

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD 2023





Índice

	Perfil de la organización	8	
		36	Gobernanza y comunicación 
	Talento	64	
		94	Comunidad 
	Operación Circular	126	
		144	Biodiversidad 
	Eco-nstrucción	154	

Carta de la Dirección

Es un honor presentar el segundo Reporte de Sostenibilidad de Portafolio Inmobiliario, donde destacamos nuestros desafíos superados y compromisos futuros en los ámbitos ambientales, sociales, y de gobernanza.

El año pasado, enfrentamos retos globales y de la industria que pusieron a prueba nuestra resiliencia y compromiso con la sostenibilidad. A nivel económico, el sector inmobiliario y de la construcción de nuestro país afrontó impactos tales como el último aumento en el impuesto al valor agregado (IVA) sobre servicios relacionados con la ingeniería, arquitectura, topografía, y construcción de obra civil, las repercusiones del tipo de cambio a raíz de la revaluación del colón, entre varios otros. A pesar de estos obstáculos, Portafolio continuó invirtiendo aproximadamente \$60MM anuales para impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades.

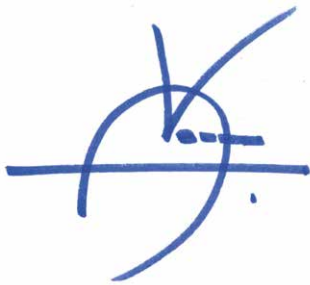
En el ámbito ambiental, los retos son aún mayores. Como evidencia, el 3 de julio del 2023 se presentó el día más caluroso jamás registrado a nivel mundial, según datos de los Centros Nacionales de Pronóstico Ambiental de los Estados Unidos. La emergencia climática nos demanda ser más exigentes al medir, reducir, y compensar nuestra huella; algo que en nuestros equipos han asumido con un genuino convencimiento. Generamos 11.64 TJ de energía solar en nuestros proyectos, aumentamos la valorización de residuos de un 18% a un 33.75%, recuperamos y valorizamos 55% de residuos generados por nuestros proyectos en construcción y, en alianza con las comunidades, monitoreamos la biodiversidad para tomar decisiones basadas en la naturaleza, entre muchas otras acciones claves.

Todo lo anterior es posible gracias a nuestro talento humano, y es por eso que hemos puesto un enfoque especial en fortalecer nuestra cultura organizacional y mejorar la rendición de cuentas, siguiendo de cerca nuestros indicadores clave de desempeño para asegurar que cada área contribuya de manera significativa a nuestras metas corporativas.

Mirando hacia el futuro, me complace informarles que hemos dado otro paso significativo en nuestro compromiso con la sostenibilidad al iniciar el proceso de creación de nuestra próxima estrategia para el periodo 2025-2030. Esta nueva estrategia incorporará el concepto de doble materialidad, reconociendo la importancia tanto de los aspectos financieros como no financieros para generar prosperidad compartida.

Por último, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todas nuestras partes interesadas, quienes han sido pilares fundamentales en nuestro viaje hacia la sostenibilidad. Su colaboración y compromiso son herramientas esenciales que nos han permitido alcanzar todos los logros presentados en este informe.

Atentamente,



Alfredo Volio

Director Ejecutivo
Portafolio Inmobiliario





CORPORATIVO

nsushi

MY WAY

Olive Garden

WELCOME

WELCOME

s mart

NUEVAS PALETAS

VOS EN

BRIKO

Sobre este reporte

En 2023, cumplimos 25 años, una trayectoria que demuestra nuestra capacidad para evolucionar y profesionalizar nuestra operación, así como para ampliar nuestra perspectiva hacia la transformación de las ciudades.

Para materializar esa transformación, nos hemos centrado en el desarrollo sostenible, reconociendo la importancia de preservar el hábitat y ofrecer espacios seguros a las personas usuarias.

En el proceso, nos convertimos en un referente del sector gracias a que nuestros proyectos no solo se centran en la construcción de edificios, sino que han venido integrando metodologías de conservación de la biodiversidad, construcción sostenible, sensibilización ambiental e inclusión comunitaria. Ese elemento diferenciador se refleja en nuestra Estrategia de Sostenibilidad 2020-2024.

Para rendir cuentas de forma estructurada, completa y transparente ante nuestros públicos de interés sobre el desempeño y el avance de esa estrategia, en 2022 publicamos nuestro primer *Reporte de Sostenibilidad*, elaborado en conformidad con los estándares del Global Reporting Initiative (GRI).

En este, nuestro segundo Reporte de Sostenibilidad, recopilamos los resultados del periodo comprendido entre el 1º de enero del 2023 y el 31 de diciembre del 2023, de las operaciones en Costa Rica de la empresa Portafolio Inmobiliario S.A. y subsidiarias.

Este reporte cumple con estrictos estándares para asegurar la calidad de los datos, además de presentar la información general de la organización y sus temas materiales. Los contenidos de este reporte han sido revisados y aprobados por el más alto órgano de dirección.

Para consultas sobre el reporte puede contactarnos al siguiente correo: comunicacion@portafolio.cr.

Perfil de la organización





naciona ushi

Johnny Rockets

OLD NAVY

yamuni

Universal

olive oil ITALY

TS

FUE

¿Quiénes somos?

Somos una empresa que ha crecido exponencialmente y que le apuesta a la sostenibilidad y a la creación de valor para todos sus grupos de interés, incluyendo personas colaboradoras, proveedores, clientes e inquilinos. Esa visión sobre nuestro trabajo nos ayudó a posicionarnos como uno de los principales desarrolladores de proyectos industriales, corporativos, comerciales, residenciales y de uso mixto de la región centroamericana.

Nuestra empresa se fundó en 1998 y en el 2003 nos consolidamos como una empresa de bienes raíces y desarrollo inmobiliario. Ahora, ya contamos con 25 años de experiencia y una mayor claridad sobre las oportunidades y desafíos para **impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades.**

Desde hace varios años, integramos la sostenibilidad en todo el ciclo de vida del proyecto, desde las etapas tempranas de diseño hasta el desarrollo y la operación, creando soluciones no solamente rentables, sino que también impacten positivamente y generen experiencias memorables en las personas usuarias de nuestros proyectos.

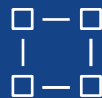
Actualmente, tenemos más de 1000 inquilinos y contamos con cerca de 840 millones de dólares en activos bajo nuestra operación. Estos factores nos permiten aportar a la construcción de ciudades sostenibles y seguras, donde las personas pueden interactuar entre ellas y con la naturaleza de manera armónica e inspiradora.



