acciones. Todo ello se articula bajo una visión de diseño intencional que no solo estructura la implementación, sino que asegura la coherencia y el alineamiento con los intereses comunitarios y los objetivos del proyecto.

Aunado a lo anterior, esta estrategia se asienta sobre los siguientes **pilares fundamentales de acción:**



En 2024, avanzamos en la implementación y **estandarización de nuestra estrategia comunitaria** en todos los proyectos.

Nuestro relacionamiento comunitario se enfoca principalmente en las comunidades que se encuentran en las zonas de influencia directa de los proyectos y mantienen una relación cercana con el desarrollo inmobiliario.

Adicionalmente, identificamos comunidades en condiciones de **vulnerabilidad social**, localizadas en el mismo cantón donde se desarrolla el proyecto. Esta identificación estratégica permite su incorporación en las iniciativas de desarrollo comunitario impulsadas por la empresa, con el objetivo de ampliar el acceso a oportunidades y fomentar la inclusión social.

La planificación, diseño e implementación de nuestra estrategia de relacionamiento comunitario es liderada por el área de sostenibilidad, junto con una **persona consultora externa** especializada en estos procesos. Asimismo, se trabaja en conjunto con diversos departamentos internos, tales como Mercadeo y Comunicación, Diseño y Planificación, Construcción y Operaciones.

Nuestro objetivo en este sentido es incorporar el impacto social y comunitario como **eje transversal** en todas las acciones de la empresa. Hemos hecho un esfuerzo importante y seguiremos consolidando esta **articulación interdepartamental** para instalar capacidades internas y fortalecer el alcance positivo en las comunidades de interés desde distintas áreas.

Además de la estructura interna, durante 2024, consolidamos y fortalecimos nuestra red de convenios, alianzas y vínculos con instituciones públicas, municipalidades,

organizaciones sociales y centros educativos, lo que nos ha permitido ampliar el impacto de nuestra estrategia comunitaria.

### Convenios



- Instituto Costarricense de Deporte y Recreación (ICODER), para apoyar la mejora del Parque Metropolitano La Sabana
- Municipalidad de Heredia
- Ocho municipalidades de la región de Occidente

### Alianzas



- CTP Bolívar
- CTP Rosario de Naranjo
- CTP Santa Eulalia
- Fundación Parque La Libertad
- Liceo Puente de Piedra
- Primates de Grecia
- Proyecto Cabanisi

### Colaboraciones



- Asociación de Desarrollo Integral del Barreal
- Asociación de Vecinas de Barrio Pinares, Curridabat
- Asociación de Vecinos de Barrio Los Laureles, Escazú
- CTP COTEPECOS, Mata Redonda
- CTP Uladislao Gámez Solano, Tirrasas
- Colegio La Aurora, Heredia
- Comisión Interinstitucional Nacional de Paso de Fauna
- Comité Cantonal de Deporte y Recreación de Escazú
- Escuela de Cipreses
- Escuela de Ulloa, Heredia
- Fundación Lifting Hands, Escazú / San José
- I.E.G.B. Pbro. Yanuario Quesada, Escazú
- Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)
- Transición hacia una economía verde urbana (TEVU)



En cuanto a los mecanismos para recibir retroalimentación de las comunidades, en 2024 **ampliamos el alcance del servicio al cliente (SAC)** como canal oficial para la recepción de quejas y consultas en todas nuestras zonas de influencia

Además, en el proyecto Aleste mantuvimos activo el canal personalizado de atención liderado por la persona consultora asignada al proyecto, quien actúa como contacto oficial para la recepción de quejas mediante llamada telefónica, WhatsApp o correo electrónico (comunidades@aleste.cr). Durante 2024, se reportaron 17 quejas por medio de este canal personalizado, lo cual representa una **reducción del 60% respecto al 2023.**

En 2025, seguiremos fortaleciendo el enfoque de desarrollo comunitario a través de las siguientes líneas estratégicas:

- Implementar proyectos comunitarios de mayor escala y alcance en alianza con actores externos.
- Fortalecer las relaciones y proyectos estratégicos de colaboración con las **municipalidades** vinculadas a los territorios donde se desarrollan los proyectos.
- Ampliar las **alianzas interinstitucionales**, incorporando nuevos actores a las iniciativas externas, para potenciar el alcance de las acciones y robustecer el capital social generado en torno a cada iniciativa.
- Dar continuidad a **programas exitosos** como el Semillero Emprendedor, el Mercado Aleste, las giras vocacionales y Verano en el Parque, así como explorar su implementación en otros proyectos.
- Consolidar el **SAC** como canal oficial de atención mediante la promoción de los canales de comunicación disponibles, la mejora continua, la simplificación de trámites frecuentes y el fortalecimiento de la comunicación en los distintos proyectos.
- Mejorar en la **medición del impacto** de nuestras iniciativas sociales, donde aún predominan datos cualitativos sobre cuantitativos.

# Construyendo comunidad desde nuestros pilares

## Espacio público y movilidad

Nuestro propósito va más allá de construir espacios: buscamos crear entornos que fomenten el encuentro, el reconocimiento mutuo y el sentido de pertenencia, entendiendo la infraestructura urbana como clave para el bienestar colectivo.

Durante 2024, este pilar articuló intervenciones urbanas, activaciones culturales, procesos de planificación colaborativa y estrategias de movilidad sostenible, en alianza con instituciones públicas, organizaciones sociales y comunidades locales. Cada una de estas acciones respondió a una visión compartida: **crear ciudades más habitables, equitativas y humanas**, donde el espacio público se conciba como un bien común que genera bienestar y cohesión social.



## Una Sabana viva, equitativa y accesible

Durante el periodo de reporte, avanzamos en el mejoramiento del Parque Metropolitano La Sabana, enfocándonos en la cocreación de su nuevo Plan Maestro para posicionarlo como un referente de equidad urbana, sostenibilidad y vitalidad cultural. Como hito de 2024, firmamos un convenio marco con el ICODER que establece las bases para una colaboración a corto y mediano plazo, incluyendo el financiamiento parcial del plan.

Nuestro rol ha sido como cofinanciadores del proyecto, en alianza con Garnier & Garnier y la Fundación Yamuni Tabush. Además, hemos trabajado en colaboración con el Instituto Costarricense de Deporte y Recreación (ICODER), la entidad promotora del plan. Sumado a ello, la empresa de arquitectura Gensler fue contratada para liderar el proceso técnico de diseño, la cual se apoya en los insumos previos del diagnóstico estratégico elaborado entre 2023 y 2024.

*Firmamos un convenio en el marco de cooperación con el ICODER.*



Desde lo técnico, Portafolio Inmobiliario participó activamente en el proceso de diseño liderado por Gensler, en el que profesionales de distintos departamentos de nuestra organización aportaron su criterio experto.

Para construir el plan maestro conceptual, se utilizó una metodología participativa que incluyó talleres temáticos con actores clave de los sectores público, privado y comunitario. Entre los espacios realizados, en 2024, se destacan los siguientes:

**Taller de visión:** definición colectiva de la ambición y propósito del plan, con participación de ICODER, Centro para la Sostenibilidad Urbana (CPSU), Fundación Yamuni Tabush, Portafolio Inmobiliario, Garnier & Garnier, la firma de paisajismo A+P y Gensler.

**Taller de diseño colaborativo:** validación de pilares estratégicos y criterios de diseño con los principales aliados institucionales.

**Taller de especialistas técnicos:** enfocado en aspectos de infraestructura, agua y movilidad, con participación de AyA, hidrólogos, técnicos del ICE y consultores civiles.

**Presentación a jefaturas del ICODER y Dirección de patrimonio:** espacio clave para garantizar continuidad técnica e institucional al proyecto.

Así, el plan propone consolidar el parque como un destino icónico para la recreación, el deporte, la cultura y la conexión con la naturaleza, a partir de **cuatro pilares de diseño:**



**Paisaje vivo**



**Aprendizaje continuo**



**Actividad intencional**



**Conectividad integral**

Finalmente, en diciembre de 2024, se logró el **cierre del plan maestro a nivel conceptual**, estableciendo las bases para su presentación oficial y para el inicio de las siguientes fases de diseño e implementación en 2025.

De cara al 2025, los esfuerzos de esta iniciativa estarán centrados en tres acciones clave:

- Presentación oficial y entrega pública del Plan Maestro a las autoridades y la comunidad.
- Desarrollo del diseño esquemático, definición de fases de implementación y estimaciones presupuestarias.
- Planificación de una red local de voluntariado para la mejora del parque, en alianza con el Departamento de Parques de la Municipalidad de San José y el Concejo de Distrito de Mata Redonda.

*En el 2024, completamos el Plan Maestro a nivel conceptual para el mejoramiento del Parque Metropolitano La Sabana junto con nuestros aliados.*



## Rutas Naturbanas Escazú

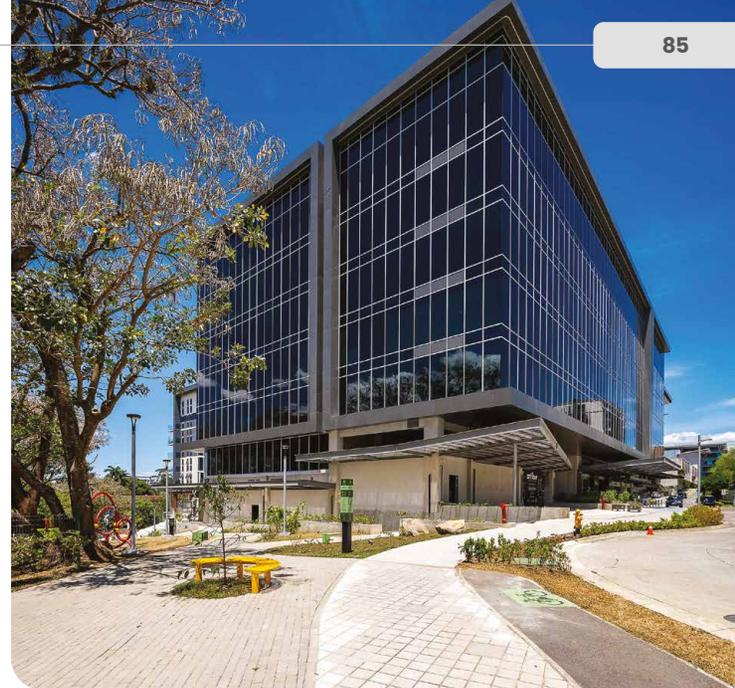
Rutas Naturbanas es una iniciativa que busca devolver a los ríos urbanos su lugar central en la vida de la ciudad, integrándolos al entorno construido y destacando su valor ecológico, paisajístico y cultural. A través de su diseño, promueve una nueva cultura en la que el río es reconocido como un bien natural y un tesoro colectivo que debe ser celebrado y protegido.

Con nuestro aporte a esta iniciativa, reafirmamos el compromiso con la creación de entornos urbanos más conectados con la naturaleza. Al mismo tiempo, promovemos la conservación de especies nativas y la atracción de fauna silvestre.

Durante 2024, concluimos e **inauguramos el primer tramo de Rutas Naturbanas Escazú**, con una extensión de **170 metros lineales**. Este espacio, diseñado como un corredor urbano inclusivo, peatonal y con ciclovía, incorpora múltiples amenidades que refuerzan la experiencia ambiental, educativa y recreativa.

- Diseño ecosistémico basado en especies nativas: 4480 árboles y plantas de más de 20 especies.
- Parque infantil para el disfrute de la niñez.
- Mobiliario urbano para descansar y contemplar el bosque urbano.
- Zona artística con un anfiteatro para actividades culturales.
- Parque para perros como espacio de esparcimiento pet-friendly.
- Señalética educativa sobre el río y su vegetación, además de espacios visuales que conectan a las personas con los sentidos del entorno natural.

Aunque el tramo principal fue concluido al 100 % durante 2024, algunas obras finales, como el anfiteatro y el parque para perros, estarán completamente finalizadas durante los primeros meses del 2025.



Desde Portafolio Inmobiliario, nuestro rol clave fue como patrocinador y administrador del diseño y construcción del primer tramo. En coordinación con la **Fundación Rutas Naturbanas**, el proyecto fue desarrollado por nuestro equipo de diseño junto con la firma Biofílica, para asegurar una propuesta alineada con los principios de **inclusión, accesibilidad y regeneración** ecológica establecidos por la fundación.

Consideramos que invertir en infraestructura verde y conectividad peatonal es invertir en bienestar y resiliencia. Por esta razón, tenemos proyectado expandir esta iniciativa, **conectando el Parque La Boa con Plaza Tempo**, contribuyendo a la continuidad de Rutas Naturbanas y articulándola con otros desarrollos inmobiliarios colindantes al río Agres.

*En el 2024 completamos el primer tramo de Rutas Naturbanas Escazú, con una extensión de 170 metros lineales en nuestro proyecto Avenida Escazú.*



*El Parque Mariana contó con 25 personas voluntarias y un total acumulado de 75 horas de voluntariado.*



## Muralismo Parque Mariana

El proyecto de muralismo en el Parque Mariana en Curridabat, que iniciamos en 2023, fue finalizado en el 2024 como parte de nuestros esfuerzos por recuperar y revitalizar el espacio público a través del arte comunitario.

La iniciativa consistió en la creación de murales en todas las superficies del parque, con el objetivo de mejorar su estética, promover el sentido de pertenencia y fortalecer el vínculo entre las comunidades y su entorno. Ejecutamos este proyecto en articulación con las comunidades cercanas y en alianza con el Corredor Biológico Interurbano María Aguilar (CBIMA), el proyecto Interlace y el proyecto Transición hacia una Economía Verde Urbana (TEVU). Además, contamos con el apoyo de diferentes departamentos de la Municipalidad de Curridabat.

Para finalizar esta iniciativa, organizamos dos jornadas de voluntariado. La primera fue con personas colaboradoras de Aleste y la segunda fue una jornada abierta a la comunidad y aliados.

Con esta intervención artística no solo embellecimos el espacio, sino que consolidamos una experiencia de **colaboración intersectorial y apropiación comunitaria**.

## Diagnóstico de movilidad Savia

Como parte de los esfuerzos por mejorar la conectividad y accesibilidad en los entornos de nuestros desarrollos, en 2024 realizamos un **diagnóstico de movilidad** para los proyectos Savia y C3 Cariari Corporate Center. Este estudio nos permitió identificar oportunidades para fortalecer la seguridad vial, la accesibilidad universal y la integración de medios de transporte sostenibles. El proceso incluyó visitas de campo, análisis de políticas públicas, talleres con equipos técnicos y el uso de herramientas especializadas para evaluar rutas peatonales, ciclovías y conexiones con el transporte público.

Para más detalles de este estudio, ver el apartado de [Diseño y Construcción](#) en el capítulo de Ambiente.

## Activación del espacio público

Durante 2024, promovimos una amplia agenda de **activaciones en espacios públicos** en distintas zonas, con lo que reafirmamos nuestro compromiso con la **creación de comunidades vivas, inclusivas y conectadas**. Estas actividades, desarrolladas en

articulación con aliados estratégicos, organizaciones comunitarias y centros educativos, permitieron el encuentro ciudadano, la promoción de la cultura, el bienestar, la salud y la apropiación del entorno urbano por parte de quienes lo habitan o lo visitan.

## Cultura, recreación y convivencia



### Verano en el Parque-Aleste

Entre enero y mayo, facilitamos diversas actividades gratuitas para todo público en las zonas verdes de Aleste como talleres infantiles y actividades deportivas.



### Conciertos comunitarios

Concierto de jazz en Escazú Village (Día Mundial del Jazz), Concierto de Los Tenores en Lincoln Plaza (Día de la Madre), Plancha Live en Aleste (Día de la Madre), Concierto de Víctor Kapusta en Torre Universal (adultos mayores), concierto de Malpaís en Aleste.

### Navidad en comunidad

- Estudiantes de la Escuela Yanuario Quesada visitan Avenida Escazú en Navidad.

### Fiestas patrias

Actividad con la Escuela de Cipreses en Aleste: desfile, faroles y acto cívico con más de 450 asistentes.

### Acto cívico de encuentro de culturas

En colaboración con la Universidad Estatal a Distancia, realizamos una feria con exposición de artesanías de cuatro pueblos indígenas y actividades culturales en Torre Universal.



- Coro y grupo de baile comunitario participan en la inauguración navideña de Escazú Village.

## Activaciones educativas y ambientales



### Día Mundial de las Abejas

- Taller en Aleste con la Escuela de Cipreses sobre la importancia de las especies polinizadoras, donde se construyó un hotel de abejas. Contó con la participación de 15 estudiantes de quinto grado.
- Taller comunitario en Torre Universal centrado en sensibilizar a la población sobre las abejas. Además, se construyó un hotel de abejas para colocar en el proyecto. Este contó con la participación de 18 personas.

### Taller diagnóstico participativo en Parque La Boa

Actividad con inquilinos, vecinos y personas colaboradoras de Portafolio Inmobiliario para explorar oportunidades y retos de este parque en Escazú.

### Visita educativa

Estudiantes de la Escuela Los Sitios de Moravia visitaron Lincoln Plaza para compartir un almuerzo y participar en actividades recreativas, en alianza con la Municipalidad de Moravia.



### Celebración del día del Pinzón Costarricense

Estación de educación ambiental gratuita y abierta a todo público, a cargo del proyecto Cabanisi.

## Bienestar y salud



### Feria de la Salud

Realizada todos los sábados de abril en Lincoln Plaza, con clases de cardio dance y actividades de salud ocupacional, en colaboración con nuestro equipo de Salud y Seguridad en el Trabajo.

### Actividades deportivas

Organizamos clases de cardio dance para inquilinos y vecinos de Torre Universal y colaboramos con la carrera recreativa ATAICA en Costa Rica Green Valley.



## Espacios de encuentro comunitario



### Apoyo a la comunidad Abedules y San Ángel

En la comunidad de influencia directa de Aleste, participamos en un mercado local con un aporte cultural: un concierto al aire libre durante las actividades organizadas por vecinos y emprendedores.

### Proyecto Llama del Bosque, Los Laureles

Apoyamos la mejora del parque “Llama del Bosque” junto a la Asociación de Vecinos, con materiales para la Fase 1 liderada por adultos mayores. Se creó un plan de acción participativo, se construyó una acera, un mural y se impulsaron actividades como “Verano en el parque” para fomentar la colaboración comunitaria.

### Comunidad de Anonos

En alianza con Fundación Lifting Hands y el Comité de Deportes de Escazú, realizamos dos actividades para fomentar la convivencia y la cultura de paz: un circo social por el Día de la Niñez (250 asistentes) y una celebración navideña con cuentacuentos y refrigerio (350 asistentes).

### Caminata y reunión

Organizamos una actividad en Torre Universal junto a la lideresa comunitaria Elizabeth Sánchez Fonseca y el Concejo del Distrito de Mata Redonda, con el objetivo de identificar y priorizar las necesidades de mejora en los espacios públicos.



Estas activaciones **fortalecen el vínculo entre los espacios públicos y las comunidades**, promoviendo la inclusión, la creatividad, la salud y el sentido de pertenencia. En 2025, continuaremos consolidando estos espacios como puntos de encuentro para el disfrute colectivo y el desarrollo comunitario.