Portafolio Inmobiliario en cifras



+ de 1000
inquilinos



138 663
de m² de GLA en el área comercial



500
habitaciones de hotel



709
personas colaboradoras



212 391
de m² de GLA en el área corporativa



279
consultorios médicos



\$840 millones
de activos



428
unidades residenciales



Más de 20 mil
puestos de trabajo generados
por inquilinos de proyecto

Nuestros proyectos inmobiliarios



ALAJUELA

SAN ANTONIO

AEROPUERTO
JUAN SANTAMARÍA

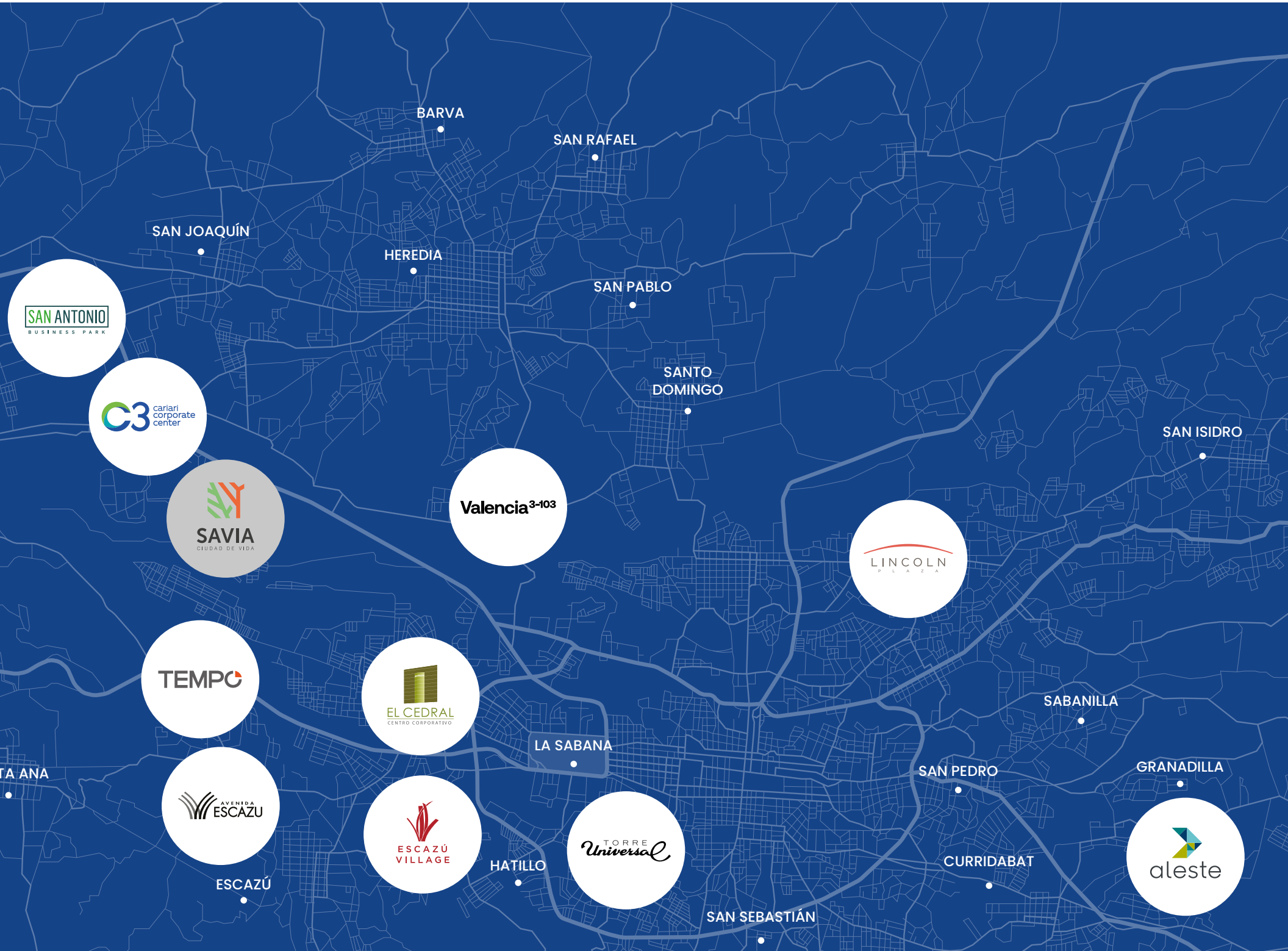
GUÁCIMA

POZOS

PIEDES

CD. COLÓN

SAN



SAN ANTONIO
BUSINESS PARK

C3
cariri
corporate
center

SAVIA
CIUDAD DE VIDA

Valencia³⁻¹⁰³

LINCOLN
PLAZA

TEMPG

EL CEDRAL
CENTRO CORPORATIVO

AVENIDA
ESCAZÚ

ESCAZÚ
VILLAGE

TORRE
Universal

aleste

ESCAZÚ

HATILLO

SAN SEBASTIÁN

CURRIDABAT

SABANILLA

GRANADILLA

SAN PEDRO

LA SABANA

BARVA

SAN RAFAEL

SAN JOAQUÍN

HEREDIA

SAN PABLO

SANTO
DOMINGO

SAN ISIDRO

TA ANA



aleste

 Zona Este
Curridabat

Aleste es un proyecto de uso mixto ubicado en Curridabat, cuya visión es contribuir con el desarrollo de una ciudad caminable, inclusiva, verde y segura, donde las personas pueden disfrutar de su vida pública, entrar en contacto con actividades culturales y recreativas, participando activamente en crear comunidad.

11 868
GLA Corporativo (m²)

6064
GLA comercial (m²)

174
Unidades
Residenciales



Lincoln Plaza, ubicado en Moravia, es el centro del entretenimiento, gastronomía y comercio del sector norte de San José. Cuenta con 7 salas de cine, 37 cafeterías y restaurantes, 130 locales comerciales, cuatro bancos, un hospital, área infantil, entre otros espacios para el disfrute de todas las personas.

41 823
GLA comercial (m²)





Zona Oeste Escazú

Avenida Escazú es el primer desarrollo de uso mixto urbano de Costa Rica. Concentra diferentes cualidades de las grandes ciudades en un mismo espacio. Rodeado de montañas y zonas verdes, el proyecto conecta lo mejor de la gastronomía, moda, entretenimiento, servicios, negocios y eventos culturales. Creamos una comunidad viva que inspira bienestar con experiencias memorables en la ciudad. Comprometidos con el bienestar de la naturaleza y las personas. Avenida Escazú es el primer proyecto de uso mixto del país en certificarse Carbono Neutral, hemos alcanzado esta certificación consecutivamente desde el 2019.

43 807
GLA Corporativo (m²)

26 570
GLA comercial (m²)

250
Habitaciones de Hotel

279
Consultorios

122
Unidades
Residenciales

TEMPO

 Zona Oeste
Escazú

Tempo es un proyecto de uso mixto que brinda un espacio diseñado para promover un estilo de vida balanceado. Cuenta con espacios corporativos que alojan empresas internacionales y una experiencia gastronómica memorable que combina cultura, autenticidad y responsabilidad social y ambiental.

17 161
GLA Corporativo (m²)

6599
GLA comercial (m²)





ESCAZÚ VILLAGE

 Zona Oeste
Escazú

Escazú Village es un proyecto de uso mixto que alberga variedad de negocios y servicios para la conveniencia y experiencia urbana de sus residentes y la vecindad. Este proyecto cuenta con la certificación LEED O+M por su diseño, construcción y operación eficiente que promueven el bienestar de las personas usuarias.

30 786
GLA Corporativo (m²)

20 734
GLA comercial (m²)

132
Unidades
Residenciales



El Cedral es un centro de negocios A+ de la más alta calidad, seguridad y tecnología que se ofrece en Costa Rica. Su ubicación clave y su tecnología de vanguardia lo han convertido en el centro de negocios seleccionado por reconocidas empresas internacionales.

20 949
GLA Corporativo (m²)





 Zona Oeste
Santa Ana

Terrazas Lindora es un proyecto ubicado en Santa Ana que cumple un papel de punto de encuentro para vivir experiencias de entretenimiento en comunidad. Su arquitectura es una propuesta creativa e innovadora y cuenta con una ubicación estratégica para posicionar negocios en oficinas de clase A, personalizadas según las necesidades y estilos de cada empresa.

4 172
GLA Corporativo (m²)

14 009
GLA comercial (m²)

TORRE *Universal*

 Zona Central
San José

Torre Universal es un proyecto corporativo en el corazón de la ciudad, posee una ubicación estratégica frente al Parque Metropolitano La Sabana, con buen acceso al sistema de transporte público y a rutas principales. Alberga empresas de primera clase con los más altos estándares corporativos y de innovación.

32 864
GLA Corporativo (m²)

1418
GLA comercial (m²)





TERMINAL 7-10

 Zona Central
San José

Terminal 7-10 es una terminal de buses públicos que cuenta con diversas sedes en Centroamérica y una oferta comercial para la conveniencia de los pasajeros que abordan en sus locaciones.

6529
GLA comercial (m²)



 Zona Norte
Belén

C3 Cariari Corporate Center un centro corporativo que une los negocios con una red de servicios del más alto nivel, mientras disfruta de las conveniencias de su ubicación estratégica. Este proyecto impulsa sinergias entre corporaciones, comercios y emprendimientos, en un espacio rediseñado para lograr una conexión entre el ambiente laboral y el entorno natural.

19 424
GLA Corporativo (m²)

10 026
GLA comercial (m²)





SAN ANTONIO

BUSINESS PARK

 Zona Norte
Belén

San Antonio Business Park es un centro corporativo moderno de clase A, diseñado con un enfoque en la tecnología y la sostenibilidad. Cuenta con los más altos estándares de seguridad, integrados en un diseño estructural que cumple con normativas tanto nacionales como internacionales.

El proyecto está estratégicamente ubicado en una de las zonas corporativas más destacadas de Heredia. Se encuentra a solo 15 minutos del aeropuerto y sus alrededores ofrecen una amplia gama de comodidades, como hoteles de calidad, servicios bancarios, estaciones de servicio y centros comerciales y de entretenimiento.

31 377
GLA Corporativo (m²)



Mango Plaza es una plaza de conveniencia que cuenta con una variedad de negocios y servicios para la vecindad.

4 391
GLA comercial (m²)





Valencia³⁻¹⁰³

 Zona Norte
La Valencia

Valencia es un desarrollo de uso mixto que busca simplificar la vida de las personas vecinas, brindando acceso a distintos comercios y servicios con amplia accesibilidad.

500
GLA comercial (m²)



Zona Norte Grecia

Costa Rica Green Valley consiste en un plan maestro de 300 hectáreas que están en desarrollo como un proyecto mixto con componentes comerciales, industriales, residenciales y corporativos. Este proyecto tiene la capacidad de ofrecer una amplia variedad de comodidades y áreas verdes para sus inquilinos y comunidades vecinas. Su primera etapa está integrada por la Zona Franca Grecia, que impulsa la inversión extranjera directa y la generación de empleo local en la zona de occidente.

13 267
GLA Industrial (m²)



Cámaras y asociaciones de las que somos parte

Promovemos el crecimiento sostenible y la innovación en el sector inmobiliario costarricense mediante alianzas con organizaciones sectoriales.

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



- Asociación Green Building Council de Costa Rica (GBCCR)



- Cámara Costarricense de la Construcción



- Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio (AMCHAM)



- Cámara de Comercio de Costa Rica



- Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles Costa Rica (CAPROBI)



- Consejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI)



- Council of Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH)



- Fundación CRUSA



- Promotora de Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER)



Reconocimientos

Comunicar nuestro camino hacia la sostenibilidad e implementar las mejores prácticas para el sector, nos ha hecho merecedores de valiosos reconocimientos, tales como los siguientes:

- De la Cámara de la Construcción recibimos el Premio Construcción Sostenible 2023, en la categoría empresa; el Premio Construcción Sostenible, categoría Proyecto Nuevo por ALESTE, y el Premio Construcción Sostenible, categoría Mejora a Proyecto Construido por C3 Cariari Corporate Center.
- Revista Summa nos reconoció entre las 100 empresas con mejor Reputación Corporativa de América Central y República Dominicana del 2023.
- Ocupamos el segundo lugar en la categoría Sector Inmobiliario y Construcción del Monitor Empresarial de Reputación Corporativa (MERCOSUR). Además, nuestro CEO, Alfredo Volio, apareció por primera vez entre los 50 mejores líderes en el *ranking* MERCOSUR Líderes.
- Revista Construir nos otorgó el Premio Grandes Obras de la Construcción 2023 por Nueve84-Torre A, DDS LAB en Zona Franca Grecia y AE300 en Avenida Escazú.
- Recibimos el reconocimiento en la categoría Desarrolladora del Año, en los Connecta Awards Costa Rica, por “nuestra visión transformadora y compromiso con prácticas sostenibles”.
- Las campañas publicitarias “Ahorradores de Presas” y “Ahí lo tenés Swap” de Terrazas Lindora y Avenida Escazú, respectivamente, ganaron reconocimientos internacionales en el Festival Internacional de la Publicidad Independiente (FEPI) en Buenos Aires de Argentina. En esta premiación, fueron reconocidas nuestras tácticas de *marketing* directo, plataformas digitales, *creative data*, *influencer marketing* y relaciones públicas.





Nuestra Estrategia de Sostenibilidad

En Portafolio Inmobiliario, somos conscientes de la presión que los negocios ejercen sobre el entorno natural y de cómo estamos superando los límites del planeta. Asimismo, reconocemos que la manera en que se llevan a cabo los negocios está evolucionando para promover una sociedad más próspera y equitativa.

Teniendo esto claro, en 2019, decidimos formalizar nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y diseñamos una estrategia con un horizonte de cuatro años. En esta, plasmamos nuestras prioridades y ambiciones para responder a las tendencias de la industria, nuestra visión de crecimiento y las expectativas de las partes interesadas.