## Avenida Viva Talks

Avenida Viva Talks es una serie de encuentros que impulsamos desde Portafolio Inmobiliario para generar espacios de **diálogo, reflexión y aprendizaje colectivo** en torno al desarrollo urbano, la equidad y la construcción de ciudades más inclusivas. Para esta iniciativa, utilizamos Avenida Escazú como escenario para acercar diversos temas de interés social a comunidades, aliados estratégicos y público interno.

Durante 2024, realizamos **cinco ediciones de Avenida Viva Talks**, cada una enfocada en un tema clave para la transformación positiva del entorno urbano:

### Pasos hacia la inclusión

Marzo

- Charla educativa y de sensibilización sobre el síndrome de Down, realizada en colaboración con ASIDOWN.

Participantes: 16

### Abejas y Ciudad

Mayo

- Charla educativa impartida por Bee Green y taller de construcción de hoteles de abejas.
- Feria de la Miel, donde brindamos un espacio gratuito a 6 emprendimientos locales relacionados con la apicultura y productos derivados de la miel.

Participantes: 20

### Mujer y Ciudad: Mi compromiso para ciudades inclusivas

Agosto

- Espacio dirigido a público interno para reflexionar sobre el rol individual en la creación de ciudades más justas e inclusivas, mediante una metodología de taller participativo.
- En alianza con Voces Vitales

Participantes: 16

### Niñez y Ciudad

Septiembre

- Actividad lúdica y reflexiva con estudiantes de quinto grado, enfocada en las características que debe tener una ciudad amigable con la infancia.
- En alianza con la escuela Yanuario Quesada

Participantes: 22

### Día Mundial de la Salud Mental

Octubre

- Charla orientada a sensibilizar sobre la importancia del bienestar emocional y posicionar el tema de la salud mental desde una perspectiva libre de estigmas. Fue dirigida a público interno.
- En alianza con Vaso Lleno

Participantes: 24



Estos espacios han fortalecido el uso del entorno urbano como **plataforma educativa y comunitaria**, al promover el encuentro, la diversidad de voces y la apropiación activa del espacio público.

### Espacio público y movilidad 2024 en cifras:

5 aliados



forman parte del proyecto “Desarrollo de Plan Maestro del Parque Metropolitano La Sabana”. Portafolio Inmobiliario contribuye con el patrocinio del plan maestro.

+1800  
personas



impactadas por los proyectos de la iniciativa “Verano en el Parque” en ALESTE. Entre ellos los conciertos al aire libre, clases de ejercicio gratuitas y talleres educativos.

## Fomento económico

Trabajamos en proponer iniciativas que brinden oportunidades reales para personas emprendedoras, jóvenes estudiantes y grupos productivos, mediante espacios de formación, comercialización, articulación multisectorial y construcción de redes. Esto con el fin de aportar al bienestar económico de las zonas de influencia de nuestros proyectos, a través de la **generación de valor compartido** y desarrollo desde una perspectiva local y participativa.

### Escuela de emprendimientos

El **desarrollo económico local y el fortalecimiento de capacidades** es un eje central de nuestra estrategia. Por ello,

en 2024, dimos continuidad al programa **Escuela de Emprendimientos** desarrollado por segundo año consecutivo en el proyecto Aleste.

Con esta iniciativa, implementada en alianza con la **Fundación Parque La Libertad**, brindamos formación especializada a personas emprendedoras de la zona, con el objetivo de fortalecer sus habilidades de gestión y potenciar la sostenibilidad de sus iniciativas productivas.

La Fundación Parque La Libertad fue la encargada del diseño e implementación del programa formativo, con el fin de asegurar una **propuesta pedagógica** adaptada al perfil y necesidades del grupo participante.



### Resultados destacados de la Escuela de emprendimientos

- **16 personas** emprendedoras capacitadas
- **7 talleres** sobre creación y consolidación de planes de negocio
- **256 horas** de formación acumuladas
- **18 emprendimientos** fortalecidos
- **14 personas graduadas** participaron posteriormente en Mercado Aleste, otra de nuestras iniciativas, donde pudieron visibilizar y comercializar sus productos.

## Ferias de emprendimientos y Mercado Aleste

Durante 2024, promovimos espacios para la visibilización y comercialización de productos de emprendimientos locales en diferentes zonas donde operan nuestros proyectos. Estas acciones buscan impulsar la economía comunitaria, fomentar el consumo local y brindar oportunidades de crecimiento a personas emprendedoras.

### Ferias de emprendimientos

En total realizamos **146 ferias de emprendimientos** en distintas zonas del país, con lo que buscamos contribuir al fortalecimiento del **tejido económico local**. Estas actividades ofrecieron a personas emprendedoras la posibilidad de comercializar sus productos en espacios de alta circulación.

#### Distribución por zona y por proyecto

##### Zona Este

- > Aleste:  
**40 ferias**
- > Lincoln Plaza:  
**15 ferias**

##### Zona Oeste

- > Escazú Village:  
**23 ferias**
- > Tempo:  
**14 ferias**
- > Avenida Escazú:  
**21 ferias**
- > Terrazas Lindora:  
**21 ferias**

##### Zona Centro

- > Torre Universal:  
**12 ferias**



## Mercado Aleste

En 2024, desarrollamos la **segunda edición del Mercado Aleste**. Esta es una iniciativa mensual donde convertimos el proyecto en una plataforma comercial asequible para emprendimientos locales. El mercado se realiza un fin de semana al mes y se complementa con actividades familiares y culturales para enriquecer la experiencia de visitantes y participantes.

### Resultados 2024

- **12 ediciones** realizadas
- **Actividades culturales y recreativas complementarias** en cada jornada para fomentar el disfrute colectivo y la interacción social.
- Participación aproximada de **22 a 25 emprendimientos** por edición
- **68 emprendimientos** únicos participantes en el año

Estas acciones fortalecen el vínculo con las comunidades vecinas, **dinamizan las economías locales** y consolidan nuestros proyectos como espacios que promueven activamente el fomento económico inclusivo y sostenible.



## Giras vocacionales

Como parte de nuestro compromiso con el fortalecimiento del talento joven y el **impulso a la empleabilidad futura**, durante 2024, organizamos diversas giras vocacionales dirigidas a estudiantes de colegios técnicos y públicos. Estas actividades permiten que las personas jóvenes conozcan el funcionamiento de distintos sectores productivos y se acerquen a oportunidades profesionales.

### Acciones clave 2024

#### CTP Uladislao Gámez Solano en Banco Promérica

- › Gira vocacional con estudiantes de undécimo año a las oficinas centrales del Banco Promérica en Escazú.

**Participación:** 23 estudiantes

**Alianza:** Banco Promérica



#### Escuela Yanuario Quesada en Banco Promérica

- › Primera gira vocacional al Banco Promérica.

**Participación:** 25 estudiantes

**Alianza:** Banco Promérica

- › Segunda gira vocacional de noveno año a Avenida Escazú. Conocieron el funcionamiento del proyecto y visitaron la empresa inquilina Brandy, especializada en publicidad.

**Participación:** 27 estudiantes

#### CTP Bolívar en DDS Lab

- › Gira vocacional a la Zona Franca de Grecia. Tuvieron una presentación del proyecto y de la empresa DDS Lab. También, una charla sobre habilidades blandas y comunicación asertiva. Realizaron un recorrido por la planta de DDS Lab.

**Participación:** 30 estudiantes

**Alianza:** DDS Lab

#### CTP Santa Eulalia en DDS Lab

- › Gira con enfoque reflexivo sobre los retos que enfrentan las ciudades desde la perspectiva juvenil. Tuvieron una charla introductoria y espacio de diálogo sobre sostenibilidad urbana y ciudadanía activa.

**Participación:** 23 estudiantes

**Alianza:** DDS Lab

#### Colegio Técnico Profesional de Educación Comercial y Servicios (COTEPECOS) en Microsoft

- › Gira vocacional a la Torre Universal. Se desarrollaron actividades para fortalecer las habilidades blandas y se brindó información sobre oportunidades laborales en el sector tecnológico y otros sectores productivos.

**Participación:** 30 estudiantes

**Alianza:** Microsoft

Estas giras estrechan el **vínculo entre la educación técnica y el mundo laboral**. Además, promueven la motivación, la orientación profesional y la construcción de proyectos de vida más informados y realistas para la juventud costarricense.

## Mesa de Innovación Social

La Mesa de Innovación Social (MIS) es un espacio multisectorial impulsado por Portafolio Inmobiliario, a través del proyecto Costa Rica Green Valley, desde 2023 en el cantón de **Grecia**. Su propósito es fomentar la participación colaborativa entre actores comunales, institucionales y privados para **abordar temas clave de desarrollo local**. En 2024, dimos continuidad a este proceso con la realización de **cinco sesiones de trabajo**.

Durante este segundo año, la participación fue de **63 personas**, (26 mujeres y 37 hombres), para un total de **129 participantes acumulados** desde el comienzo de la iniciativa. Este año nos centramos en el **seguimiento de los tres proyectos comunitarios** priorizados desde la primera sesión de 2023:

- Incubadora de fomento económico
- Construcción de aceras
- Plan de capacitación sobre protección del recurso hídrico



*La Mesa de Innovación Social en Grecia reunió a 63 participantes en 2024.*

Para ello, preparamos documentos de trabajo con objetivos, resultados esperados y preguntas orientadoras para dinamizar el avance de cada proyecto. También este espacio sirvió como plataforma para

colaborar con la Municipalidad de Grecia en la formulación de un proyecto para el **Reto CRUSA 2024: Cantones Sostenibles e Inclusivos**, centrado en la comunidad de Raicero.

Las últimas sesiones del año estuvieron marcadas por una disminución significativa en la asistencia. Esto generó espacios de reflexión sobre el futuro del grupo. Entre los temas discutidos destacan:

- La necesidad de repensar el formato y propósito de la mesa, con el fin de adaptarla a las expectativas y capacidades reales de sus participantes.
- La propuesta de renombrar el espacio como “Mesa de Integración Social” para reforzar su enfoque colaborativo y proyectarlo con una identidad más clara y convocadora.
- La sugerencia de incorporar herramientas de comunicación más efectivas, incluir talleres de habilidades blandas y aprovechar espacios comunitarios subutilizados.
- La importancia de trabajar con una agenda cantonal priorizada que permita escalar los aprendizajes y replicar el modelo en otros distritos.

Al cierre de 2024, reconocemos el valor de la MIS como canal de diálogo y colaboración, pero también la necesidad de relanzar

el espacio con nuevos lineamientos, una estructura más flexible y mecanismos que aseguren su sostenibilidad y relevancia.

### Fomento económico 2024 en cifras:

- **+60 emprendimientos** fortalecidos por las iniciativas “Escuela de Emprendedores” y “Mercado ALESTE”.
- **16 emprendedores** capacitados en nuestra “Escuela de Emprendedores” en ALESTE.
- **154 estudiantes** formaron parte de nuestras giras vocacionales a algunos de nuestros proyectos como: “Centro Corporativo El Cedral”, “Avenida Escazú” y “Torre Universal”.
- **6 giras vocacionales** en colaboración con: CTP Uladislao Gómez Solano, Colegio Yanuario Quesada, COTEPECOS, CTP Santa Eulalia y CTP de Bolívar.



# Ambiente y biodiversidad

El desarrollo urbano sostenible requiere una relación armónica con el entorno natural. Por eso, nuestro pilar de ambiente y biodiversidad busca **fortalecer la conexión entre las comunidades y los ecosistemas locales** mediante acciones participativas que promueven la conservación, regeneración y uso responsable del territorio.

Desde jornadas de reforestación y monitoreo biológico, hasta procesos educativos y restauración de hábitats, este pilar impulsa iniciativas que permiten articular esfuerzos entre comunidades, gobiernos locales, organizaciones especializadas y personas colaboradoras, con el fin de generar impactos positivos en la biodiversidad y en la calidad de vida de las personas.

Durante 2024, desarrollamos acciones clave que reflejan nuestro compromiso con **la protección ambiental en las zonas de influencia** de nuestros proyectos.

## Siembras comunitarias

Durante 2024, ejecutamos siete jornadas de **siembra** comunitaria en espacios públicos y franjas verdes, en articulación con municipalidades, organizaciones comunitarias y personas voluntarias.



Estas actividades, además de fortalecer la **trama verde urbana**, promueven la participación ciudadana, el embellecimiento de espacios compartidos y el incremento de la biodiversidad local.

### Principales acciones ejecutadas



#### Sendero Urbano Escazú

- > Dos jornadas de siembra en la calle que conecta Avenida Escazú y Escazú Village
- > Alianza con la Municipalidad de Escazú



#### Siembra en Pinares de Curridabat

- > Tres jornadas de siembra en el Parque Los Pinos y el Parque La Carpintera
- > Trabajo en conjunto con Mi Arboleda, grupo comunitario, y Municipalidad de Curridabat



#### Siembra en Heredia

- > Jornada de siembra y limpieza en zonas cercanas al proyecto C3 Cariari Corporate Center
- > Coordinación con la Municipalidad de Heredia



#### Siembra en Moravia

- > Jornada de siembra en Parque Los Colegios Norte
- > Trabajo en conjunto con la Municipalidad de Moravia y con el apoyo de la Fuerza Pública

## Ciencia ciudadana

Durante 2024, continuamos fortaleciendo nuestro programa de ciencia ciudadana como una herramienta para promover la **participación comunitaria en la conservación de la biodiversidad**. A través de actividades de monitoreo realizadas en alianza con el Corredor Biológico Interurbano María Aguilar (CBIMA) y el Parque La Libertad, personas de la comunidad, especialistas e integrantes de nuestro equipo se involucraron activamente en la recolección de datos sobre diversas especies locales.

Estas acciones, desarrolladas en Aleste, contribuyen a generar **conocimiento compartido** del entorno y a robustecer estrategias de protección ambiental. Este tema se aborda con mayor detalle en el apartado de [Biodiversidad](#) del capítulo de Ambiente.

Adicionalmente apoyamos iniciativas de Ciencia Ciudadana de organizaciones aliadas y en colaboración con TEVU participamos de dos conteos de aves para el Corredor Biológico Interurbano El Achioté, área cercana a nuestro proyecto Costa Rica Green Valley.



## Programa ambiental Puente Piedra

Como continuación del compromiso formalizado en el 2023 de Costa Rica Green Valley con la sostenibilidad local, en 2024, desarrollamos un programa de educación ambiental en el Colegio Puente de Piedra y la Escuela Ramón Herrero Vitoria, en alianza con Primates de Grecia y Punto Verde de la Municipalidad. Este promueve la gestión responsable de residuos y fortalecer la conciencia ambiental en la comunidad.

Desde su lanzamiento, el programa incluyó acciones clave, como las siguientes:

- **Cuatro charlas** de sensibilización ambiental, dirigidas a toda la comunidad educativa del colegio, con enfoque en gestión de residuos y reforestación.
- Capacitación de **580 estudiantes** sobre gestión de residuos.
- **Capacitación final al personal docente y administrativo** sobre el manejo adecuado del centro de acopio, impartida junto con Punto Verde.

Puntualmente en 2024, apoyamos en el diseño, construcción y rotulación de un centro de acopio dentro del colegio, así como con la donación de baterías de basureros.

Este esfuerzo permitió instalar capacidades institucionales para la gestión de residuos desde un enfoque educativo y participativo. Sin embargo, hacia el cierre del periodo reportado, se identificó un reto operativo relacionado con la recolección del material reciclable, debido a la interrupción del servicio por parte del camión recolector; situación que estuvo asociada al cierre de operaciones de Punto Verde.



## Voluntariado

En Portafolio Inmobiliario entendemos el voluntariado como una herramienta para potenciar nuestra estrategia corporativa, generar conciencia en nuestro talento humano y aportar valor a las comunidades y al ambiente. Además, nos permite acercar a las personas a causas relevantes, fomentar la empatía y establecer relaciones de confianza con nuestras comunidades de influencia.

La gestión del voluntariado se rige por **tres criterios principales** de alineamiento:

- Vincula los pilares del relacionamiento comunitario (fortalecimiento comunitario, espacio público y movilidad, fomento económico, ambiente y biodiversidad).

- Responde a una necesidad identificada en la estrategia de relacionamiento comunitario.
- Impacta las zonas de influencia de nuestros proyectos.



Registramos  
2131 horas de  
voluntariado  
durante el 2024.

Visita de personas adultas mayores de Casa Nazareth a Lincoln Plaza.

Este enfoque busca asegurar que cada acción de voluntariado tenga un efecto real, evite la dispersión de esfuerzos y contribuya de forma coherente a nuestros objetivos organizacionales.

Gestionamos este tema de **forma descentralizada**, con participación del Departamento de Relacionamento Comunitario y las figuras de **coordinación de sostenibilidad en cada zona**. Estas

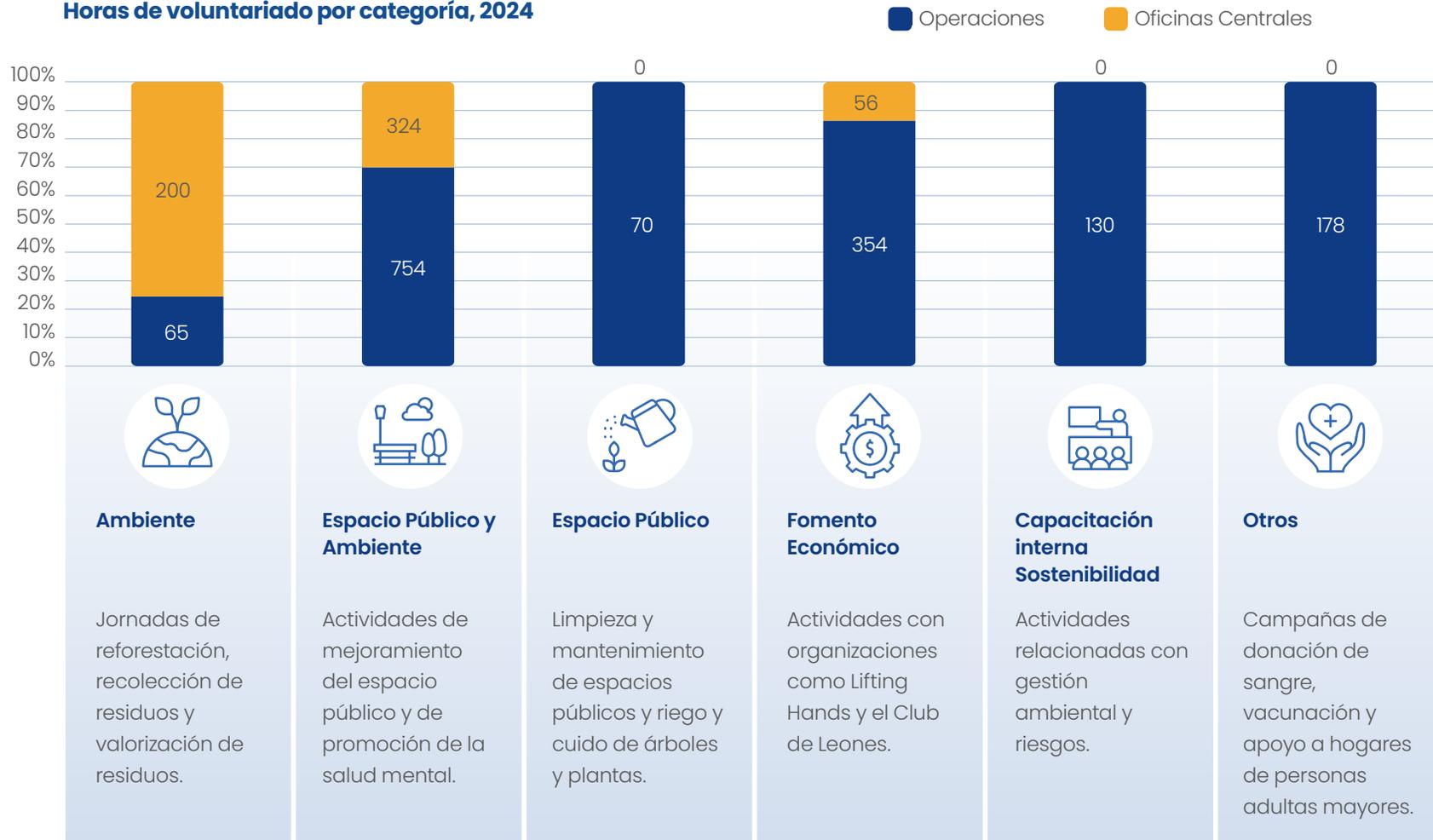
personas son clave para identificar oportunidades, canalizar iniciativas y asegurar la alineación con los pilares estratégicos. Además, se cuenta con el apoyo del equipo de Recursos Humanos, especialmente en lo relativo a la articulación operativa y logística.

Las actividades se desarrollan durante las jornadas laborales, sin embargo, su participación es de carácter voluntario y libre.



Las actividades desarrolladas abarcaron diversas áreas y causas, organizadas en seis categorías. Algunos ejemplos de actividades por categoría son los siguientes:

### Horas de voluntariado por categoría, 2024



Estas iniciativas refuerzan nuestra participación ciudadana y fomentan el bienestar integral de las comunidades con las que trabajamos.

## Filantropía estratégica

Durante el periodo de este reporte, realizamos diversas donaciones orientadas a contribuir con el bienestar de comunidades y personas en situación de vulnerabilidad, así como al fortalecimiento de instituciones educativas y ambientales. Estas acciones incluyeron la entrega de materiales y apoyo logístico para atender necesidades puntuales en diferentes territorios.

Entre las iniciativas destacadas, se encuentran las siguientes:

### **Centro de Enseñanza Especial de Grecia:**

entrega e instalación de un playground de aproximadamente 75 m<sup>2</sup>.

**Liceo Puente de Piedra:** colaboración para atender la emergencia generada por la ruptura del tanque de captación de agua y la bomba de abastecimiento.

### **Biblioteca María Luisa Porras de Sagrada**

**Familia:** campaña de donación de libros que recolectó 382 ejemplares. Este centro distribuirá dichos ejemplares a otras bibliotecas de la Municipalidad de San José.

### **Dormitorio Municipal de la Terminal 7-10:**

donación de suéteres y zapatos para el beneficio de personas en situación de calle.

**SINAC:** donación de materiales para el fortalecimiento de las labores en el Bosque del Niño. Esta iniciativa se complementó con un voluntariado de mantenimiento y mejora de la reserva.

**Municipalidad de Moravia:** campaña de recolección y donación de ropa y campaña útiles escolares.



**Maniqués de la Conciencia:** campaña de recolección y donación de ropa en Plaza Lincoln.

**El Bus de Regreso a Clases:** donación de útiles escolares gestionada en Lincoln Plaza.

**Donación de productos femeninos:** a Lifting Hands, organizada en Escazú Village.

**Actividad navideña:** Portafolio Inmobiliario y el Club Rotaract de Texas Tech University organizaron una fiesta navideña para niños y niñas de preescolar de la Escuela Pbro. Yanuario Quesada, con actividades especiales para 120 personas en Avenida Escazú.



# Ambiente

Objetivos de Desarrollo  
Sostenible vinculados:



# Nuestros logros del 2024

✓ Completamos el primer **Análisis de Ciclo de Vida (ACV)** de un proyecto en fase constructiva en el país para identificar las principales fuentes de emisiones y establecer bases para futuras estrategias de mitigación.

✓ **Finalizamos un estudio** para analizar la huella hídrica de tres tipos de proyectos en fase constructiva.

✓ Realizamos un **análisis de riesgo climático** para el proyecto Savia.

✓ Evaluamos las condiciones de **desplazamiento y seguridad vial** para fomentar la movilidad sostenible en nuestros proyectos Savia y C3 Cariari Corporate Center.

✓ Impartimos más de **600 horas de capacitación** en temas ambientales para el equipo de Diseño y Construcción y más de 500 horas para el de Operaciones.

✓ Logramos valorizar el **74 % de los residuos de construcción**, gracias a estrategias de economía circular.

✓ Conseguimos **2 nuevas certificaciones LEED y una Bandera Azul Ecológica** en nuestros proyectos en fase constructiva.

✓ **El 100 %** de nuestros proyectos operativos cuentan con inventarios de emisiones de GEI y estamos implementando acciones de mitigación y compensación.

✓ En nuestros proyectos operativos:

1. **Duplicamos el porcentaje de residuos valorizados**, pasando de un **20.55 %** en el 2022 a un **42.71 %** en 2024.
2. **Redujimos un 4 %** el consumo eléctrico por m<sup>2</sup> respecto a la línea base del 2022.
3. Redujimos un **27 %** el consumo de agua por m<sup>2</sup> respecto al año anterior.

✓ Levantamos una **segunda línea base de biodiversidad** en el proyecto Savia.

✓ Sembramos **640 árboles y 2990 arbustos** gracias a las jornadas de voluntariado en comunidades de influencia y a los aportes realizados en paisajismo dentro de los desarrollos.

# Diseño y construcción

En el Portafolio Inmobiliario, buscamos redefinir el desarrollo y la construcción para lograr una mayor armonía entre nuestros proyectos, las comunidades y el entorno natural. Para ello, priorizamos la investigación y la integración de criterios de sostenibilidad desde la concepción de nuestros proyectos.

En la creación de nuestra estrategia corporativa 2025-2030, reafirmamos el compromiso de fortalecer procesos y metodologías que integren la sostenibilidad desde el diseño. Esta prioridad se refleja con mayor énfasis en cuatro de los diez temas materiales de la estrategia: acción climática, ecoeficiencia, biodiversidad y diseño urbano.

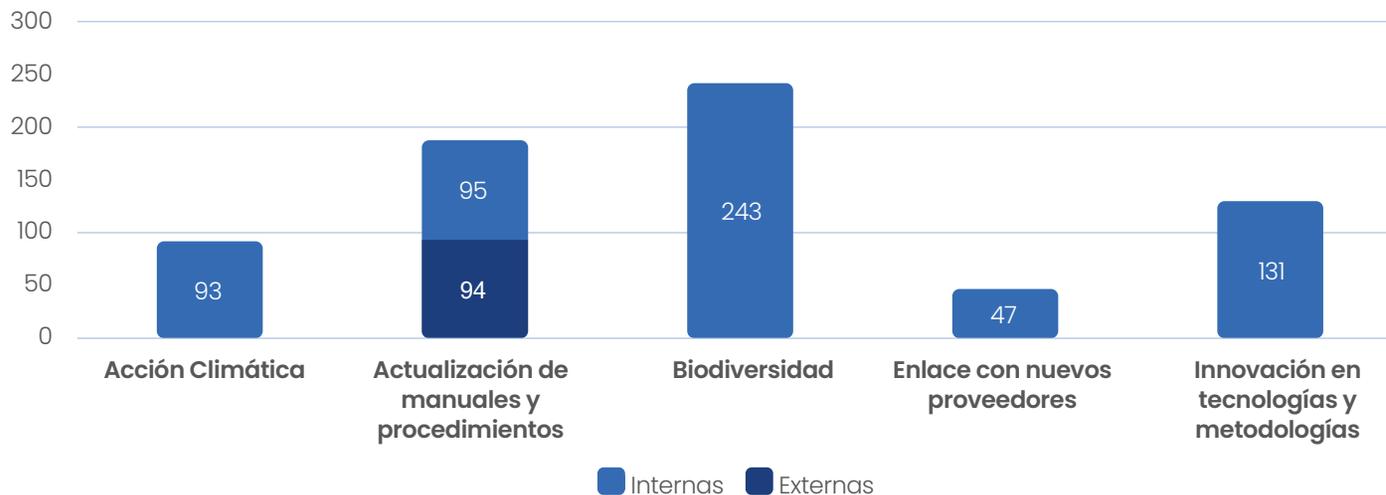
Esta visión solo es posible mediante la colaboración con actores de nuestra cadena de valor y en articulación con el sector. Para esto, organizamos sesiones de capacitación con contratistas y consultores. Dichos espacios tienen el objetivo de informarles sobre nuestros procedimientos y otros aspectos esenciales para estandarizar una gestión ambiental de alto nivel en procesos constructivos.

En el 2024, impartimos los siguientes espacios de educación ambiental a terceros y a nuestro equipo de diseño y construcción, en temas como movilidad, manejo forestal, evaluación de impactos ambientales, carbono embebido, entre otros:

### Educación ambiental en diseño y construcción



### Horas de capacitación ambiental en diseño y construcción, 2024



## Certificaciones en diseño y construcción sostenible

Con el objetivo de cumplir con los más altos estándares en diseño y construcción sostenible, respaldamos nuestros procesos mediante certificaciones reconocidas, que validan el diseño de edificios más eficientes en el uso de recursos, con menores emisiones de carbono y entornos más saludables para las personas usuarias.

En el 2024, sumamos **dos certificaciones LEED en diseño y construcción** y **un galardón en fase constructiva**, para un total de 22 certificaciones en nuestros proyectos.

### Certificaciones y galardones de construcción sostenible 2017-2024

Certificación	Acumulado 2017-2023	2024	Total
LEED	BD+C CS v4	1	11
	ID+C CI v4	1	3
	O+M v4.1		1
EDGE	1		1
Bandera Azul Ecológica, Construcción Sostenible	5	1	6
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>22</b>

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies): Certificación internacional enfocada en mejorar la eficiencia de los edificios en energía, agua y materiales, especialmente en países en desarrollo.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design): Certificación global más amplia que evalúa el desempeño ambiental de edificaciones en áreas como energía, agua, materiales, calidad del aire interior y ubicación.

### Nuevas certificaciones del 2024:

#### Aleste, Edificio 201

LEED Gold  
BD+C CS v4

#### Aleste, Edificio 101

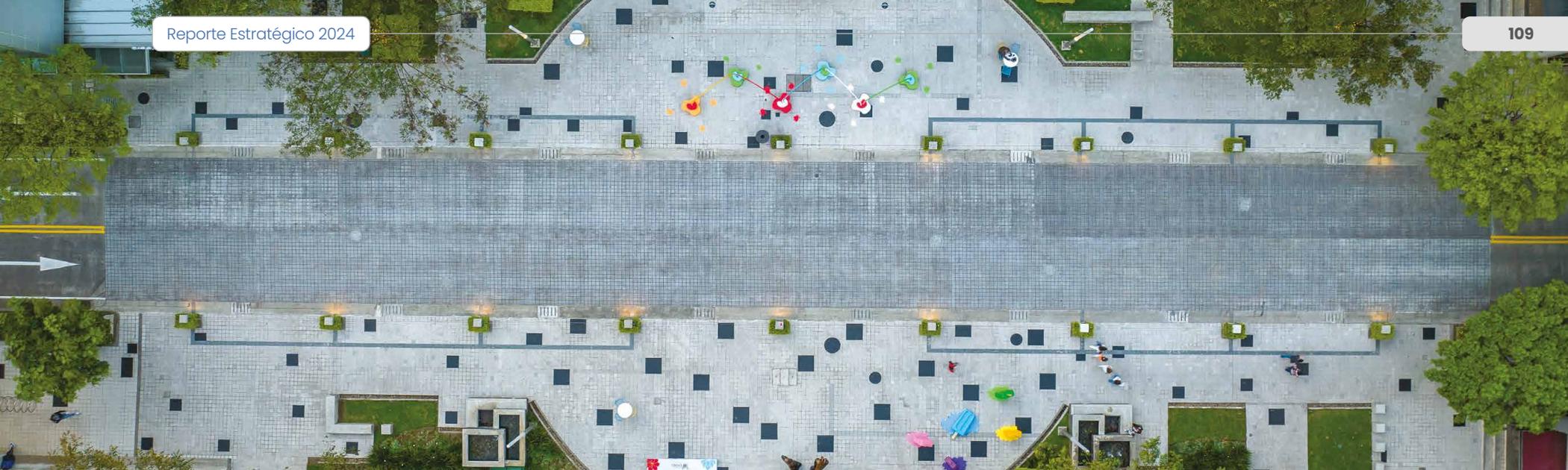
Bandera Azul Ecológica  
Construcción Sostenible

#### Torre Universal, Equifax II

LEED Gold  
ID+C CI v4

Además de estas certificaciones se optó por registrar en LEED el mastersite del proyecto Village Center, en Aleste, dado que aplicó créditos LEED. Esto permitirá optimizar el proceso de certificación de futuros edificios en este proyecto.

Más detalle de estas certificaciones en el apéndice de datos disponible en nuestra página web.



## Articulación multisectorial

Participar de espacios sectoriales nos permite intercambiar buenas prácticas y generar un efecto multiplicador para ser inspirados por otros actores de la industria y compartir nuestros aprendizajes integrando la sostenibilidad en las operaciones.

Con este enfoque, presidimos la Comisión de Construcción Sostenible de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), junto a organizaciones como Holcim, Pedregal, Cuestamoras, Garnier & Garnier, Green Building Council C.R. (GBCCR), entre otras. Desde esta plataforma, articulamos esfuerzos para impulsar la transformación sostenible del sector a nivel nacional. Nuestra participación como organizadores y panelistas del Sustainable Construction

Summit 2024 es una muestra concreta de este rol activo.

Adicionalmente, en noviembre, participamos en una sesión organizada por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), abierta a empresas y profesionales del sector, en la que se presentó la propuesta de actualización del programa Bandera Azul Ecológica, en su categoría de Construcción Sostenible. A partir de este espacio, iniciamos un acercamiento con los encargados del programa para compartir nuestra experiencia en la implementación del galardón y las herramientas que hemos desarrollado para la recolección de datos, con el objetivo de contribuir al fortalecimiento de la nueva propuesta.

En el marco de colaboración a nivel país, firmamos un compromiso para participar en el proyecto **“Eliminación de Sustancias Químicas Peligrosas de las Cadenas de Suministro de Construcción en Costa Rica”**. Este programa busca reducir los impactos ambientales de los sectores de moda y construcción, enfocándose en eliminar el uso de productos químicos peligrosos y su respectiva contaminación. El Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) y el GBCCR son los encargados de ejecutar el proyecto, que durará seis años. El cofinanciamiento apoyará iniciativas de descarbonización, economía circular, optimización de procesos de diseño y construcción, certificaciones LEED, entre otras.

# Investigación aplicada al diseño y construcción resiliente

Diseñar y construir con un enfoque de sostenibilidad implica replantear las formas tradicionales de hacer las cosas, incorporando soluciones innovadoras que impulsen un cambio real.

Para asegurar que estas decisiones generen un impacto positivo, es fundamental contar con información basada en evidencia, que permita orientar estratégicamente las acciones y guiar el desarrollo de soluciones efectivas y contextualizadas. Para garantizar la efectividad de nuestra estrategia, realizamos estudios clave en colaboración con organizaciones especializadas, finalizando **cuatro** de ellos en 2024.

*Buscamos generar nueva información a través de estudios especializados como el ACV y el diagnóstico de movilidad sostenible, para mejorar nuestras decisiones basándonos en datos.*

## Análisis de ciclo de vida en proyectos constructivos

Los análisis de ciclo de vida (ACV) y las declaraciones ambientales de productos (EPD) son herramientas para evaluar y cuantificar los impactos ambientales de los productos, mediante metodologías estandarizadas y verificadas.

Para respaldar nuestras decisiones con información confiable, **es fundamental utilizar herramientas que permitan establecer objetivos claros y medibles en relación con el ciclo de vida de nuestros proyectos constructivos**, tanto actuales como futuros. Estas herramientas se basan en las normas ISO 14040, 14044, 14025 y EN15804, lo que asegura la transparencia y comparabilidad de los resultados.

En el 2022 iniciamos un proceso de medición de huella de carbono que evolucionó a ser un proceso de ACV en el edificio 300 Avenida Escazú. A diferencia de los ACV más comunes, que proyectan el consumo de materiales a partir del Modelo

### Estudios finalizados en 2024



Análisis de ciclo de vida (ACV)



Análisis de riesgo climático



Comparación de huella hídrica y ambiental

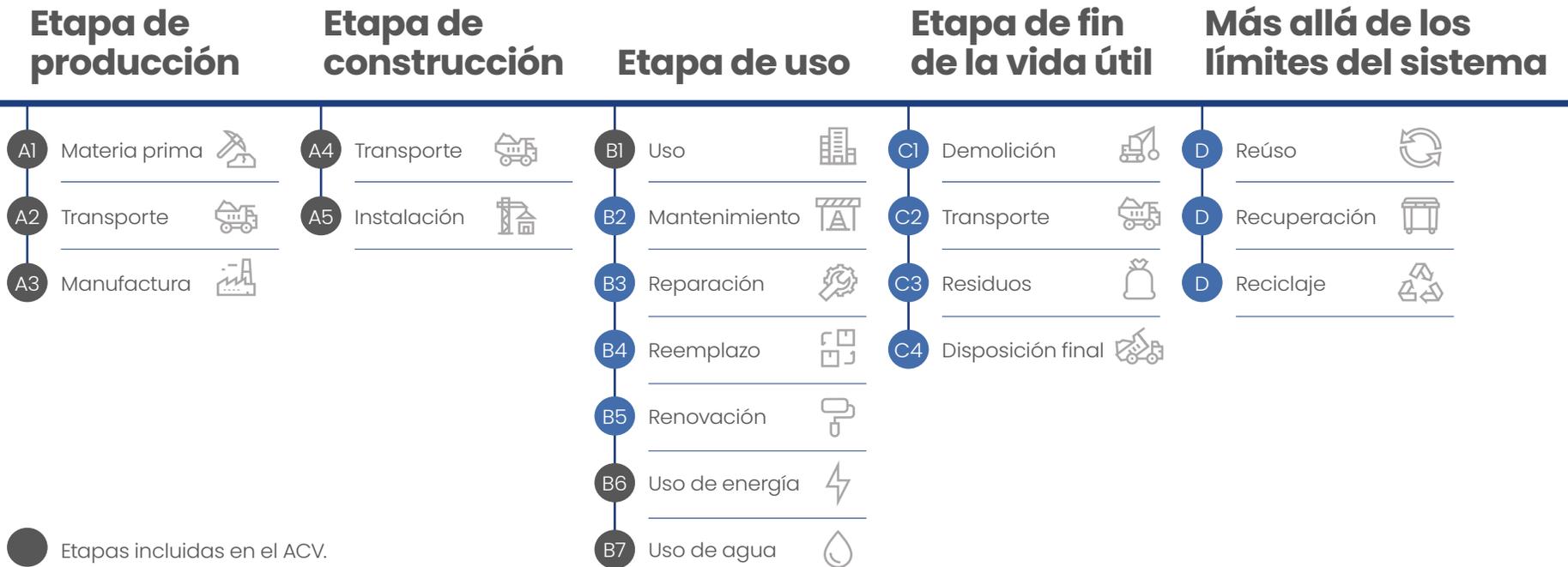


Diagnóstico de movilidad sostenible

Building Information Modeling (BIM), en este proceso se registraron las cantidades reales de materiales utilizados, así como los consumos de agua, energía, los residuos generados durante el proceso constructivo y también el registro de transporte de materiales a sitio. Realizamos este estudio en colaboración con el Laboratorio de Vida y Economía Circular del Instituto Tecnológico de Costa Rica (LACIVEC). Para su ejecución, **empleamos la metodología definida en Regla de Categoría de Producto “Buildings” (Edificios) del International EPD System y la Norma INTE ISO 14044:2007.**

*Finalizamos nuestro primer estudio de análisis de ciclo de vida para un proyecto constructivo.*

El ciclo de vida de una edificación abarca cuatro etapas: producción de materiales, construcción, uso y mantenimiento y, finalmente, su retiro o reemplazo al concluir su vida útil.