El diseño se basó en un proceso riguroso y participativo, que dio como resultado la definición de trece temas materiales agrupados en cuatro ejes estratégicos. Para mayor detalle sobre el proceso de materialidad puede dirigirse a nuestro Reporte de Sostenibilidad 2022, disponible en la biblioteca virtual de nuestro sitio web: www.portafolio.cr

Estrategia de Sostenibilidad 2020–2024



Empatía colectiva:

Considerar las necesidades de las personas colaboradoras, conocer el contexto social de las comunidades en las que instauramos nuestros proyectos y actuar proactivamente para gestionar sus impactos.



Atracción, retención y desarrollo de talento



Salud y seguridad en el trabajo



Relación con vecinos y actores de la comunidad



Eco-nstrucción:

Asegurar que nuestros procesos de construcción procuren el uso eficiente de los recursos y una gestión integral de residuos. Buscamos que nuestros proyectos se construyan bajo estándares que persiguen la ecoeficiencia, la salud y seguridad de colaboradores y contratistas, así como el bienestar de las personas usuarias.



Materiales de construcción sostenibles



Estándar de certificación de sostenibilidad



Gestión integral de residuos



Manejo y calidad del agua



Administración eficiente de la energía



Operación circular:

Crear experiencias memorables para nuestros clientes y visitantes, al mismo tiempo que operamos nuestros proyectos buscando reducir los impactos negativos y las huellas ambientales.



Gases de efecto invernadero



Gestión integral de residuos



Manejo y calidad del agua



Administración eficiente de la energía



Gobernanza y comunicación:

Asegurar que todos los proyectos cumplan con lo requerido por la legislación nacional y fortalecer la relación con nuestros socios estratégicos, a través de un gobierno ético y transparente que genere mayor confianza.



Gobierno corporativo



Ética empresarial



Cadena de valor



Comunicación y reporte

La estrategia incluye metas, indicadores y planes de trabajo concretos, que orientan claramente nuestra ruta de trabajo. A tres años de su aprobación, podemos afirmar que la sostenibilidad se ha integrado en la forma en que diseñamos, construimos y operamos nuestros proyectos.

Dentro de la estructura organizacional contamos con una Dirección de Sostenibilidad, que reporta directamente a la Dirección Ejecutiva. El rol de esta área se ha fortalecido y, en 2023, asumió también el liderazgo de las áreas de Calidad, Cumplimiento, Auditoría y Recursos Humanos. Este cambio se realizó con el objetivo de sumar el ámbito gobernanza a su gestión y asegurar la transversalidad de la sostenibilidad en todos los procesos de control.

La forma en que implementamos la estrategia de sostenibilidad ha evolucionado con los años y se ha adaptado también a los cambios de la cultura organizacional.

Al finalizar el 2022, **emprendimos un proceso para actualizar la cultura organizacional**, buscando adaptarnos a los desafíos que enfrentamos y a la visión que como compañía queremos alcanzar. Como parte de ese proceso, identificamos que el estilo de trabajo en silos y los mecanismos de rendición de cuentas eran debilidades que nos limitaban alcanzar nuestro máximo potencial.

A partir de este resultado, tomamos acción y, en el 2023, nos hemos enfocado en fortalecer los mecanismos para dar seguimiento a la estrategia, rendir cuentas y medir la contribución de cada proyecto y área a los objetivos comunes de la compañía.

Para esto, redefinimos la forma en que evaluamos el desempeño de la empresa y **establecimos 25 KMIs (Key Management Indicators)**, que resumen nuestras prioridades estratégicas dentro de las que se incluyen métricas sociales, ambientales y financieras.



DESEMPEÑO ECONÓMICO

1. Eficiencia total
2. Eficiencia Parques
3. Costo del Desarrollo
4. Ocupación (m2)
5. Ocupación (\$)
6. Tráfico
7. Margen Productivo
8. Gastos Condominios
9. Deuda
10. Cumplimiento Legal



DESEMPEÑO AMBIENTAL

1. Materiales
2. Recurso Hídrico en Construcción y Operación
3. Energía en Construcción y Operación
4. Residuos sólidos en Construcción y Operación
5. Gases de Efecto Invernadero en Construcción y Operación



DESEMPEÑO SOCIAL

1. Satisfacción de Clientes
2. Satisfacción de Comunidades
3. Satisfacción de Colaboradores (as)
4. Rotación
5. Bienestar y salud de Colaboradores (as)

Nota: se contabilizan un total de 25 KMI porque los indicadores ambientales se miden de forma independiente para Operación y Construcción.

Aunado a esto, implementamos revisiones de los KMI en todo el portafolio, incluyendo **revisiones trimestrales del desempeño general y revisiones semanales, donde se profundiza cada uno de los proyectos operativos.**

Con esta forma de trabajo, hemos alcanzado un mayor enfoque de las personas líderes sobre los asuntos prioritarios, una mayor comprensión de su contribución a los indicadores de negocio y más claridad sobre la interdependencia entre las variables económica, social y ambiental.

En el 2024, seguiremos avanzando en la implementación de este sistema de rendición de cuentas, al integrarlo con la evaluación de desempeño que se aplica a todos los puestos de la organización y que, hasta ahora, solo medía competencias funcionales.

Además, **daremos inicio al nuevo ciclo de planificación para actualizar la estrategia corporativa**, el cual desarrollaremos desde la perspectiva de la doble materialidad, considerando las tendencias y nueva normativa vigente en relación con los asuntos ASG y su aplicación en el sector inmobiliario.