El estudio realizado cubrió las etapas destacadas en gris en la figura; es decir: aguas arriba (actividades y procesos previos a la producción del producto final), los procesos centrales de la etapa de construcción y tres módulos de la etapa de uso del edificio.

En cuanto a las categorías de impacto evaluadas, se incluyó el agotamiento abiótico, la acidificación del suelo y el agua, el agotamiento de la capa de ozono, el calentamiento global, la eutrofización y la formación de ozono fotoquímico:

### Resultados del estudio



#### Agotamiento abiótico

La disminución o agotamiento de los recursos naturales no renovables presentes en la corteza terrestre, como minerales, metales y combustibles fósiles, debido a su extracción y uso por actividades humanas. El uso intensivo y no planificado de recursos abióticos compromete la capacidad de las futuras generaciones para acceder a materias primas esenciales para el desarrollo industrial, tecnológico y energético.

Elementos: 0.01 kg Sb eq  
Combustibles fósiles: 6370.64 MJ



#### Acidificación del suelo y el agua

Indica la capacidad de ciertos compuestos para liberar iones H+. Este fenómeno se origina principalmente por el uso de combustibles con alto contenido de azufre. Su unidad de medida es kg de SO<sub>2</sub> eq.

2.79 kg SO<sub>2</sub> eq



#### Agotamiento de la capa de ozono

Se refiere al impacto sobre la capa de ozono por emisiones de elementos como: bromo, flúor, cloro o clorofluorocarburos (CFCs). Se mide en kg CFC-11 eq.

4.41E-05  
kg CFC-11 eq



#### Calentamiento global

Mide la contribución potencial de una sustancia al efecto invernadero, calculada para períodos de 20, 100 y 500 años. En el caso de este estudio, se utilizó un período de 100 años, el más común en la ciencia. Su unidad de medida es kg CO<sub>2</sub> eq.

720.22 kg CO<sub>2</sub> eq



#### Eutrofización

Es el proceso por el cual un cuerpo de agua (como un lago, río o embalse) se enriquece excesivamente con nutrientes, especialmente nitrógeno y fósforo, que provienen de actividades humanas como el uso de fertilizantes, aguas residuales y la contaminación. Se mide en kg PO<sub>4</sub> eq.

1.24 kg PO<sub>4</sub> eq



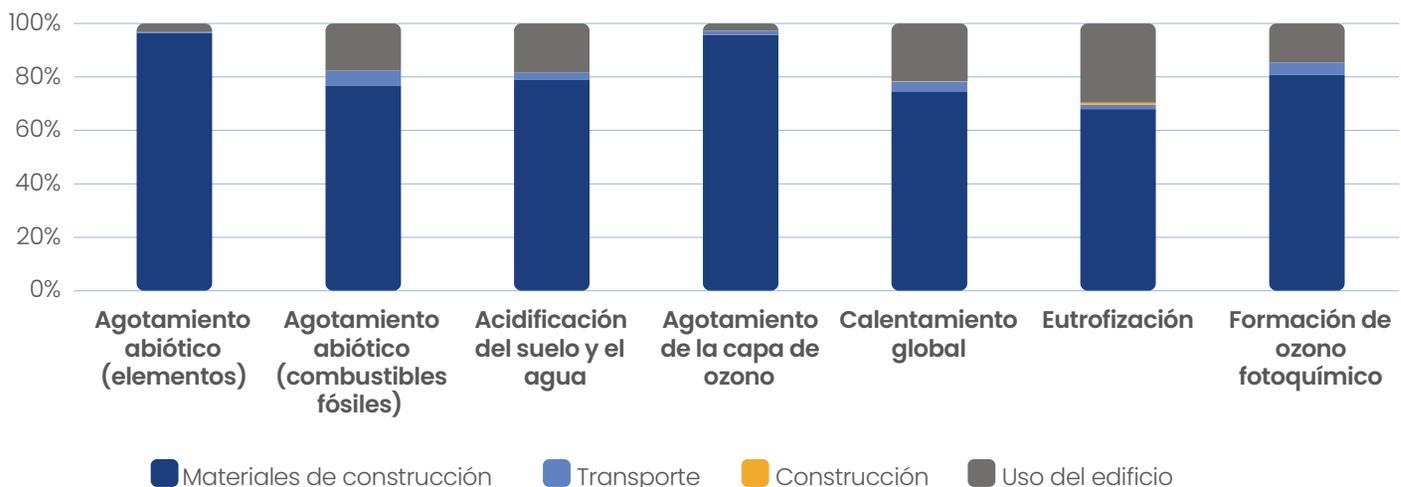
#### Formación de ozono fotoquímico

Generación de sustancias reactivas (principalmente ozono), que son nocivas para la salud humana, los ecosistemas y los cultivos. Se expresa en kg equivalentes de C<sub>2</sub>H<sub>4</sub> / kg de emisión.

2.77 kg NMVOC

El siguiente gráfico destaca que las **etapas de producción y transporte de materiales de construcción son las que contribuyen de manera más significativa al aumento de la huella ambiental del proceso constructivo.**

### Contribución de etapas del ACV



Los resultados nos permitieron identificar las **actividades más influyentes en cada etapa del ciclo de vida**, respecto a las diferentes **categorías de impacto evaluadas**. Por ejemplo, en la etapa de uso del proyecto, el mayor impacto en el calentamiento global proviene del consumo de electricidad y la generación de residuos. En la etapa de extracción de materiales de construcción, por su parte, **solo la producción del concreto y acero sumados superan el 50% del impacto total en todo el ciclo de vida.**

Los resultados del análisis evidencian que los mayores impactos del proyecto se concentran en los procesos **aguas arriba**, es decir en

las etapas previas a la construcción. En particular, la producción de materiales como el acero y el concreto genera una huella ambiental significativa. Estos impactos no se limitan únicamente a la huella de carbono, sino que también incluyen otros efectos relevantes como la eutrofización y el agotamiento de recursos abióticos. Estos últimos corresponden a recursos naturales no renovables en el corto plazo y que no provienen de seres vivos, como minerales, metales, agua subterránea, aire y combustibles fósiles, incluidos el petróleo, el gas natural y el carbón, cuya extracción y uso intensivo agravan la presión sobre los ecosistemas y comprometen la sostenibilidad de largo plazo.



Estos hallazgos subrayan la importancia de **integrar el carbono embebido** (las emisiones de los procesos necesarios para fabricar y transportar los materiales) en programas nacionales como el Programa País Carbono Neutralidad (PPCN) y el Programa de Etiquetado Ambiental de Costa Rica.

*El ACV nos permitió identificar las principales fuentes de emisiones de GEI en nuestros procesos constructivos, así como los retos relacionados con las emisiones de terceros y los desafíos específicos del país.*

Para lograr integrar el carbono embebido en el Programa País Carbono Neutralidad, es fundamental homologar a nivel nacional la Regla de Categoría del Producto global vigente para edificios. Esta información facilitaría la transición hacia un entorno de construcción más sostenible, alineado con las tendencias globales. Por esta razón **hemos establecido dentro de nuestras prioridades estratégicas para los próximos años fomentar la disponibilidad de este tipo de información en el país.**

Hasta la fecha, aunque existían estudios universitarios sobre el tema en Costa Rica, nos enorgullece ser la primera desarrolladora en realizar este proceso en una fase de construcción. Este logro es el resultado de una rigurosa recolección de datos gestionada en colaboración con nuestro contratista, la Constructora Volio & Trejos Asociados y el LACIVEC. De estas cooperaciones, destacamos la importancia del trabajo en equipo para medir y mitigar los impactos ambientales.

*Gracias a la colaboración con Volio & Trejos y el Laboratorio de Vida y Economía Circular del LACIVEC, logramos este estudio basándonos en mediciones reales del consumo de recursos.*

Los resultados de este estudio alimentaron la planificación de la Estrategia 2025-2030, ya que nos permitió generar resultados valiosos para plantear metas basadas en datos sobre nuestros proyectos constructivos actuales y futuros. Seguiremos trabajando en levantar información de emisiones en la construcción de nuestros proyectos, un ejemplo de esto es la meta del 2025 de realizar una evaluación de nuestro alcance 3 (emisiones generadas por nuestra cadena de valor).



## Comparación de huella hídrica y ambiental

En 2024, culminamos el **estudio iniciado en abril 2022**, que buscaba **comparar la etapa constructiva de tres tipos de proyectos**: DDS Remodelación de uso industrial, 984 Aleste Torre A de uso residencial y 300 Avenida Escazú de uso mixto.

El estudio comparativo, realizado en colaboración con el Centro de Análisis de Ciclo de Vida y Diseño Sustentable (CADIS), tuvo como objetivo **identificar el impacto del consumo hídrico durante la etapa constructiva** de estos proyectos, siguiendo la norma ISO 14046, que establece las métricas para cuantificar y evaluar los impactos ambientales del agua.

*Finalizamos un estudio realizado para evaluar la huella hídrica de tres tipos de proyectos en fase constructiva.*

Los resultados mostraron que el **movimiento de tierras es el proceso con mayor contribución tanto a la huella ambiental como a la huella hídrica durante la construcción**, particularmente debido al consumo de diésel. Este proceso contribuye significativamente a 13 categorías de impacto, como el agotamiento de recursos, ecotoxicidad terrestre y acuática, acidificación y el uso de suelo.

Además, el consumo de diésel se destacó como uno de los principales contribuyentes al calentamiento global, aunque fue superado por las emisiones derivadas de la gestión de residuos de construcción.

También, se identificaron la disposición de residuos y aguas residuales como factores relevantes en las categorías de eutrofización de agua dulce, eutrofización marina y toxicidad humana. Finalmente, el **consumo de agua potable** para el control de polvo fue un factor importante en la categoría escasez de agua.

Para abordar este último factor, trabajamos junto con los contratistas en la priorización del uso de agua no potable, por ejemplo, el aprovechamiento del agua de lluvia, implementada en el proyecto 101 Aleste. Asimismo, se definieron planes de gestión para promover un uso eficiente y responsable del recurso hídrico. De forma complementaria, se fortalecieron las medidas de control de erosión y sedimentación en el sitio de construcción.

La adopción de este marco de referencia nos permitirá contemplar los impactos asociados **con el uso de agua** y el efecto subsiguiente sobre la disponibilidad de agua para los seres humanos y los ecosistemas, así como los impactos directos sobre el recurso hídrico y sus usuarios a partir de las emisiones al aire, al suelo y al agua. A diferencia del estudio de ACV, este análisis se enfocó en el proceso constructivo, es decir, solo consideró las etapas A4 y A5 (movimientos de tierra e instalación) de los procesos centrales.

Este estudio nos permitió profundizar nuestra comprensión cuantitativa de los puntos críticos del impacto ambiental, con particular énfasis en uso del agua de la fase constructiva de tres tipos de proyectos inmobiliarios. Esta claridad proporciona una base sólida para la toma de decisiones estratégicas en los planes de gestión que desarrollamos de la mano de nuestros contratistas y en futuros proyectos de construcción.

*Los resultados del estudio de huella hídrica nos proporcionaron un análisis cuantitativo detallado de los puntos clave del impacto sobre este valioso recurso.*

## **Análisis de riesgo climático**

Instituciones como el Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC) advierten sobre los **impactos severos del cambio climático** e impulsan políticas globales, como el Acuerdo de París. Las emisiones de GEI aumentan el calentamiento global, con un pronóstico de incremento del 1.5°C en el corto plazo, lo que intensifica riesgos y hace urgente su gestión.

Por esta razón, en el 2024 realizamos nuestro **primer análisis de riesgos climáticos (ARC) para el proyecto Savia**. El análisis, efectuado en colaboración con la consultora TYPESA, forma parte de un proceso que busca reducir la vulnerabilidad del proyecto. Para ello, identifica las amenazas bajo los posibles futuros escenarios climáticos, con el objetivo de priorizarlas y de identificar las medidas de adaptación para minimizarlas.



*Realizamos un análisis de riesgo climático para el proyecto Savia.*

La metodología aplicada se basa en las **orientaciones técnicas** contra el cambio climático de la Comisión Europea para el período 2021-2027 y en los **escenarios regionalizados** de cambio climático para Centroamérica, desarrollados por el programa EUROCLIMA+ en colaboración con la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET).

Los resultados del análisis indican una clara tendencia al aumento de temperaturas, con incrementos significativos en los días extremadamente cálidos y **la duración de las olas de calor pasando de 15 días a 53 días en el futuro medio (2041-2070) y hasta a 145 días en el futuro lejano (2071-2100)**. También, se prevé un incremento en la necesidad de climatización para mantener las condiciones de comodidad térmica, lo que implica una mayor demanda energética.

Además, la precipitación anual disminuirá, pero aumentará la intensidad de eventos climáticos extremos, como lluvias intensas y escorrentías.

Estos resultados resaltan la importancia de **implementar estrategias de diseño bioclimático e infraestructura verde y azul** para mitigar los riesgos derivados de los cambios climáticos proyectados. Un ejemplo de estas medidas es nuestra iniciativa **Lantai, un laboratorio vivo** en colaboración con Carazo Arquitectos, OMA-AGRIBIO y otras empresas involucradas. Con esto estudiamos cómo diversas plantas responden a condiciones ambientales, para así desarrollar un **manual público que guíe la selección de especies para fachadas y espacios verdes**.

**Incorporar soluciones basadas en la naturaleza** para minimizar los posibles impactos de eventos meteorológicos extremos, no solamente en Savia si no en todos nuestros proyectos en diseño, es una de nuestras prioridades para el 2025 y para nuestra nueva estrategia corporativa al 2030. Con ello, buscamos **reducir los riesgos operativos y garantizar la adaptabilidad y resiliencia** de nuestros proyectos.

## Diagnóstico de movilidad en Savia y C3 Cariari Corporate Center

Finalmente, como parte de nuestras investigaciones del 2024, **realizamos un diagnóstico de movilidad para los desarrollos Savia y C3 Cariari Corporate Center, en alianza con el Centro para la Sostenibilidad Urbana (CPSU)**. Este se enfocó en identificar oportunidades para mejorar la seguridad vial de la zona y la **accesibilidad universal**, es decir el diseño de entornos utilizables por todas las personas, sin importar sus capacidades o limitaciones.

El diagnóstico incluyó: visitas de campo, análisis de políticas públicas nacionales sobre movilidad sostenible y talleres y capacitaciones al personal directivo y técnico de Portafolio Inmobiliario. Con estos esfuerzos logramos **evaluar las condiciones del desplazamiento** de peatones, ciclistas, transporte público, colectivo privado y automóviles, así como la conectividad de estos dos proyectos con su entorno.

Adicionalmente, se generó conocimiento en los equipos de diseño y construcción sobre herramientas como: Google Maps, Open Street Maps y guías de diseño vial internacionales, como el Global Street Design Guide, y el manual de buenas prácticas del Global Designing Cities Initiative, para **analizar datos y priorizar acciones de movilidad sostenible** en nuestros proyectos.

*Evaluamos las condiciones de desplazamiento y seguridad vial para fomentar la movilidad sostenible en nuestros proyectos Savia y C3 Cariari Corporate Center.*



Como parte de nuestras acciones de sensibilización, realizamos **dos talleres sobre movilidad sostenible** con un total de **47 participantes** de distintas áreas, como dirección de diseño, gerencias, jefaturas, arquitectas(os) e ingenieras(os). En estos talleres, abordamos la importancia de **integrar este enfoque desde etapas tempranas**, considerando aspectos como conexión, seguridad y atractivo de las rutas para influir en las decisiones e interacciones de las personas.

Este estudio destacó la **importancia de rutas continuas** para peatones y ciclistas, que promuevan traslados seguros y fluidos. También, resaltó el **valor de la infraestructura verde** y cobertura arbórea para mejorar la experiencia de la persona usuaria.

Entre los principales hallazgos, se identificaron **oportunidades de mejora en la conexión** a paradas de bus, infraestructura peatonal y accesos a los proyectos, así como la necesidad de **coordinar con la Municipalidad de Heredia** y otros actores para implementar recomendaciones, monitorear desplazamientos y fomentar la movilidad sostenible.

En el 2025, **seguiremos capacitando al equipo y aplicando, junto con empresas aliadas**, los aprendizajes en el diseño de nuestros proyectos. Algunas acciones en este sentido incluirán asegurar la accesibilidad a paradas de bus adecuadas, la continuidad y seguridad de las vías peatonales y ciclo vías, la incorporación de bahías de buses para **facilitar traslados más seguros**, entre otras.



# Fortalecemos nuestra estructura y procesos internos

## ¿Cómo integramos la sostenibilidad en el diseño?

El trabajo entre Diseño y Sostenibilidad sigue un modelo colaborativo, donde Sostenibilidad actúa como ente consultor, mientras que los **liderazgos de Diseño gestionan directamente la integración de aspectos ambientales y sociales** en los nuevos proyectos inmobiliarios.

**El departamento de diseño cuenta con una herramienta de gestión del cumplimiento de estándares en cada etapa del proceso.**

Esta herramienta recoge criterios de distintas áreas (Operaciones, Construcción, Sostenibilidad, Mercadeo y Comercial) e incluye una evaluación de desempeño. Además, integra requisitos de sostenibilidad alineados con certificaciones globales como LEED, EDGE, WELL y Living Building Challenge.

*El equipo de Diseño integra aspectos ambientales y sociales desde la etapa más temprana de nuestros proyectos.*

En 2024, esta se optimizó para fortalecer la integración de aspectos como:



Evaluación bioclimática y de biodiversidad



Preservación de áreas con especies nativas y la reducción del efecto de isla de calor



Gestión eficiente del agua mediante infiltración natural, recolección pluvial y reutilización de aguas grises



Fomento de la movilidad sostenible con ciclo vías y aceras accesibles



Diseño de espacios públicos inclusivos, colaborativos y con confort térmico y lumínico optimizado



Uso de materiales sostenibles y la iluminación de bajo impacto

El enfoque de nuestras metas para el 2025, en relación con nuestra visión de diseño, estará en avanzar con el desarrollo del **Manual de Criterios de Diseño** y en incorporar de manera sistemática los componentes de la nueva estrategia corporativa, con temas como movilidad, diseño urbano y materiales de construcción. Estas prioridades nos ayudarán a impulsar

la visión de ciudades más verdes, inclusivas y seguras.