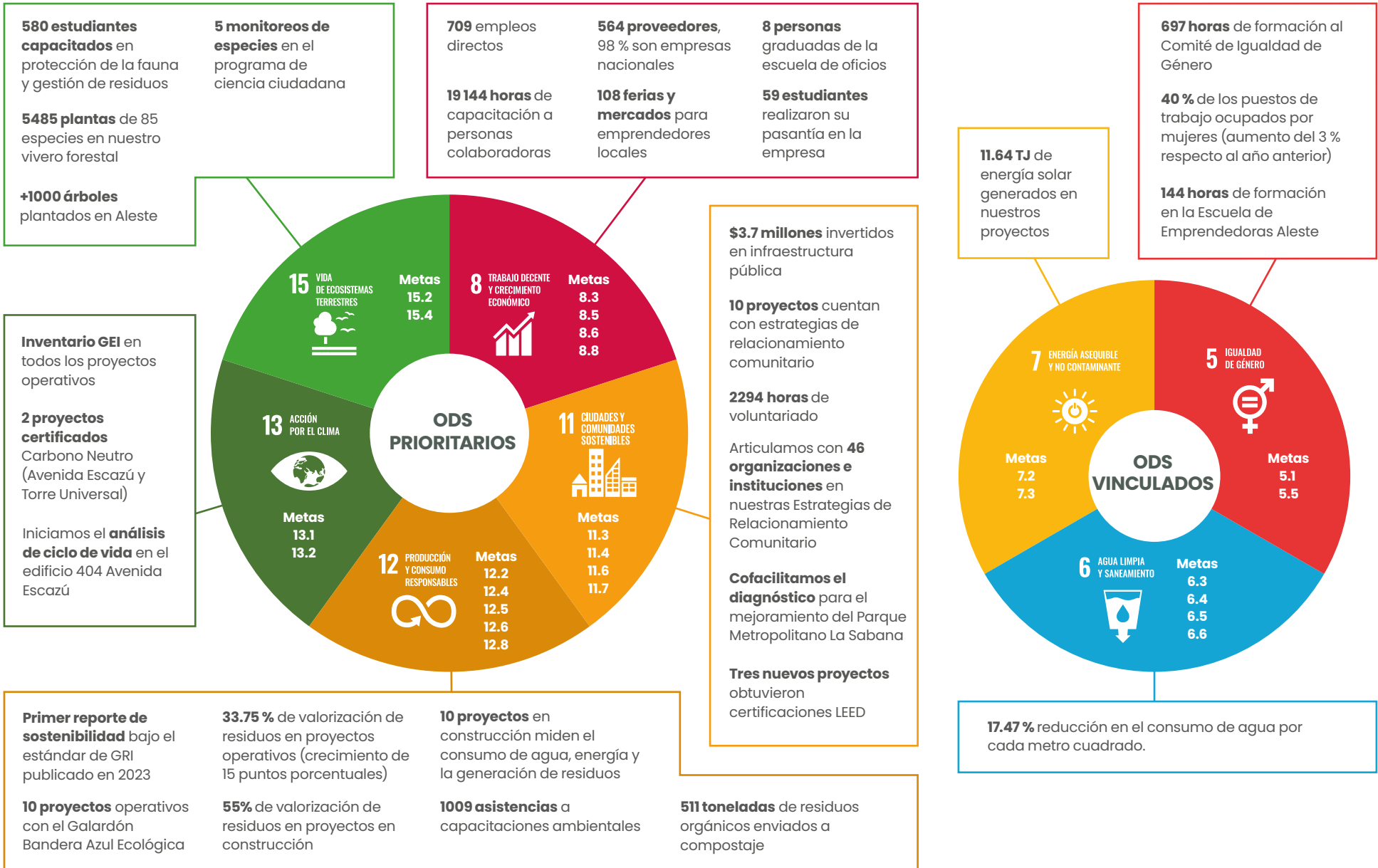


Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Para alinear nuestra estrategia a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), realizamos un ejercicio práctico con un equipo multidisciplinario de la empresa. A partir de un análisis grupal del impacto negativo y contribución positiva de Portafolio Inmobiliario sobre los objetivos globales, se establecieron los ODS y las metas prioritarias para nuestra organización.

Como resultado, se determinaron cinco ODS prioritarios, tres ODS vinculados y se seleccionaron 25 de las 169 metas. Las contribuciones concretas a la agenda global que ejecutamos en el 2023 se resumen en la siguiente infografía:

Nuestra contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, 2023



DIMENSIÓN ECONÓMICA

Gobernanza y comunicación

Asegurar que todos los proyectos cumplan con lo requerido por la legislación nacional y fortalecer la relación con nuestros socios estratégicos, a través de una administración ética y transparente que genere mayor confianza.

Logros:

Actualizamos nuestro **Código de Ética**.

Fortalecimos la metodología de rendición de cuentas para dar seguimiento a la estrategia corporativa.

Nuestra marca destacó en **471 notas de prensa**.

Más del **96 % de la población** se capacitó en prevención de la legitimación de capitales.

Implementamos un plan piloto para un nuevo canal de atención al cliente en los proyectos de la zona oeste.

El **100 % de los nuevos proveedores** nacionales inscritos en 2023 firmaron los lineamientos a terceros.

50 % de avance en el sistema de mejora continua para el cumplimiento socio ambiental

Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados:





Estructura de gobierno corporativo

Para mantener nuestro rol como líderes del sector y obtener los mejores resultados en términos de rentabilidad, integridad y eficiencia, debemos permanecer innovando en nuestra forma de operar e implementar las mejores prácticas de negocio con una visión sostenible desde la más alta jerarquía.

Por esa razón, como organización, establecimos desde el 2023 nuestro Código de Gobierno Corporativo. Este tiene el fin de fortalecer la gestión de la gobernanza empresarial, asegurando que los órganos de dirección mantengan un rumbo razonable de los negocios, cualquiera que sea la dinámica en las condiciones internas y externas que los impacten.

Este código contempla los lineamientos para la integración de la Junta Directiva, las funciones de cada órgano de gobierno y la articulación entre los mismos, la idoneidad de quienes integran la Junta Directiva y la política de contratación de auditorías externas.

En el mismo periodo, complementamos el Código de Gobierno Corporativo, con dos nuevas normativas internas que regulan de forma más específica nuestra gobernanza: el Lineamiento General de Gobierno Corporativo y el Lineamiento para las Evaluaciones de Gestión de la Junta Directiva.



De acuerdo con este marco normativo, en Portafolio Inmobiliario trabajamos bajo la siguiente estructura de gobierno corporativo:

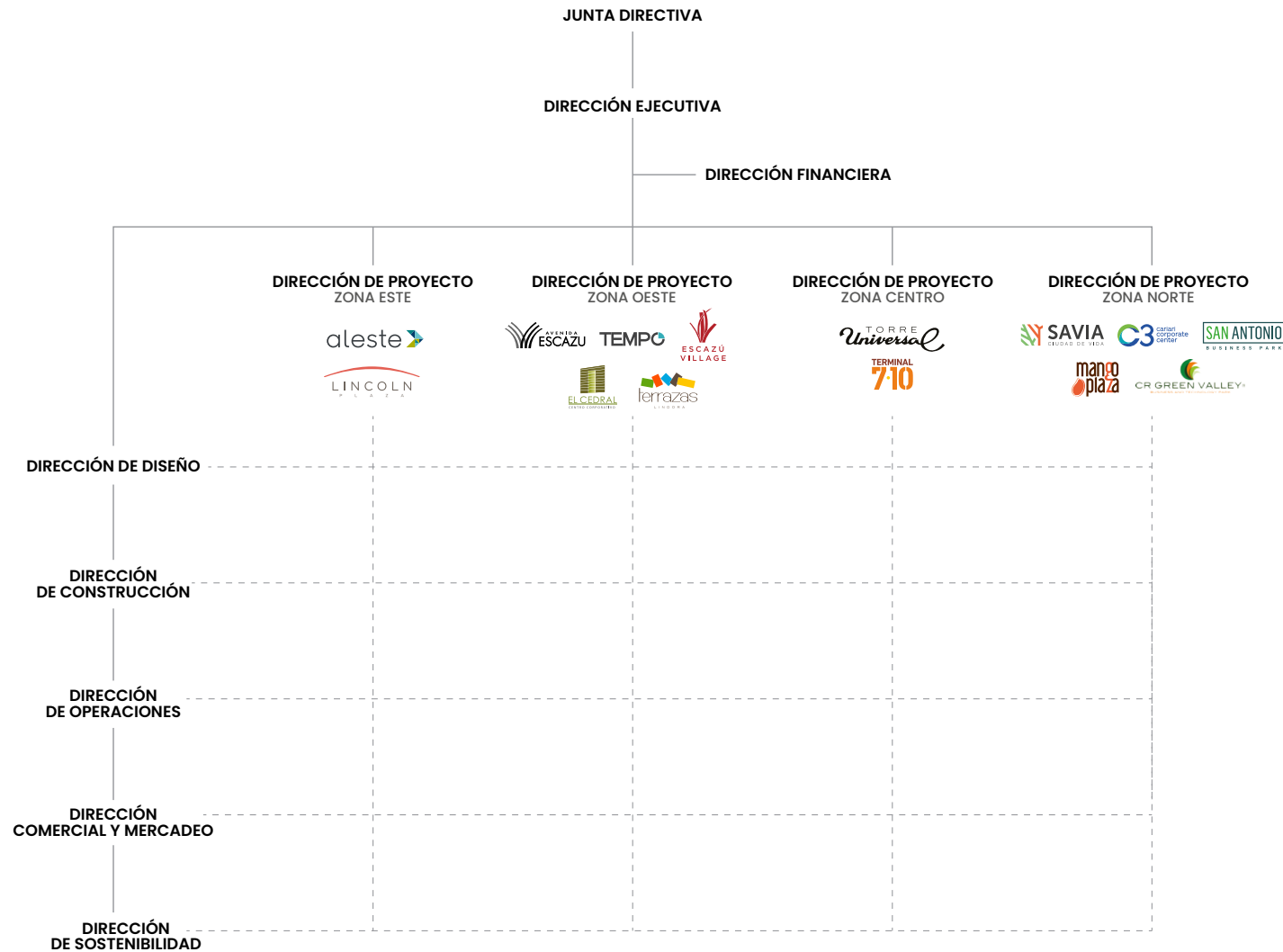
Órgano Supervisor: Es la Junta Directiva, que implementa los procesos de toma de decisiones estratégicas de la empresa.