*En el 2024, reforzamos nuestra herramienta de gestión en Diseño para robustecer el cumplimiento de altos estándares de sostenibilidad.*

## ¿Cómo integramos la sostenibilidad en la construcción?

Para guiar la sostenibilidad en la construcción, contamos con **cuatro principales instrumentos de gestión**: la Política de Sostenibilidad, el Manual de Construcción Sostenible, el Procedimiento de Manejo de Información de Ecoconstrucción y la Herramienta de Ecoconstrucción, actualizada en 2024.

Además, contamos con un equipo que vela por el cumplimiento **de los estándares de sostenibilidad en cada proyecto**. En dicho equipo, participan personas colaboradoras de las áreas de Sostenibilidad y Construcción.

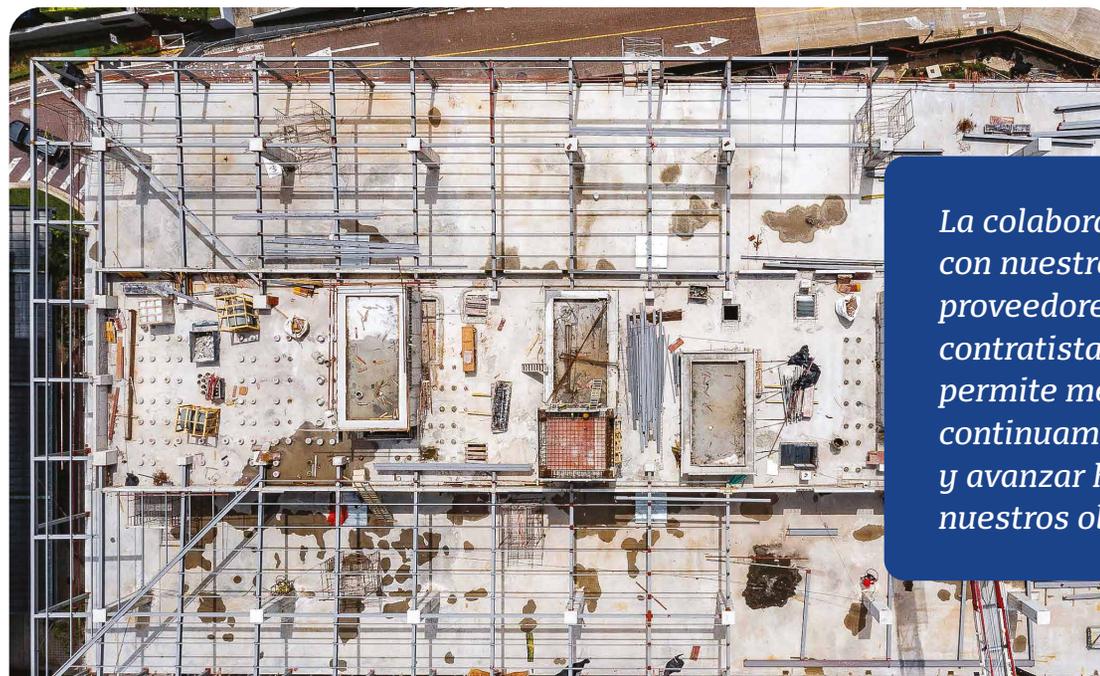
En este periodo, el trabajo en equipo con nuestros proveedores y contratistas fue clave para materializar nuestras ambiciones. Además de cumplir con la normativa ambiental nacional, cada proveedor debe presentar y ejecutar un plan de gestión del recurso energético, recurso hídrico y residuos. Estos planes, que forman parte del contrato, incluyen compromisos y metas ambientales definidos internamente para optimizar consumos y reducir residuos

enviados a rellenos sanitarios, todo basado en las particularidades de cada proyecto y su sistema constructivo.

De acuerdo con la normativa interna, la Gerencia de Construcción es responsable de entregar al contratista los documentos vinculantes al momento de formalizar el contrato. El ingeniero o la ingeniera de proyecto, por su parte, debe incluir en los reportes mensuales el desempeño del proyecto en materia de construcción sostenible. Finalmente, el contratista cuenta con el seguimiento y acompañamiento continuo de la persona residente, quien

brinda apoyo en la implementación de las estrategias definidas en los planes de gestión, así como en el cumplimiento de los acuerdos establecidos.

Aunado a lo anterior, realizamos **sesiones mensuales para analizar los consumos y ajustar estrategias**, con lo cual aseguramos la alineación con las metas establecidas en cada proyecto. Además, en el 2024, se incentivó la participación de los contratistas mediante el **reconocimiento de su compromiso ambiental**, ofreciendo incentivos como invitaciones a congresos y eventos del sector.



*La colaboración con nuestros proveedores y contratistas nos permite mejorar continuamente y avanzar hacia nuestros objetivos.*

La herramienta Eco-nstrucción es el mecanismo que hemos **utilizado desde el 2021 en conjunto con nuestros contratistas**, para registrar y analizar los datos de consumo de energía, agua y generación de residuos de nuestros proyectos constructivos.

En el 2024, actualizamos la herramienta para mejorar el seguimiento y desarrollamos una **matriz de responsabilidades para la Evaluación de Impacto Ambiental**, en la cual se detallan los roles de los equipos de Diseño, Construcción y Operaciones en cada etapa del proceso.

Como resultado de este fortalecimiento, diez proyectos utilizaron la herramienta Eco-nstrucción durante el año. Para asegurar su correcta aplicación, realizamos sesiones de sensibilización y capacitación al inicio de cada proyecto, con la participación de 40 personas de 7 empresas distintas, para un total de 18 horas de formación.

Adicionalmente, llevamos a cabo un piloto de una **auditoría externa en el edificio 101 Aleste**, con el fin de evaluar la gestión de datos y la estandarización de procesos. Este ejercicio nos brindó aprendizajes clave sobre la correcta implementación del

manual, los procedimientos y los planes de gestión. Además, nos permitió identificar oportunidades de mejora para optimizar nuestros procesos y asegurar la calidad de la información. Gracias a estos hallazgos, nos preparamos para implementar auditorías más frecuentes a partir de 2025.

Como parte de nuestra estrategia 2025-2030, proyectamos el desarrollo de un programa de incentivos para reconocer a contratistas y proveedores que destaquen en el cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos.



*En el 2024, realizamos nuestra primera auditoría del proceso de Eco-nstrucción en el proyecto 101 Aleste.*

## Huella de nuestros procesos constructivos en el 2024

En los proyectos donde la empresa asume el rol de project manager y cuya área de construcción supera los 500 m<sup>2</sup>, se realiza un seguimiento sistemático de los consumos ambientales y la generación de residuos. En el 2024, gestionamos un total de 10 proyectos en etapa de construcción distribuidos en las cuatro zonas de alcance, para un total de **35 090 m<sup>2</sup>** de construcción. La siguiente tabla detalla los proyectos constructivos del año.

### Listado de proyectos en construcción 2024

Zona	Proyecto	Uso	GBA total (m <sup>2</sup> )	GBA (m <sup>2</sup> ) construidos en 2024
Este	102 Aleste	Comercial	10 684	6 731
Este	101 Aleste	Mixto	11 192	7 946
Este	204T Aleste	Comercial	685	404
Centro	Torre Universal - Equifax II Remodelación	Corporativo	2 105	1 895
Centro	Torre Universal - PUBLICIS Remodelación	Corporativo	1 700	1 496
Oeste	300 Avenida Escazú	Mixto	44 993	2 700
Oeste	206 Avenida Escazú Remodelación	Comercial	4 978	1 593
Oeste	Tempo Remodelación	Mixto	5 390	2 318
Norte	Savia - Infraestructura	Infraestructura	23 095	9 007
Norte	Costa Rica Green Valley - DDS Remodelación	Industrial	10 000	1 000
<b>Total</b>			<b>114 822</b>	<b>35 090</b>



### Consumo de energía y emisiones de GEI

En el proceso constructivo, el **consumo de energía eléctrica y de combustibles** – asociado al uso de maquinaria y generación en sitio– se concentra principalmente en etapas como el **movimiento de tierras, la demolición y la soldadura**. Estas actividades representan los mayores impactos en términos de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), debido al uso intensivo de maquinaria alimentada por combustibles

fósiles y a la alta demanda eléctrica que implica la soldadura.

Para optimizar el uso de energía se definen acciones específicas en el plan de gestión que cada contratista adapta según el proyecto, identificando fuentes de consumo y estrategias de eficiencia. Entre las estrategias más comunes destacan el uso de luminarias LED, la priorización de herramientas eléctricas sobre las de combustión y el apagado de maquinaria inactiva tras tres minutos de espera.

De cara a 2025, nuestro enfoque respecto a la gestión energética y de emisiones de GEI en construcción se centrará en empezar a generar **inventarios de emisiones por proyecto, los cuales apoyen el desarrollo de estrategias de reducción y compensación**. Continuaremos buscando soluciones con menor huella de carbono, sensibilizando a consultores y trabajando con proveedores alineados con esta meta, mientras avanzamos hacia una política formal de gestión de emisiones.

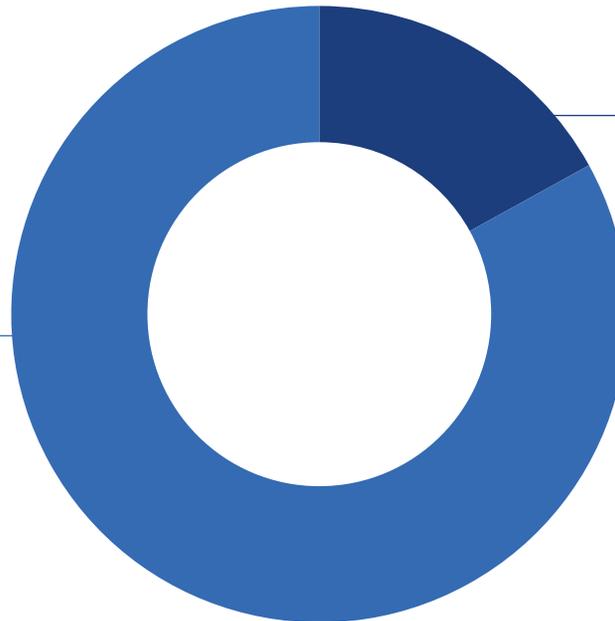
### Consumo de energía, procesos constructivos 2024 (Datos en megajulios)



Combustibles

3 425 257 MJ

**83 %**



Electricidad

700 414 MJ

**17 %**



## Consumo de agua

Los principales impactos del consumo de agua en construcción provienen del control de polvo, lavado, fabricación de concreto y uso en campamentos, debido a actividades básicas de consumo humano.

Para medir y controlar estos impactos, trabajamos con los **planes de gestión plan-**

**teados por contratistas** para gestionar el recurso y una **matriz de estrategias de reducción** y buenas prácticas del consumo de agua, que identifican las fuentes de consumo y generación de aguas residuales, así como los impactos potenciales asociados en cada proyecto.

Las **estrategias más comunes** implementadas en el 2024 incluyen la instalación de llaves de paso en las

mangueras, la revisión diaria de posibles fugas, sesiones de capacitación para sensibilizar a la población colaboradora y, en la medida de lo posible, la priorización del uso de agua no potable de fuentes autorizadas para procesos constructivos y el control del polvo.

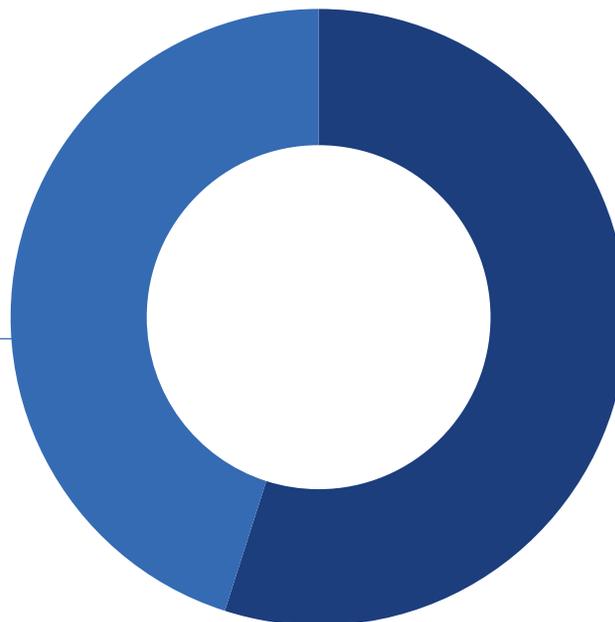
### Consumo de agua, procesos constructivos 2024 (Datos en m<sup>3</sup>)



Agua no potable

2 674.64 m<sup>3</sup>

**45.1 %**



Agua potable

3 259.54 m<sup>3</sup>

**54.9 %**



## Residuos sólidos

Los residuos sólidos generados de los procesos constructivos incluyen materiales como escombros, *gypsum*, *plywood* con fenólico, PVC y plásticos, entre otros. Gestionarlos implica desafíos, como el alto volumen y costos de gestión de los residuos de construcción o la necesidad de procesos específicos y poco convencionales para ciertos materiales, como el *plywood* con fenólico o el densglass.

Los acercamientos que hemos facilitado entre contratistas y gestores autorizados, como Zero Waste, nos permitieron valorizar un 74.6 % de los residuos totales generados en construcción, lo que corresponde a 274.27 toneladas de residuos reutilizados, reciclados o coprocesados.

Esto es equivalente a 27 camiones de basura de 10 ton cada uno. Este hito se debe también al seguimiento y acompañamiento más cercano que hemos brindado a los contratistas y a un mayor compromiso por

su lado para implementar estrategias de economía circular.

*Aumentamos nuestro porcentaje de valorización de residuos en construcción de un 58 % en el 2023 a un 74.6 % en el 2024.*

### Residuos generados en procesos constructivos, 2024 (Datos en kg)



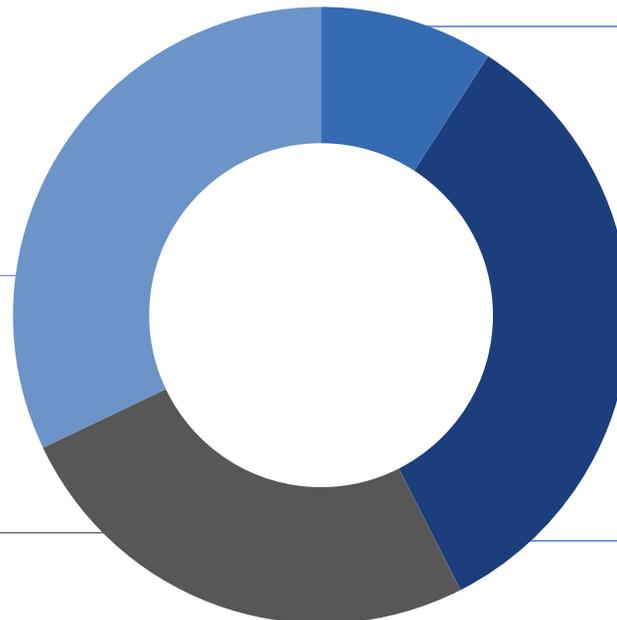
Reutilizado

117 940.02 kg  
**32.1 %**



Relleno Sanitario

93 379.91 kg  
**25.4 %**



Coprocesado

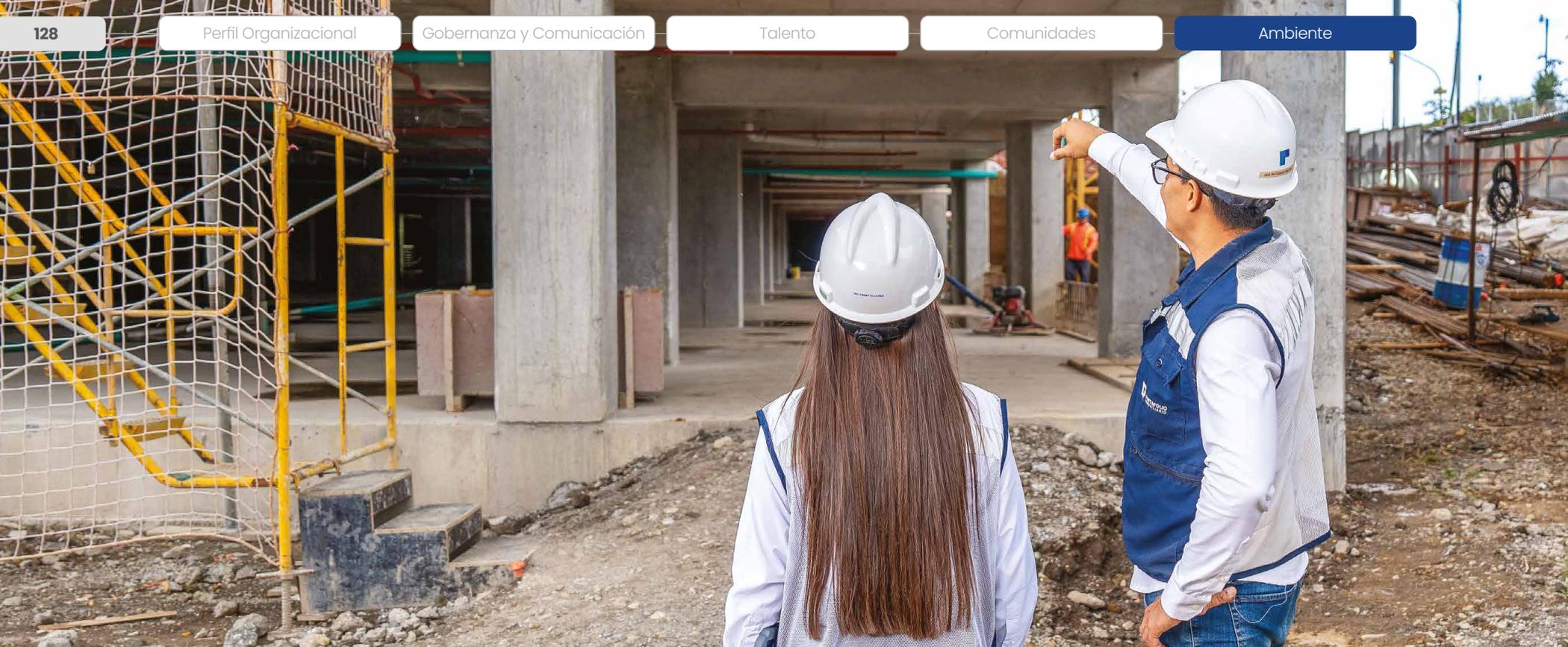
33 517.50 kg  
**9.1 %**



Reciclado

122 814.42 kg  
**33.4 %**

En este gráfico se excluye los residuos de tierra y material vegetal.



Como resultado del trabajo con contratistas, **se han reforzado prácticas como la donación y reutilización**, promoviendo el máximo aprovechamiento de los materiales o el traslado a otros proyectos donde puedan ser utilizados. Por ejemplo, en el edificio 101 Aleste, el *plywood* con fenólico en buen estado se reutilizó en otros proyectos, lo que redujo la compra de nuevos materiales.

Para los residuos que no están en condiciones de reutilización, en conjunto con los contratistas, se trabaja con gestores autorizados capaces de encargarse de

estos materiales, por medio de **técnicas de reciclaje o recuperación energética** como el **coprocesamiento**. Pese a que Portafolio Inmobiliario apoya el proceso con los gestores, los buenos resultados que hemos alcanzado son gracias al compromiso de nuestros aliados. .

Reconocemos la necesidad de mejorar nuestra gestión interna para brindar un seguimiento más oportuno a los contratistas y asegurar el cumplimiento de los lineamientos del Manual de Construcción Sostenible. Uno de los principales desafíos ha sido identificar

gestores autorizados para ciertos residuos específicos de construcción y garantizar que los contratistas los seleccionen adecuadamente.

Dentro de nuestra cadena de valor, a nivel de la gestión de **residuos aguas arriba**, **fomentamos la compra de materiales a la medida** y la **prefabricación**. Proyectos como Savia y 101 Aleste ya implementaron esta estrategia con elementos metálicos a la medida para evitar desperdicios en el sitio. Además, se ha propuesto el uso de elementos prefabricados de concreto desde la fase de diseño.

La gestión de residuos de construcción y demolición representa uno de los principales desafíos ambientales del sector, especialmente cuando se busca avanzar hacia un modelo de economía circular que minimice el desperdicio y promueva la valorización de materiales. Es por esto que, valoramos los avances impulsados desde las instituciones, como la entrada

en vigor del nuevo Reglamento de Manejo de Residuos de Construcción y Demolición, que establece lineamientos más claros y exigentes para estos materiales. Este tipo de iniciativas nos motiva a continuar participando activamente en espacios sectoriales, como el CFIA y la Cámara Costarricense de la Construcción, con el propósito de impulsar mejoras normativas

y promover una transformación estructural en la forma en que el país gestiona los residuos de obra.

Nuestra estrategia 2025-2030 reforzará la sensibilización, capacitación y colaboración con actores clave, además de implementar planes obligatorios de gestión de residuos.

#### Datos ambientales de proyectos constructivos, 2024

Proyecto	Consumo eléctrico (MJ)	Consumo combustible (MJ)	Consumo Agua Potable (m <sup>3</sup> )	Consumo Agua No Potable (m <sup>3</sup> )	Residuos Generados (kg)	% Valorización residuos
102 Aleste	63 207.36	31 423.10	274.09	0.50	31 191.70	71.40%
101 Aleste	142 390.80	72 866.40	768.10	28.00	122 684.55	82.32%
204T Aleste	914.20	3 776.40	85.41		9 059.68	86.59%
Torre Universal - Equifax II	4 459.00	-	250.00		20 705.00	90.63%
Torre Universal - PUBLICIS	3 194.64	-	21.70		3 930.00	5.34%
300 Avenida Escazú	356 587.20	-	1 245.34		68 703.50	65.15%
206 Avenida Escazú Remodelación	21 013.20	6 417.84	2.10		25 062.00	39.39%
Tempo Remodelación	32 680.80	16 059.19	120.70		64 784.92	80.03%
Savia - Infraestructura	17 362.80	3 294 713.68	392.00	2 646.14	13 841.00	85.15%
Zona Franca Grecia - DDS Remodelación	58 604.40	-	100.10		7 689.50	76.98%
<b>Total</b>	<b>700 414.40</b>	<b>3 425 256.61</b>	<b>3 259.54</b>	<b>2 674.64</b>	<b>367 651.85</b>	<b>74.60%</b>

# Ecoeficiencia en operaciones

Nuestro enfoque operacional busca **optimizar el uso responsable de recursos y una valorización estricta de residuos para minimizar el impacto ambiental**. Adaptamos nuestras acciones tácticas según el tipo de proyecto y aplicamos modelos estandarizados para medir consumos y lograr una mejora continua en la reducción de la huella ambiental.

Nos regimos por una **Política de Sostenibilidad** que abarca el consumo de agua, energía, generación de residuos y emisión de gases de efecto invernadero. Cada proyecto operativo desarrolla un plan de trabajo para reducir sus impactos ambientales en los que, semanalmente, se analizan tendencias en los indicadores de resultados. En agua y energía medimos el consumo en áreas comunes, correspondientes a los metros cuadrados bajo control operativo de Portafolio Inmobiliario.

Dentro de nuestra **nueva estrategia 2025-2030**, tenemos las **metas concretas de reducir en un 10 % la intensidad energética, un 20 % el consumo de agua y un 60% los residuos enviados a relleno sanitario**. Estas metas se definieron tomando como año base el 2022 y analizando la evaluación del cumplimiento de la estrategia anterior, la comparación con objetivos de otros desarrolladores internacionales y el análisis del potencial de reducción en los proyectos actuales.



## Aclaraciones

*En cuanto a las cifras del año 2023, se presentan variaciones respecto al informe anterior, debido a dos situaciones:*

- 1. La actualización en el método de cálculo del área bruta alquilable (GLA), la cual se aplicó para mejorar la precisión de los resultados.*
- 2. La recopilación de la información respecto al consumo de agua en algunos de los proyectos la cual debía considerar únicamente el área común y se había incorporado también el área privativa, por esta razón, el consumo de agua reportado para 2023 en este documento es inferior al consignado en el reporte del año anterior.*

Con un enfoque colaborativo, trabajamos en explorar posibles alianzas con inquilinos para desarrollar **estrategias conjuntas de mitigación**. Abordamos esto principalmente mediante reuniones en Torre Universal, Avenida Escazú, Terrazas Lindora y C3 Cariari Corporate Center. Como parte de este esfuerzo, planeamos implementar un **programa de sensibilización** que fomente la valorización de residuos y fortalezca nuestra relación con ellos, reconociendo su impacto clave en nuestros indicadores de sostenibilidad.

Para **incentivar una cultura ambiental** e impulsar el pensamiento crítico sobre los aspectos estratégicos de este pilar en todas las áreas y proyectos, se han implementado **espacios de formación impactando a 508 participantes**.



### Educación ambiental 2024

Tema de capacitación ambiental	Cantidad de participantes	Horas de capacitación impartidas
Agua	205	205
Energía	72	55
Residuos	90	89
Cambio climático	58	46
Biodiversidad	7	56
Competencias ASG	76	73.5

En 2025, continuaremos fortaleciendo la capacitación de nuestros equipos para garantizar el uso adecuado y eficiente de los procedimientos de ecoeficiencia. Reforzaremos el control y la optimización del uso de los recursos, priorizando las revisiones energéticas, los planes de gestión hídrica y la instalación de medidores internos en las áreas de mayor consumo de agua y energía.

## Estándares que respaldan nuestra gestión ambiental

Nuestra gestión ambiental busca constantemente alineación con rigurosos criterios establecidos en certificaciones nacionales e internacionales, que avalan el desempeño de sostenibilidad en proyectos inmobiliarios. Durante el periodo de reporte, recibimos los siguientes reconocimientos:



### Carbono Neutralidad

en Aleste, Lincoln Plaza, Avenida Escazú, Escazú Village, El Cedral, Torre Universal, C3 Cariari Corporate Center, San Antonio Business Park.



### Carbono Reducción e Inventario

en Oficinas Centrales, Tempo y Terrazas Lindora y Carbono Inventario en Costa Rica Green Valley.



### Escazú Village mantuvo su Certificación LEED O+M v4.1 Gold,

siendo este el único proyecto con esta acreditación al cierre del 2024.



### Galardón Bandera Azul Ecológica

en la categoría de Cambio Climático para doce proyectos operativos y oficinas centrales. De estos, Aleste lo recibió por primera vez y siete aumentaron la cantidad de estrellas respecto al periodo anterior.



### Sello de Calidad Sanitaria

en los cinco proyectos de la zona oeste y tres de la zona norte (C3 Cariari Corporate Center, San Antonio Business Park y Mango Plaza).

## Consumo de energía

Para gestionar la energía de manera eficiente, es fundamental comprender los factores y patrones de consumo en cada proyecto. A través de las revisiones energéticas, analizamos el uso de la energía, identificamos ineficiencias y proponemos medidas de optimización para mejorar el desempeño energético.

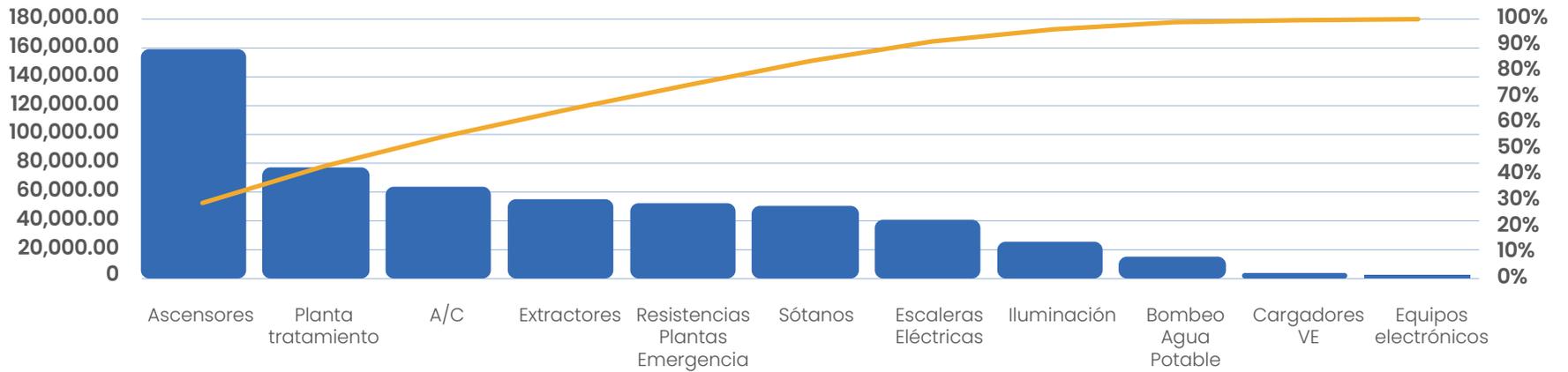
Según los resultados de **revisiones energéticas**, identificamos que los elevadores, los sistemas de bombeo y de climatización son los equipos de mayor consumo.

Al cierre del periodo contamos con el informe de Avenida Escazú, Escazú Village, Terrazas Lindora, Torre Universal y C3 Cariari Corporate Center, donde se determinan potenciales de ahorro que van desde 1.8% hasta el 25.65%. A partir de estos resultados en Torre Universal, se logró un ahorro del 7% al modular la potencia de las bombas de agua y, en Lincoln Plaza, la sustitución de luminarias redujo el consumo en un 25.73% respecto a 2022.

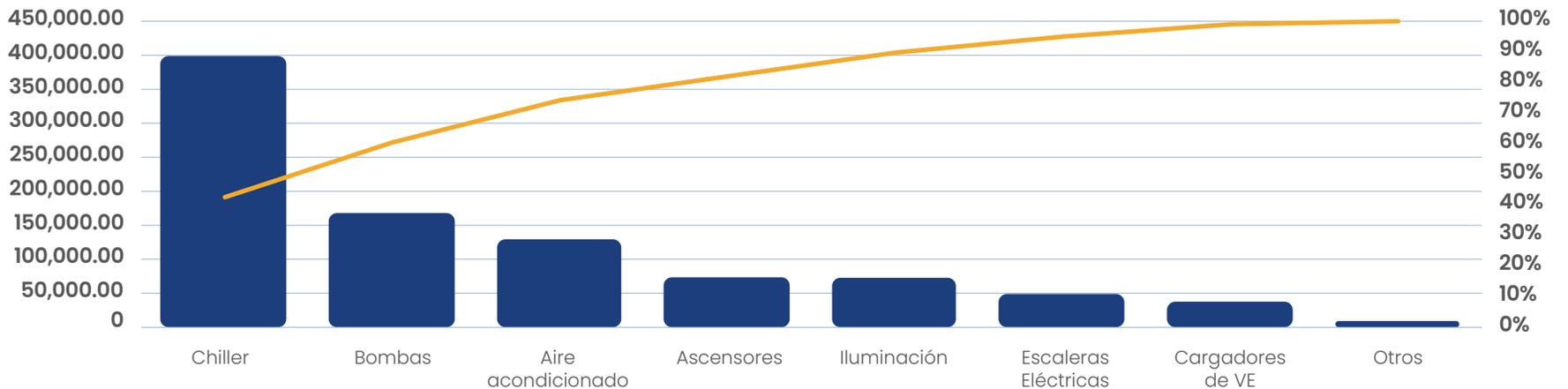
A continuación, se aprecian los **resultados de las revisiones energéticas** realizadas en el 2024:

*Continuamos realizando evaluaciones energéticas para determinar las principales fuentes de consumo y definir estrategias de gestión.*

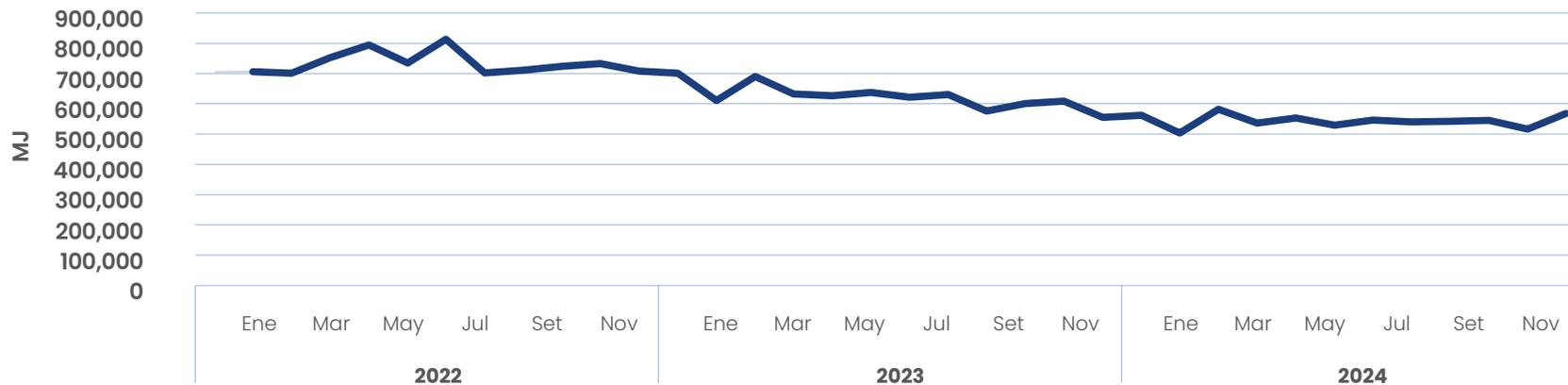
**Distribución en el consumo de energía en Terrazas Lindora (kWh)**



**Distribución en el consumo de energía C3**



## Histórico energía consumida en Lincoln Plaza



La tecnología ha sido clave para fortalecer nuestro monitoreo y gestión del recurso energético. Por ello, proyectos como Ales-te, Avenida Escazú, Escazú Village, El Cedral, Torre Universal y C3 Cariari Corporate Center cuentan con **Building Management System (BMS)**, que centraliza la información mediante equipos de medición. En el 2024, incorporamos Building Management Analytics (BMA) en los edificios 101 y 300 de Avenida Escazú, lo que permite anali-

zar registros del BMS, identificar anomalías y facilitar el trabajo de los equipos de mantenimiento para optimizar el consumo energético.

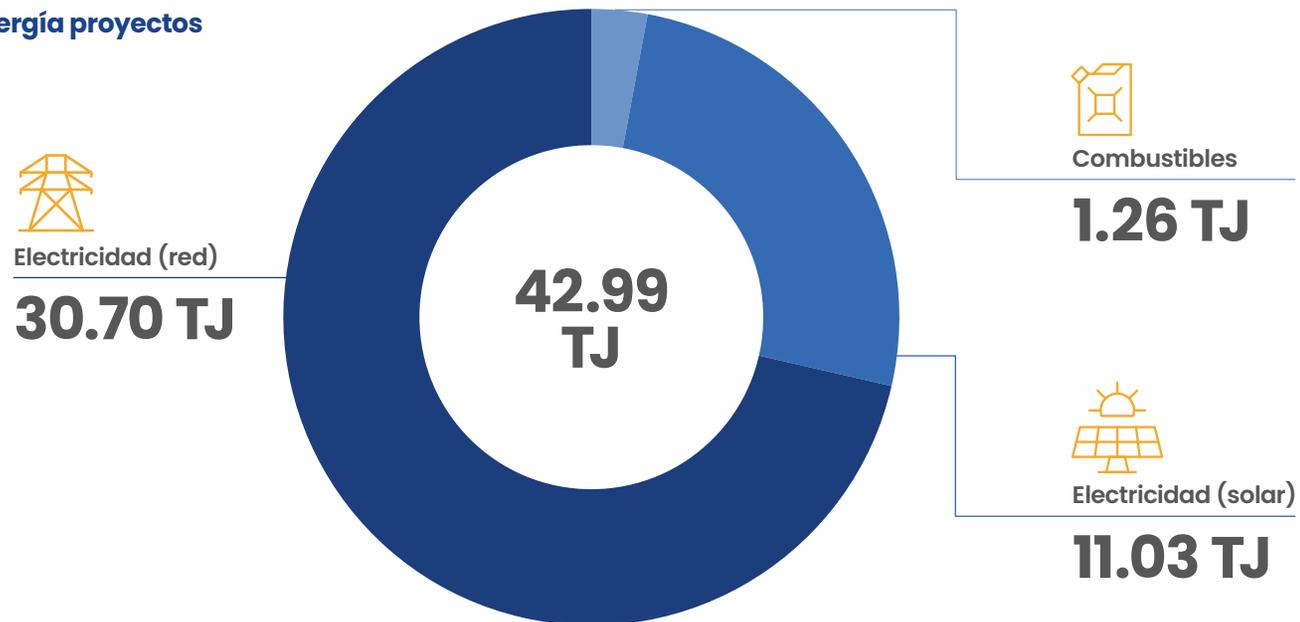
Al cierre del 2024, contabilizamos un **consumo total de 42.99 TJ** con un índice de eficiencia de 102.1 megajulios por m<sup>2</sup> de área rentable, lo que refleja una **reducción del 4 %** en comparación con la línea base del 2022.