Órganos Ejecutivos de Gobierno: Están constituidos por el director ejecutivo y el director financiero, quienes garantizan la ejecución de las políticas aprobadas en la Junta Directiva.

Órganos de Control: Velan por el adecuado y oportuno cumplimiento de las regulaciones legales vigentes en el país y las políticas internas.

Además, como organización combinamos las ventajas de una estructura funcional y una estructura de proyectos, bajo un esquema organizacional matricial, que nos permite liderar con éxito grandes proyectos inmobiliarios en Costa Rica. Esto significa que cada persona colaboradora responde a dos directores: un director funcional, que supervisa el trabajo del área, y un director de proyecto, que proporciona dirección y orientación específica en el proyecto y al cliente.

Esta estructura matricial se representa en el organigrama de Portafolio Inmobiliario de la siguiente manera:



Ética empresarial

En 2023, llevamos a cabo un proceso de actualización de nuestro Código de Ética. Este documento resume las normas y principios éticos que orientan el quehacer cotidiano de la Junta Directiva, Comité Directivo, socios y todas las personas que laboran en la empresa.

La actualización incluyó la nueva visión de cultura organizacional, además se revisó y fortaleció lo referente a derechos humanos, en respuesta a requerimientos de organismos financieros internacionales. Esta nueva versión entrará en vigencia a partir del 2024.

Actualizamos nuestro Código de Ética en respuesta a normativas internacionales.

Para socializar el Código de Ética entre las personas colaboradoras, contamos con dos mecanismos: el proceso de inducción, obligatorio para todas las nuevas personas integrantes del equipo de trabajo, y el SES Controller, herramienta de gestión documental que notifica y permite que las personas colaboradoras puedan acceder con su usuario personal a los documentos vigentes.

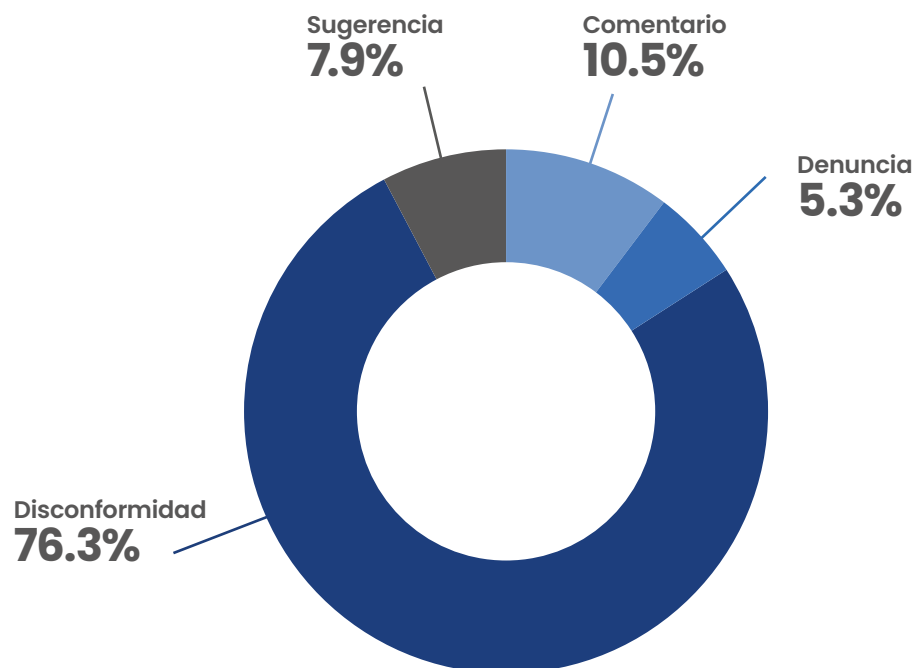
En 2023, un total de 294 personas (255 de operaciones y 39 de oficinas) finalizaron el proceso de inducción.

Además, contamos con la plataforma *Te Escuchamos*, un sitio web que hemos habilitado para recibir iniciativas, sugerencias y denuncias de personas colaboradoras. La herramienta brinda la oportunidad de ingresar aportes de forma anónima, además se garantiza el seguimiento de todas las sugerencias recibidas, según lo establecido en el Protocolo de Atención de Iniciativas, Sugerencias y Denuncias de la compañía.



En este periodo, aplicamos una serie de mejoras en el formulario, incluyendo más espacios y opciones para que las personas colaboradoras puedan ingresar la información de forma más ágil y que las áreas responsables también puedan dar una mejor trazabilidad a los datos. En total, recibimos 38 aportes (30 más que en 2022) desglosados de la siguiente forma:

Aportes Plataforma Te Escuchamos



Dentro de las inquietudes manifestadas por la plataforma, destacan sugerencias sobre el espacio físico, sobre el liderazgo, el clima organizacional y las cargas de trabajo.

Todas las disconformidades fueron gestionadas por el departamento de Recursos Humanos, analizando directamente con la persona colaboradora y su jefatura las medidas correspondientes para solventar las situaciones expuestas. En el caso de las denuncias anónimas, se gestionaron a través de las personas líderes.