*Logramos una reducción del 4 % del consumo energético comparado con la línea base del 2022.*

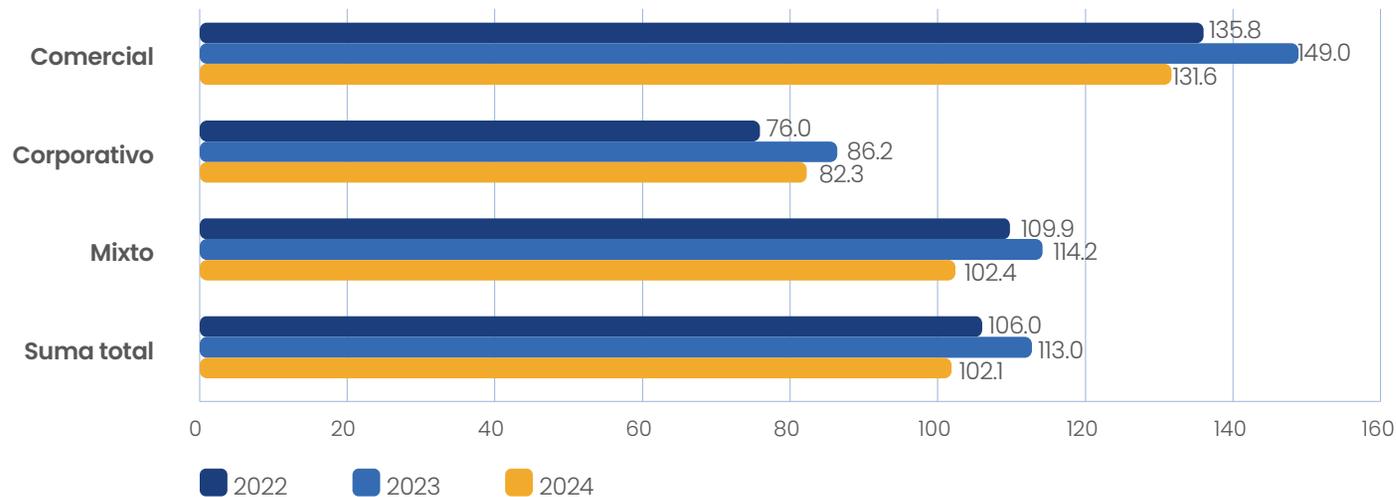
### Consumo energético por zona, 2022-2024

Zona	2022		2023		2024		% var 2022-2024	
	TJ	MJ/m <sup>2</sup>	TJ	MJ/m <sup>2</sup>	TJ	MJ/m <sup>2</sup>	TJ	MJ/m <sup>2</sup>
Centro	2.7	65.7	3.2	77.2	3.3	81.1	23 %	23 %
Este	6.8	156.3	10.5	161.5	8.1	123.9	18 %	-21 %
Norte	3.3	52.2	4.8	61.6	5.1	62.7	53 %	20 %
Oeste	27.6	118.3	28.7	122.7	26.5	113.4	-4 %	-4 %
<b>Total</b>	<b>40.5</b>	<b>106.0</b>	<b>47.1</b>	<b>113.0</b>	<b>43.0</b>	<b>102.1</b>	<b>6 %</b>	<b>-4 %</b>

### Consumo de energía proyectos operativos 2024



## Intensidad energética por uso (MJ/m<sup>2</sup>), 2022-2024



## Energía solar

Adicionalmente, en el 2024, seguimos impulsando las energías renovables con un **enfoque en la solar fotovoltaica**, como parte de nuestra estrategia para reducir la huella ambiental y apoyar la acción climática. Destacamos la instalación de un nuevo sistema fotovoltaico en Tempo, con capacidad para generar más de 202 mil kWh anuales. Este sistema inició operaciones en marzo y generó el 11.64 % del total del consumo eléctrico del 2024 de dicho proyecto.

### Generación fotovoltaica 2022-2024, datos en TJ

Zona	Proyecto	2022	2023	2024
Este	Aleste	0.00	0.11	0.26
Este	Lincoln Plaza	2.55	3.70	3.30
Oeste	Avenida Escazú	5.33	4.80	4.50
Oeste	Tempo	0.00	0.00	0.17
Oeste	Escazú Village	0.43	2.10	1.90
Oeste	Terrazas Lindora	0.91	0.94	0.90
<b>Total</b>		<b>9.22</b>	<b>11.65</b>	<b>11.03</b>

*Generamos 11.03 TJ de energía fotovoltaica, lo que equivale al consumo anual de 941 hogares en Costa Rica.*

## Emisiones de GEI

En el 2024, continuamos consolidando nuestra gestión de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y cerramos el año con inventarios de GEI para todos los proyectos operativos que se mantuvieron activos durante todo el periodo.

Gracias a esta información, **determinamos que los residuos sólidos y aguas residuales, gestionados por Portafolio Inmobiliario, pero provenientes de los más de 1000 inquilinos de nuestros proyectos, son las principales fuentes de emisiones en operación.** Estos representan desde un 48% hasta un 87% del inventario en los proyectos. Adicionalmente, encontramos que el consumo energético y el transporte, aportan hasta un 30% de las emisiones.

Durante el año se realizó una evaluación estandarizada de las categorías que conforman nuestras emisiones indirectas en nuestra cadena de valor (alcance 3). Luego del ejercicio, se identificaron seis categorías significativas: bienes y servicios adquiridos, bienes de capital, residuos, transporte de personal, viajes de negocios y activos al-

quilados. Actualmente, nos encontramos en la recopilación de la información necesaria para **cuantificar las emisiones en este alcance**, conscientes del reto que esto representa a nivel de control operativo y del acceso a la información, pero convencidos de que esto nos guiará a nuevas oportunidades de reducción que podemos encontrar en el análisis de estas fuentes.

Para estandarizar la metodología de cuantificación en todos los proyectos, desarrollamos un manual que establece criterios unificados para el registro y seguimiento en todas las operaciones. Asimismo, se generó una directriz que exige que cada proyecto operativo implemente **al menos tres estrategias de reducción de emisiones.**

*Al cierre del 2024, todos nuestros proyectos operativos cuentan con inventarios de GEI y están implementando acciones de mitigación y compensación.*



En este periodo creamos un equipo de cuatro auditores internos y fortalecimos sus competencias para realizar verificaciones de inventarios de GEI conforme a la Norma ISO 14064-3:2019 mediante un curso impartido por INTECO.

A través de INTECO también capacitamos a cinco personas colaboradoras en la estimación de la incertidumbre para este tipo de inventarios y seguimos formando al personal de sostenibilidad, operaciones y mantenimiento involucrado en la cuantificación de emisiones y carbono neutralidad según las normas INTE/ISO 14064-1 e INTE B5.

*Creamos un equipo de auditoría interna para verificar los inventarios de GEI.*

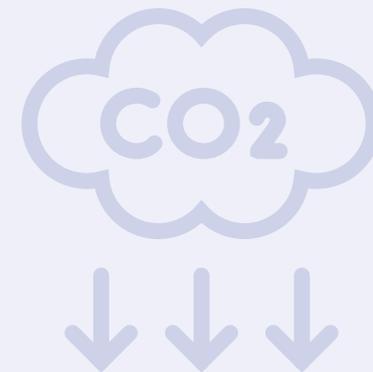
En el 2024, destacaron las siguientes **acciones para reducir nuestra huella de carbono:**

Logramos la **valorización del 42% de residuos sólidos** en operaciones.

**Instalamos sensores y temporizadores,** además **sustituimos luminarias** en distintos proyectos, para reducir cuatro toneladas de CO<sub>2</sub> e.

**Desarrollamos una herramienta de cálculo estandarizada** para todo Portafolio Inmobiliario, que facilitará el reporte del inventario y sus seguimientos semanales.

**Instalamos cuatro nuevos cargadores de vehículos eléctricos en Tempo,** con lo cual alcanzamos un total de 54 cargadores ubicados en 10 de nuestros proyectos operativos.



Con el apoyo de la consultora EN2, definimos una **ruta de descarbonización** para el proyecto Torre Universal 2022-2030. Esta ruta nos permitió estimar el **potencial de reducción de emisiones** con las iniciativas que realizamos actualmente e identificar nuevas oportunidades para minimizar nuestra huella. A partir de este análisis, **se proyecta una reducción potencial de hasta un 50% en las emisiones de los alcances 1 y 2** del inventario del proyecto.

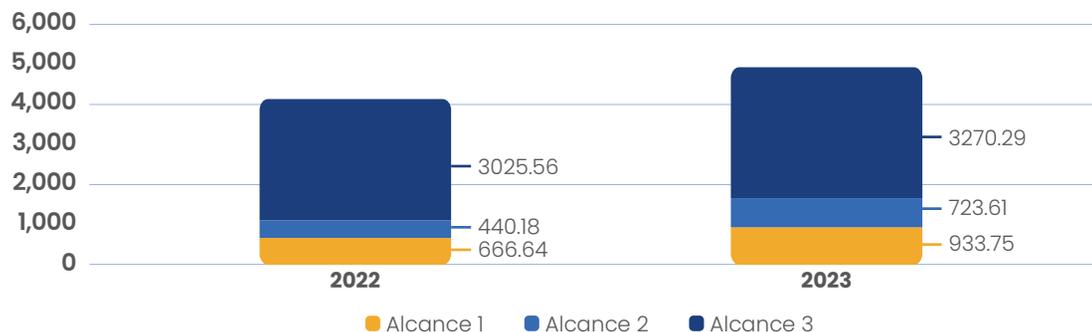
En el 2025, seguiremos implementando estrategias para aumentar la valorización de residuos y realizaremos más proyectos de ahorro de energía, en línea con las metas establecidas en nuestra estrategia ambiental.

### Emisiones GEI, 2024 (ton CO<sub>2</sub>e)

Proyecto	Uso	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3	Total
Aleste	Mixto	10.79	67.96	147.60	226.35
Lincoln Plaza	Comercial	29.02	89.49	1011.43	1129.93
Avenida Escazú	Mixto	291.76	188.82	1038.40	1518.98
Tempo	Mixto	312.79	77.79	235.48	626.06
Escazú Village	Mixto	150.66	100.58	456.31	707.54
El Cedral	Corporativo	52.50	24.29	56.43	133.22
Terrazas Lindora	Mixto	123.95	35.11	188.44	347.50
Torre Universal	Corporativo	9.29	42.97	105.91	158.17
Terminal 7-10	Comercial	0.38	8.36	46.99	55.73
C3 Cariari Corporate Center	Mixto	18.37	31.25	114.06	163.68
San Antonio Business Park	Corporativo	72.00	55.07	41.83	168.90
Mango Plaza	Comercial	2.79	4.80	25.06	32.65
Costa Rica Green Valley	Mixto	0.39	10.90	3.97	15.26
Oficinas Centrales	-	0.01	15.32	226.86	242.19
<b>Total</b>		<b>1074.70</b>	<b>752.69</b>	<b>3698.75</b>	<b>5526.15</b>

El gráfico a continuación ilustra el aumento en el 2023 frente al año base 2022. Este incremento responde a la **inclusión de nuevos proyectos y fuentes de emisiones que inicialmente no estaban contempladas**. Por lo tanto, el crecimiento en emisiones no refleja necesariamente un deterioro en el desempeño, sino una ampliación del alcance del inventario.

### Emisiones generadas 2022 - 2023 (ton CO<sub>2</sub>e)





## Consumo de agua

El **Manual para el Manejo Integral del Recurso Hídrico** es un documento interno que define las directrices generales para medir y optimizar el consumo de agua en los proyectos. Además, se complementa con una herramienta que permite calcular indicadores de desempeño, evaluar la calidad del agua suministrada y analizar la viabilidad de iniciativas de ahorro.

En el 2024, logramos **implementar el manual en tres proyectos operativos:** Aleste, Escazú Village y Costa Rica Green Valley. Además, en Tempo, Terrazas Lindora, C3 Cariari Corporate Center y las Oficinas Centrales, se revisó el uso de agua para detectar oportunidades de ahorro. Para el 2025, tenemos **planificado implementar el manual en todos los proyectos restantes.**



En el 2024, destacaron las siguientes acciones de reducción:

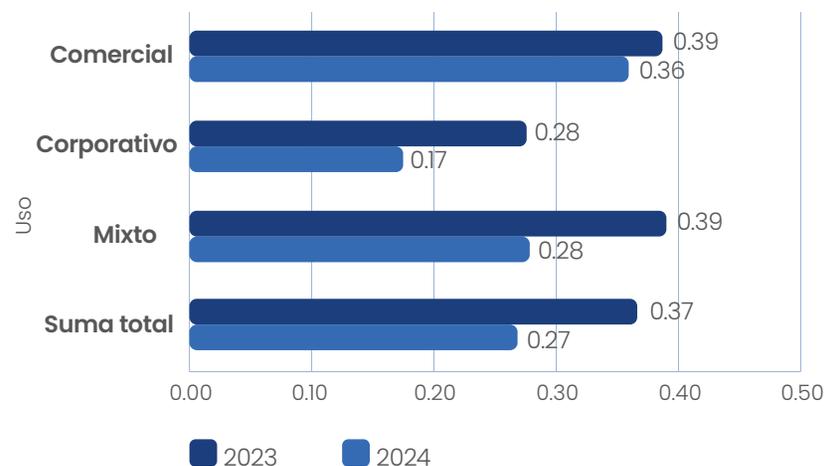
- **Ajuste de fluxómetros en baños de Terminal 7-10**, con lo que logramos una **reducción de aproximadamente un 50%** del consumo en el proyecto.
- **Ajuste en el caudal de las cacheras en Avenida Escazú, Tempo, Lincoln Plaza y Aleste**, para lo que se estimó un **60% de ahorro** mediante cálculos teóricos de uso y tiempo.
- **Recorridos nocturnos** para detectar fugas. Esto agiliza su identificación y permite cortar el flujo para repararlas.
- **Uso de cosecha de agua de lluvia en Tempo (319 litros) y Torre Universal (1 740 000 litros)** para realizar las tareas de limpieza.

Para el tratamiento de aguas residuales, ocho proyectos cuentan con sistemas propios, mientras que los demás se descargan en un alcantarillado sanitario para su debido tratamiento. Contamos con un contrato con un proveedor externo que opera y monitorea estos sistemas de tratamiento para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente. Este año también establecimos un nuevo plan de seguimiento para mejorar la respuesta ante fallos y variaciones en los parámetros regulados, como parte de la mejora continua y fortalecimiento de la gestión.

### Consumo de agua por zona, 2023-2024

Zona	2023		2024		% var anual	
	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Centro	6269	0.15	5299	0.13	-15%	-15%
Este	23594	0.36	24502	0.38	4%	4%
Norte	28819	0.37	14912	0.18	-48%	-51%
Oeste	93978	0.40	67798	0.29	-28%	-28%
<b>Total</b>	<b>152660</b>	<b>0.37</b>	<b>112511</b>	<b>0.27</b>	<b>-26%</b>	<b>-27%</b>

### M<sup>3</sup> de agua consumidos por m<sup>2</sup> (2023-2024)



## Residuos sólidos

Nuestro compromiso con la gestión de residuos se centra en implementar acciones de reducción y valorización para todos los residuos de los proyectos, **incluidos aquellos generados por los inquilinos y visitantes**. Esto implica adoptar estrategias como la reducción en las fuentes de estos residuos y la reutilización de materiales, así como una eficiente separación y aprovechamiento de estos. Todo esto se documenta mediante los planes de gestión integral de residuos que elabora cada proyecto como parte de su cumplimiento legal.

Una reducción efectiva requiere de colaboración con nuestros socios comerciales en este desafío. Durante el periodo de reporte, se gestionó de manera responsable el 100% de los residuos generados en los proyectos operativos y **se logró una valorización del 42%**, con lo que superamos la meta del 30% establecida para el 2024.

### Datos de residuos, 2022-2024

	2022	2023	2024
Total residuos (ton)	2809.42	3201.94	3554.23
% valorizado	20.55 %	33.75 %	42.71 %
kg/m <sup>2</sup>	7.36	7.68	8.44

*Alcanzamos un 42.71 % de valorización de residuos, con lo que superamos el objetivo del 30 % para el 2024. En el próximo ciclo estratégico, nos propusimos llevar este porcentaje al 60 %.*

### Residuos por tipo, 2024



**Ordinarios  
(relleno sanitario)**

2 036 142.63 kg

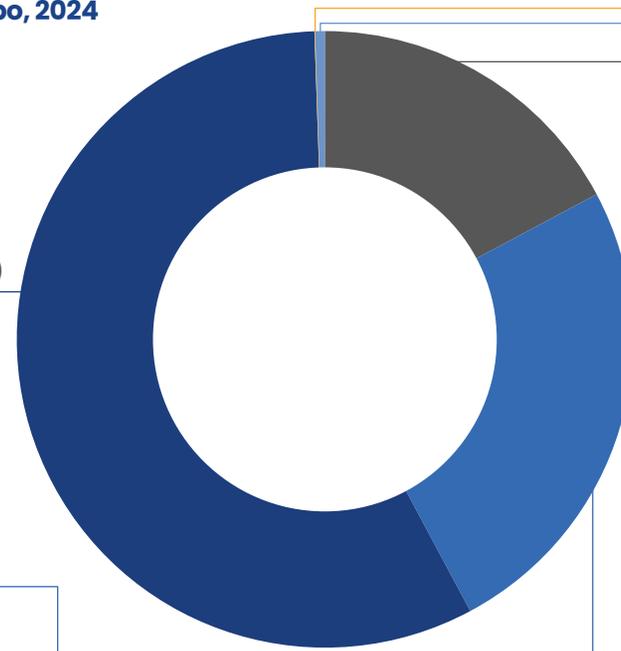
**57.29%**



**Orgánicos**

887 455.76 kg

**24.97%**



**Peligrosos**

1 356.10 kg

**0.04%**



**Bioinfecciosos**

17 824.00 kg

**0.50%**



**Reciclados**

611 452.40 kg

**17.20%**



El aumento de valorización se alcanzó gracias a diversos esfuerzos de capacitación, aunados a actividades específicas e iniciativas de economía circular desarrolladas en proyectos como un concurso de reciclaje, la reutilización de empaques y canastas plásticas, la instalación de composteras en Tempo y Aleste o recipientes exclusivos para líquidos en Lincoln Plaza, lo cual nos permitió separar los residuos sólidos con mayor efectividad.

En el periodo de reporte, continuamos nuestro convenio comercial con **Abonos Vivos**, lo que nos facilitó la valorización de los **residuos orgánicos** generados en nuestras instalaciones. Durante el 2024, se valorizaron **823 toneladas de residuos orgánicos**, lo cual equivale aproximadamente a 82 camiones recolectores de basura completamente cargados.

También, mantuvimos las campañas de **recolección de residuos electrónicos** en todos los proyectos operativos. Por medio de esta

iniciativa, logramos recolectar para su adecuado procesamiento **7413 kilogramos de residuos electrónicos**. En la siguiente tabla, se aprecian las cantidades recolectadas desde el inicio de este servicio.

	2022	2023	2024
Total residuos electrónicos recolectados (kg)	6429	11914	7413

En el 2025, nos enfocaremos en **fortalecer la colaboración con los inquilinos** para implementar acciones conjuntas que reduzcan la generación de residuos y aumenten la valorización de estos, en línea con nuestra meta de **alcanzar un 60% de valorización** en nuestro nuevo ciclo estratégico 2025-2030.

# Biodiversidad

La estrategia de biodiversidad de Ales-te refuerza nuestro liderazgo integral en el desarrollo urbano, pues busca una toma de decisiones equilibrada que contemple el impacto de nuestras facilidades en los ecosistemas donde desarrollamos. Con esta estrategia buscamos fomentar el desarrollo, a través de una transformación urbana que integre el desempeño eficiente y la innovación de nuestros proyectos con la preservación de la naturaleza por el bienestar colectivo. Esta visión en el 2020 fue la que nos llevó a implementar la **Guía para la Gestión de la Biodiversidad en los Negocios** de la Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED) y la Agencia Alemana para la Cooperación del Desarrollo (GIZ).