Cumplimiento legal

Para asegurar el cumplimiento de las múltiples normativas aplicables a los ámbitos en los que nos desempeñamos, desde el 2020, hemos implementado mecanismos de control para evaluar proactivamente nuestro nivel de cumplimiento.

Con la asesoría de expertos elaboramos una matriz de cumplimiento legal y regulatorio, que compila 771 requisitos de 109 normativas aplicables en relación con medio ambiente, atención al público, normativa de supervisión, normativa interna, cadena de valor, permisos y salud ocupacional.

Basado en esta herramienta, en 2022, aplicamos una autoevaluación en los proyectos operativos y contratamos un proceso de auditoría externa para un primer grupo de cinco proyectos operativos. El objetivo de ambos procesos fue determinar si existían incumplimientos o factores de riesgo normativo.

Nos enfocamos en dar seguimiento al avance de los planes de acción que se definieron por los diferentes proyectos y durante el año solventamos el 50 % de las oportunidades de mejora identificadas en la auditoría externa.

La mayoría de las acciones de mejora se concentran en el ámbito ambiental, concretamente hemos implementado acciones como las siguientes:

- 1.** Remitimos por segundo año consecutivo la Declaración Jurada de Consumo Energético al MINAE de aquellos condominios que superaron el umbral establecido en la Ley N° 7447 Regulación del Uso Racional de la Energía.
- 2.** Actualizamos los documentos correspondientes al programa de gestión integral de residuos de los proyectos operativos.
- 3.** Trabajamos en la estandarización del proceso de gestión de residuos peligrosos, incluyendo el envío de los reportes en la plataforma SIGREP del Ministerio de Ambiente y Energía

Los procesos administrativos y mecanismos de control establecidos nos permiten atender oportunamente las exigencias legales y normativas aplicables a la operación. En el periodo de este reporte, no se generaron multas o sanciones no monetarias por incumplimientos.

Para el 2024, nos hemos propuesto aplicar tres procesos de evaluación internos y tres externos en proyectos operativos.



Nuestro compromiso contra la legitimación de capitales

Sustentado en el Acuerdo SUGEF 13-19 para la prevención del riesgo de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, Portafolio Inmobiliario implementa programas de educación y monitoreo que nos permitan identificar transacciones atípicas realizadas por nuestras partes interesadas, en cumplimiento con la Ley 7786 y sus reformas.

Mantenemos un compromiso contundente para asegurar la integridad en los negocios y mitigar el riesgo de lavado de dinero, que se traduce en políticas y procedimientos rigurosos para efectuar una debida diligencia.

Nuestra normativa interna establece los requisitos y documentación de soporte que deben aportar las personas físicas y jurídicas que deseen mantener una relación comercial, laboral o de proveeduría con la empresa.

Adicionalmente, implementamos procesos de verificación, aprobación y controles en la primera línea de defensa, aplicados por las áreas vinculadas de forma directa a estos grupos de interés.

Por otra parte, disponemos de una Oficialía de Cumplimiento que es la responsable de velar por el seguimiento y aplicación de la normativa a lo interno de la empresa, según lo establecido en el manual de prevención del riesgo interno.

Anualmente, desarrollamos una capacitación masiva para todas las personas colaboradoras de la empresa. En el año 2023, logramos una cobertura del 96 % de la población de oficinas centrales y 98 % en operaciones. Esta capacitación se acompaña de una evaluación de aprovechamiento que fue aprobada por el 100 % de quienes participaron.

Más del 96 % de la población se capacitó en prevención de la legitimación de capitales.

Para refrescar conocimientos, publicamos once boletines durante el 2023 con material informativo sobre aspectos referentes a prevención de lavado de dinero, el cual se circula vía correo electrónico a toda la población de colaboradores.

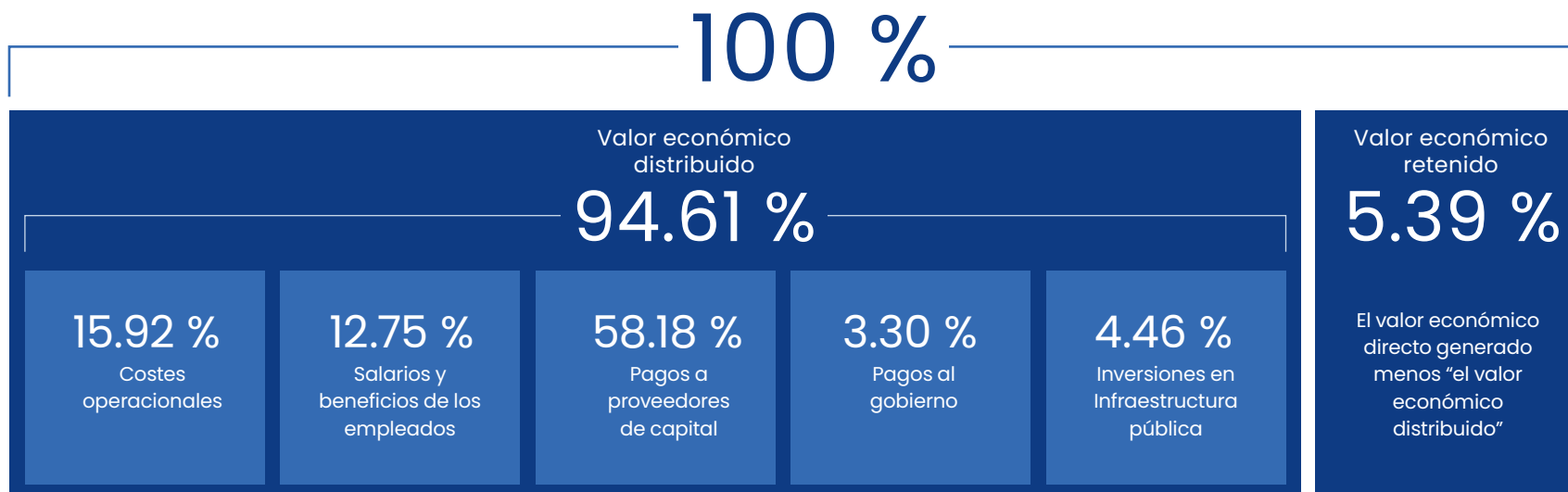


Valor compartido con nuestras partes interesadas

El crecimiento del sector inmobiliario y el crecimiento de la economía del país están estrechamente relacionados y se influyen mutuamente de diversas maneras. Por ejemplo, aportamos a la economía costarricense a través de las compras a proveedores nacionales, la creación de encadenamientos, la generación de empleo (directo y de nuestros inquilinos) y la inversión en infraestructura pública.

El indicador de valor generado y distribuido expone la forma en que los ingresos de un periodo se distribuyen en las diferentes partes interesadas.

Valor económico directo generado (ingresos)



Un 16 % de los ingresos se destinó a costes operacionales, es decir, pagos a proveedores de bienes y servicios. Asimismo, el 13 % se distribuyó en salarios y beneficios para las personas colaboradoras y un 3 % en pagos a las instituciones de gobierno.