Este proceso inició con un diagnóstico de la gestión de la biodiversidad y, en línea con el Plan de Adaptación del Cantón de Curridabat y la Política Nacional de Adaptación, diseñamos el Plan de Biodiversidad de Ales-te, como proyecto piloto basado en 10 pilares:

## Avance 2024

Sin  
avance

Iniciamos  
en el 2024

Activo/  
vigente

## Pilares

- Gestión Integral del Recurso Hídrico Biodiversidad
- Normativas y lineamientos en biodiversidad y sostenibilidad
- Programa de compras amigables con la biodiversidad

- Estrategia de comunicación sobre biodiversidad

- Programa de sensibilización y capacitación interna
- Plan de Conectividad Biológica con corredores y paisaje
- Implementación de un vivero para el fomento de la biodiversidad
- Monitoreo de especies como indicador ecológico
- Ciencia Ciudadana con comunidades cercanas
- Obtención de galardones y certificaciones

Comenzamos el 2024 definiendo un **plan de acción** para lograr nuestros objetivos de Aleste dentro de esta estrategia y al cierre de este periodo, se tuvieron importantes logros en materia de biodiversidad. Dentro de estos, destacó el marcaje y avistamiento del Pinzón Costarricense (*Melospiza cabanisi*). Otro fue la obtención del galardón de cinco estrellas Bandera Azul Ecológica en categoría Biodiversidad en Aleste, por tercer año consecutivo, siendo este galardón una herramienta que nos ayuda a documentar, articular y gestionar las acciones relacionadas con la estrategia.

Otro hito relevante de 2024 fue la elaboración de la **línea base de biodiversidad del proyecto Savia**, la cual representa nuestra segunda evaluación de este tipo, luego de la primera realizada en el proyecto Aleste.

En alineación con el nuevo ciclo estratégico 2025-2030 y el análisis de doble materialidad utilizado en su planificación, se ha incorporado la biodiversidad como un tema material clave para nuestra organización. Dentro de este marco, se ha establecido la meta de alcanzar la **cero pérdida neta en biodiversidad**, lo que requiere una metodología robusta para medir impactos y desarrollar estrategias de mitigación.



*Levantamos nuestra segunda línea base de biodiversidad y Aleste obtuvo por tercer año consecutivo el galardón Bandera Azul Ecológica, con lo que reafirmamos nuestro compromiso con la gestión de impactos ambientales.*



Para garantizar una gestión efectiva, en los grandes desarrollos, hemos avanzado en la recopilación de **líneas base antes de iniciar la construcción** de las primeras fases en dos de nuestros proyectos. Este proceso nos permite identificar hallazgos específicos en cada sitio y definir estrategias adecuadas.

En el 2025, nuestra meta es abordar el desafío de estandarizar las líneas base y mejorar en la medición de los ecosistemas. Por ello, el siguiente año se van a realizar dichos levantamientos después de cada intervención significativa, para evaluar y mitigar los impactos. Además, se trabajará en metodologías y procedimientos más precisos, así como en la medición de las estrategias que implementamos.

Como parte de nuestro esfuerzo en este tema, durante el 2024, en colaboración con el proyecto “Acción Clima” de la GIZ y el Green Building Council de Costa Rica, se diseñó una **Guía Didáctica de Resiliencia y Biodiversidad** para el sector inmobiliario. Con esta,

se busca promover la integración de metodologías y criterios asociados a la resiliencia y biodiversidad en nuevos proyectos.

Asimismo, para integrar a nuestros contratistas en estos esfuerzos, se cuenta con un apartado sobre estos temas en el **Manual de Construcción Sostenible**. Este funge como un protocolo de manejo de biodiversidad para la etapa de construcción que abarca medidas para prevenir la erosión, proteger cuerpos de agua y actuar debidamente ante el hallazgo de fauna silvestre. Para este último punto, también se está desarrollando un protocolo específico para la gestión de fauna en proyectos operativos.

*En el 2024, junto al proyecto “Acción Clima” de la GIZ y el GBCCR, diseñamos una Guía Didáctica para integrar la resiliencia y la biodiversidad en el sector inmobiliario.*

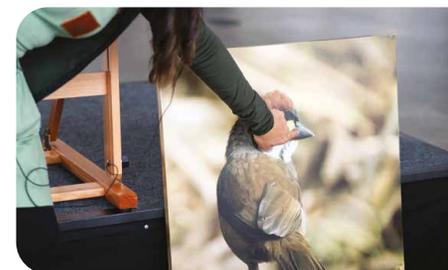
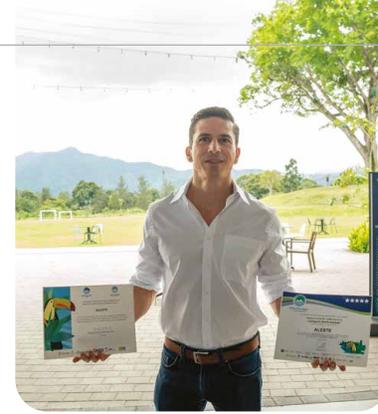


## Compartimos nuestro compromiso con la Biodiversidad

Durante el año, realizamos diversas iniciativas de **comunicación y formación** para sensibilizar a nuestras partes interesadas sobre la biodiversidad y su correlación con nuestros proyectos. Algunas de estas actividades se destacan a continuación:

- **Congreso Internacional de Ciudades Sostenibles**, donde compartimos la herramienta para integrar biodiversidad y resiliencia en proyectos inmobiliarios con la participación de 343 personas de distintas organizaciones.
- Entrega del **Galardón Bandera Azul Ecológica en Biodiversidad al proyecto Aleste** en septiembre de 2024. El evento contó con la participación del director del proyecto y reunió a 25 personas entre personas colaboradoras y diversas partes interesadas para concientizar sobre la importancia de este reconocimiento.

- **Semana del Pinzón Costarricense**, en la que el Proyecto Cabanisi organizó caminatas de observación y talleres de concientización para educar a 30 personas del público local sobre la conservación de esta especie.
- Celebración del **día mundial de las abejas**, por medio de eventos con comunidades aledañas en Aleste, Torre Universal y Avenida Escazú.



En el ámbito de formación, se capacitó al personal del proyecto Aleste para asegurar que conozcan el plan anual y las iniciativas de la estrategia de biodiversidad. También, se les instruyó sobre el uso de plataformas de monitoreo de especies como iNaturalist y eBird, en alineación con nuestro programa de Ciencia Ciudadana, articulado con Parque la Libertad.

A lo largo del año capacitamos alrededor de 50 representantes de nuestras partes interesadas sobre la importancia de la biodiversidad y la relevancia de esta en nuestra estrategia. Entre los grupos participantes se encontraban personas colaboradoras y estudiantes de la Escuela Cipreses, entre otros.

## Ciencia Ciudadana

Nuestro programa de Ciencia Ciudadana tiene como objetivo **involucrar a la ciudadanía** en la recolección, análisis y difusión de datos científicos, para contribuir a su conocimiento sobre el entorno en el que viven, de manera que se cierre la brecha entre personas expertas y público en general. En Aleste, iniciamos con este programa en el 2022, gracias a la alianza con el Corredor Biológico Interurbano Río María Aguilar (CBIMA) y al apoyo que nos brinda la Fundación Parque Metropolitano La Libertad.

Este 2024, se realizaron **seis visitas de ciencia ciudadana**, en las cuales monitoreamos anfibios, reptiles, escarabajos, macroinvertebrados y aves (en dos ocasiones) para alimentar nuestros indicadores de seguimiento. Cada visita involucró a personas de la comunidad, expertas, así como personal de Portafolio Inmobiliario. En total, logramos contar con el acompañamiento de 71

personas. A continuación, se resume la cantidad de participantes de este programa desde su inicio.

	2021	2022	2023	2024
Participantes en Ciencia Ciudadana	18	137	96	71

De abril a diciembre realizamos estas sesiones de conteo de especies, aunque cada una de ellas destaca por su belleza y particularidad, nos complace en especial haber localizado al *Melospiza cabanisi* (o Pinzón Costarricense) en ambos conteos de aves. En la siguiente tabla, se registra el detalle de los hallazgos según las familias de especies identificadas en cada sesión.



Actividad	Cantidad de especies registradas	Cantidad de participantes
Conteo de aves	47	7
Conteo de escarabajos	5	20
Conteo de anfibios	8	16
Conteo de macroinvertebrados	30	5
Conteo de aves	50	23

Puntualmente, realizamos **seis visitas** de monitoreo del pinzón en cuatro sitios de muestreo, con las cuales abarcamos hábitats agrícolas y de crecimiento secundario. Sumando las visitas del año anterior y las de este, hemos realizado un **total de 13 visitas** de conteo y marcaje.



*Desde el 2022, hemos realizado 13 jornadas de Ciencia Ciudadana enfocadas en el monitoreo del Pinzón Costarricense, especie endémica del Valle Central.*

Como parte del estudio, se colocaron radiotransmisores a individuos en un lote de charral en riesgo de desaparición para analizar sus movimientos tras la pérdida de su hábitat. Los datos obtenidos proporcionaron información inédita sobre el rango de hogar de la especie, con algunos individuos permaneciendo en el área y otros desplazándose fuera del sitio.

Por otro lado, durante el periodo de reporte, la conectividad con el corredor interurbano María Aguilar fue reforzada mediante el **mantenimiento de zonas riparias**, es decir la vegetación junto a los cuerpos de agua que contribuye a conservar los ecosistemas acuáticos. Estas fueron reforestadas en años anteriores y han mantenido una tasa de supervivencia del 84.79%. Nuestro mantenimiento se ha enfocado principalmente en la eliminación del zacate elefante, en alianza con el CBIMA.

Como parte del compromiso con Ciencia Ciudadana, el 2025 se continuará promoviendo la participación de más personas en futuras actividades, ampliando la cobertura de los monitoreos y fortaleciendo la integración de la comunidad en la conservación ambiental. Estas acciones contribuyen a la generación de **conocimiento colectivo** y al desarrollo de **estrategias de protección más efectivas**.



## Rehabilitación forestal

Los esfuerzos de rehabilitación del 2024 se concentraron en el parque de Aleste, por lo que no se expandió el área de rehabilitación forestal, pero se continuó con el **mantenimiento de las áreas reforestadas** en años anteriores.

En total, se plantaron **640 árboles y 2990 arbustos durante el 2024** por medio de voluntariados en comunidades aledañas y esfuerzos de paisajismo en nuestros proyectos. Dentro de las especies de árboles plantados incluimos aguacatillo, robles sabana, almendro de playa y cortez amarillo entre muchos otros.

La tasa de supervivencia de estas especies en Aleste es del **84.79%**.

### Plantamos

640  
árboles

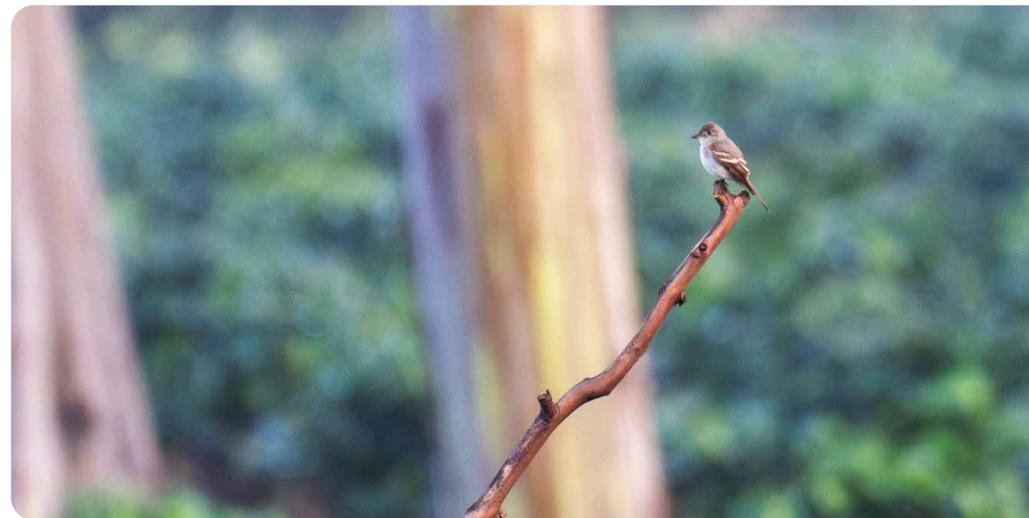
2990  
arbustos

## Levantamiento de línea base en Savia

Para determinar el impacto de un proyecto de desarrollo en ecosistemas urbanos, es importante generar líneas base de biodiversidad, para determinar las poblaciones de vida silvestre iniciales y poder tomar consideraciones a la hora de desarrollar el proyecto, así como medir el impacto a lo largo del tiempo. Dentro de estas líneas base, se escogen grupos de fauna que se puedan utilizar como bioindicadores, por ejemplo, las aves. Estos bioindicadores deben incluir especies con distintos niveles de sensibilidad a las perturbaciones, ser fáciles de muestrear y permitir monitoreos repetitivos para medir cambios en el tiempo.

En el 2024, realizamos el levantamiento de línea base en el proyecto Savia, para evaluar el estado de sus ecosistemas y definir estrategias de conservación. El área de estudio se encuentra ubicada en el Área de Conservación Central (ACC), en el distrito Ulloa de la provincia de Heredia. Esta es una zona de Bosque Húmedo Premontano que se encuentra dentro del área de influencia del Corredor Biológico Interurbano del río Cubujuquí.

*En 2024, llevamos a cabo el levantamiento de línea base en el proyecto Savia, con el objetivo de evaluar el estado del ecosistema del entorno y establecer estrategias de conservación.*



Como parte del análisis, se realizaron muestreos de aves, reptiles, anfibios, macroinvertebrados acuáticos y flora, durante la época seca (marzo y abril) y la lluviosa (septiembre-octubre) del 2024.

Se registraron 129 especies de aves, incluidas aves acuáticas en una laguna estacional, 125 anfibios de 7 especies y 26 reptiles de 8 especies, siendo el basilisco común el más abundante. Finalmente, se registraron 66 especies de plantas de 34 familias botánicas.

Los resultados evidenciaron la importancia del sitio para la conectividad ecológica y la necesidad de restauración en áreas degradadas. La información recopilada será vital para la priorización en la toma

de decisiones para el manejo ambiental adecuado del proyecto, así como para velar por la conservación de especies y la mejora de los servicios ecosistémicos que los entornos proveen, tales como la regulación climática y la protección del suelo.

Adicional a los muestreos, se realizaron análisis fisicoquímicos en los ríos que limitan con la propiedad para determinar la calidad de sus aguas. Como conclusión se determinó que los ríos presentan una baja calidad de agua tanto a nivel biológico como fisicoquímico, dado que pasan por áreas con alta concentración urbana en Heredia, donde probablemente reciben desfogues ilegales de aguas residuales o con tratamiento inadecuado. Por esta

razón, es necesario restaurar las áreas de protección de los cauces con vegetación nativa, realizar campañas de recolección de residuos y coordinar con municipalidades y vecinos para reducir los vertidos de aguas residuales.

En el 2025, se trabajará en este enfoque por la restauración de la calidad del agua en cuerpos hídricos y en la implementación integral de las recomendaciones del estudio de biodiversidad. Las acciones clave por implementarse incluyen mejorar la conectividad ecológica mediante la recuperación de áreas ribereñas, la creación de corredores verdes entre ríos y quebradas y la promoción de la diversificación de la vegetación con especies nativas para fortalecer los hábitats de fauna silvestre.

# Índice de Contenidos GRI

## Declaración de uso

Portafolio Inmobiliario S.A. ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2024.

## Estándares Sectoriales GRI aplicables

GRI I: Fundamentos 2021

## Estándares Sectoriales GRI aplicables

Ninguno

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
<b>Contenidos generales</b>			
<b>GRI 2: Contenidos Generales 2021</b>	2-1 Detalles organizacionales	7 y 11	-
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	6	-
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	6	-
	2-4 Actualización de la información	130	-
	2-5 Verificación externa	6	-
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	9	-
	2-7 Empleados	57	-
	2-8 Trabajadores que no son empleados	-	Información no disponible
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	36-38	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
<b>Contenidos generales</b>			
<b>GRI 2: Contenidos Generales 2021</b>	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; <a href="http://www.portafolio.cr">www.portafolio.cr</a> .	-
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	37	-
	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	6	-
	2-15 Conflictos de interés	39	-
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	39	-
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; <a href="http://www.portafolio.cr">www.portafolio.cr</a> .	-
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno		-
	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	25-31	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
<b>Contenidos generales</b>			
<b>GRI 2: Contenidos Generales 2021</b>	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	25-31	-
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	39	-
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	43	-
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	40	-
	2-28 Afiliación a asociaciones	15	-
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	42-51	-
	2-30 Convenios de negociación colectiva	No se cuenta con convenios de negociación colectiva.	-
<b>Temas materiales</b>			
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	25-31	-
	3-2 Lista de temas materiales	28 y 30	-
<b>Gobernanza y Comunicación</b>			
<b>GRI 201: Desempeño económico 2016</b>	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	52	-
<b>GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016</b>	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	53	-
<b>Talento</b>			
<b>GRI 3: Temas materiales 2021</b>	3-3 Gestión de los temas materiales	58	-
<b>401: Empleo 2016</b>	401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	57 y 62	-
<b>GRI 404: Formación y educación 2016</b>	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	65	-
	404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	66	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
<b>GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016</b>	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	69	-
<b>GRI 406: No discriminación 2016</b>	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	39	-
<b>Indicador interno</b>	Proporción de personas colaboradoras contratadas en la comunidad local	57	-
<b>Indicador interno</b>	Porcentaje de personas colaboradoras promovidas	67	-
<b>GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018</b>	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	72-75	-
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	75	-
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	74	-
	403-6 Promoción de la salud de los trabajadores	75	-
	403-9 Lesiones por accidente laboral	73	-
<b>Comunidades</b>			
<b>GRI 3: Temas materiales 2021</b>	3-3 Gestión de los temas materiales	78-81	-
<b>GRI 413: Comunidades locales 2016</b>	413-1 Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	82-103	-
<b>Ambiente – Diseño y Construcción</b>			
<b>GRI 3: Temas materiales 2021</b>	3-3 Gestión de los temas materiales	106	-
<b>SASB Engineering and Construction Services</b>	IF-EN-410a.1. Número de proyectos encargados certificados según un estándar de sostenibilidad de atributos múltiples de terceros	108	-
<b>GRI 302: Energía 2016</b>	302-2 Consumo de energía fuera de la organización	125	-
<b>GRI 303: Agua y efluentes 2018</b>	303-5 Consumo de agua	126	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
<b>GRI 306: Residuos 2020</b>	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	127-128	-
	306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	127-128	-
	306-3 Residuos generados	127	-
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	127	-
	306-5 Residuos destinados a eliminación	127	-
<b>Ambiente – Operaciones</b>			
<b>GRI 3: Temas materiales 2021</b>	3-3 Gestión de los temas materiales	130-131	-
<b>GRI 302: Energía 2016</b>	302-1 Consumo de energía dentro de la organización	135	-
	302-3 Intensidad energética	135-136	-
<b>GRI 303: Agua y efluentes 2018</b>	303-5 Consumo de agua	141	-
<b>GRI 305: Emisiones 2016</b>	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	139	-
	305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	139	-
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	139	-
<b>GRI 306: Residuos 2020</b>	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	142	-
	306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	142	-
	306-3 Residuos generados	142	-
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	142	-
	306-5 Residuos destinados a eliminación	142	-



**PORTAFOLIO**  
INMOBILIARIO



# Reporte Estratégico 2024

 [www.portafolio.cr](http://www.portafolio.cr)

 @Portafolio Inmobiliario

 @Portafolio Inmobiliario

 @PortafolioInmobiliariocr

 @portafolioinmobiliario8719