Por nuestro giro de negocio y estructura financiera, un 58 % de los ingresos se destinó a proveedores de capital, quienes posibilitan el financiamiento de los proyectos inmobiliarios que desarrollamos.

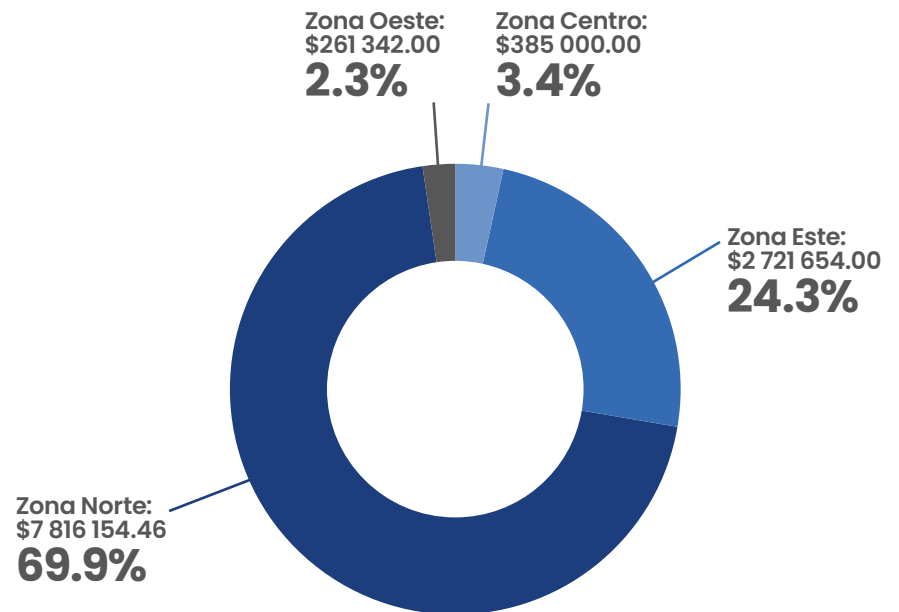
Infraestructura pública

Procuramos que nuestros proyectos inmobiliarios contribuyan a mejorar las condiciones de los servicios comunitarios y la infraestructura en las comunidades donde operamos. Esto requiere diseñar los proyectos considerando su interdependencia con el entorno y, en muchos casos, también requiere de realizar inversiones en infraestructura pública.

Entre 2019 y el 2023, Portafolio Inmobiliario ha invertido más de 11 millones de dólares en la construcción y mejoramiento de infraestructura pública. Específicamente, **en 2023 invertimos 3.6 millones de dólares en ampliaciones de la estructura vial, instalación de tuberías, estructuras de pavimento, entre otras mejoras para nuestro proyecto Savia en la provincia de Heredia.**

Por otra parte, en este periodo también invertimos \$104 000 dólares en tubería potable en la comunidad de Pinares de Curridabat.

Inversión en infraestructura pública, 2019–2023



Crece con nuestros inquilinos

Creemos firmemente en que el crecimiento de nuestra empresa solo será sostenible si también genera prosperidad para nuestras partes interesadas, por eso seguimos trabajando en estrategias de vinculación con nuestros inquilinos, proveedores, personas colaboradoras y comunidades, para crear valor compartido y bienestar para la sociedad.

Disponemos de una estrategia robusta y efectiva para apoyar a los negocios que operan en nuestros proyectos porque entendemos que su bienestar es el nuestro y que podemos construir relaciones ganar-ganar que se mantengan en el tiempo. Además, su crecimiento impacta a las comunidades, gracias a la generación de empleo y prosperidad. Mediante una encuesta aplicada en el 2022, logramos determinar que nuestros inquilinos comerciales y corporativos generan un aproximado de 20 mil puestos de empleo directo.



Entre todos nuestros proyectos anualmente **invertimos más de \$2 000 000 en acciones de mercadeo** como generación de contenido, publicidad digital, publicidad ATL (en medios tradicionales), relaciones públicas y eventos. Estas actividades son esenciales para atraer clientes potenciales a los inquilinos comerciales e impulsar sus negocios, generando valor económico y prosperidad compartida.

El éxito de nuestros inquilinos es nuestro éxito por eso creemos en el trabajo en equipo y estrategias conjuntas que les agregue valor. En ese sentido, destinamos aproximadamente \$400 000 de ese

presupuesto al *toolkit* para inquilinos, un paquete de herramientas de apoyo directo que incluye producciones de fotos y videos, pautas publicitarias, diseño de artes promocionales, publicidad digital, publicidad ATL, gestiones de prensa, organización de eventos y espacios publicitarios en nuestros proyectos.

Si bien, todos los negocios que se ubican en nuestros proyectos reciben el mismo apoyo, nuestro impacto es mayor en el caso de las medianas y pequeñas empresas, las cuales tienen recursos más limitados.



Una comunicación efectiva para impulsar nuestro servicio al cliente

A partir de junio de 2023, iniciamos un proceso cuyo propósito es mejorar la atención y la experiencia de la población usuaria, al tiempo que se mantiene un registro de los eventos (consultas, dudas, quejas, reporte de incidentes) para analizar y perfeccionar los procesos internos y poder anticiparnos a las necesidades de nuestros inquilinos, clientes y de la comunidad en general.

En ese marco, establecimos el equipo de Servicio al Cliente e iniciamos el plan piloto de los medios de comunicación en los proyectos de zona oeste. Esta prueba incluyó la implementación de una plataforma de comunicación y metodologías específicas.

Como parte de este esfuerzo, llevamos a cabo una capacitación de tres meses en la que se abordaron estrategias de comunicación, se adaptó el lenguaje de acuerdo con los diálogos y las recomendaciones del Departamento de Marketing, se capacitó sobre el funcionamiento de la plataforma y se construyeron respuestas oportunas para cada persona usuaria.

Para el 2024, tenemos contemplado extender este plan a todos nuestros proyectos operativos.



Fortalecemos el vínculo con nuestros proveedores

Un sector inmobiliario robusto y en crecimiento puede actuar como un motor para la economía en diferentes ámbitos, por ejemplo, a través del encadenamiento de empresas locales. **En 2023, tuvimos un total de 564 proveedores activos, 98 % de ellos son proveedores nacionales.**

Con esta amplia red de proveedores, entendemos que asumir nuestros impactos sociales, ambientales y económicos de forma integral implica conocer los impactos presentes en las relaciones comerciales y promover la sostenibilidad a lo largo de nuestra cadena de valor.

Con este propósito, establecimos el Lineamiento a terceros, documento que describe los requisitos que la empresa espera de sus proveedores en materia ética, laboral, de salud ocupacional y de seguridad en el manejo de la información.

En 2023, actualizamos este documento y fortalecimos los aspectos relacionados con contratación infantil, salud y seguridad en el trabajo y gestión de proveedores. Leer y aceptar estos lineamientos es un requisito para la inscripción y contratación de nuevos proveedores en la empresa.

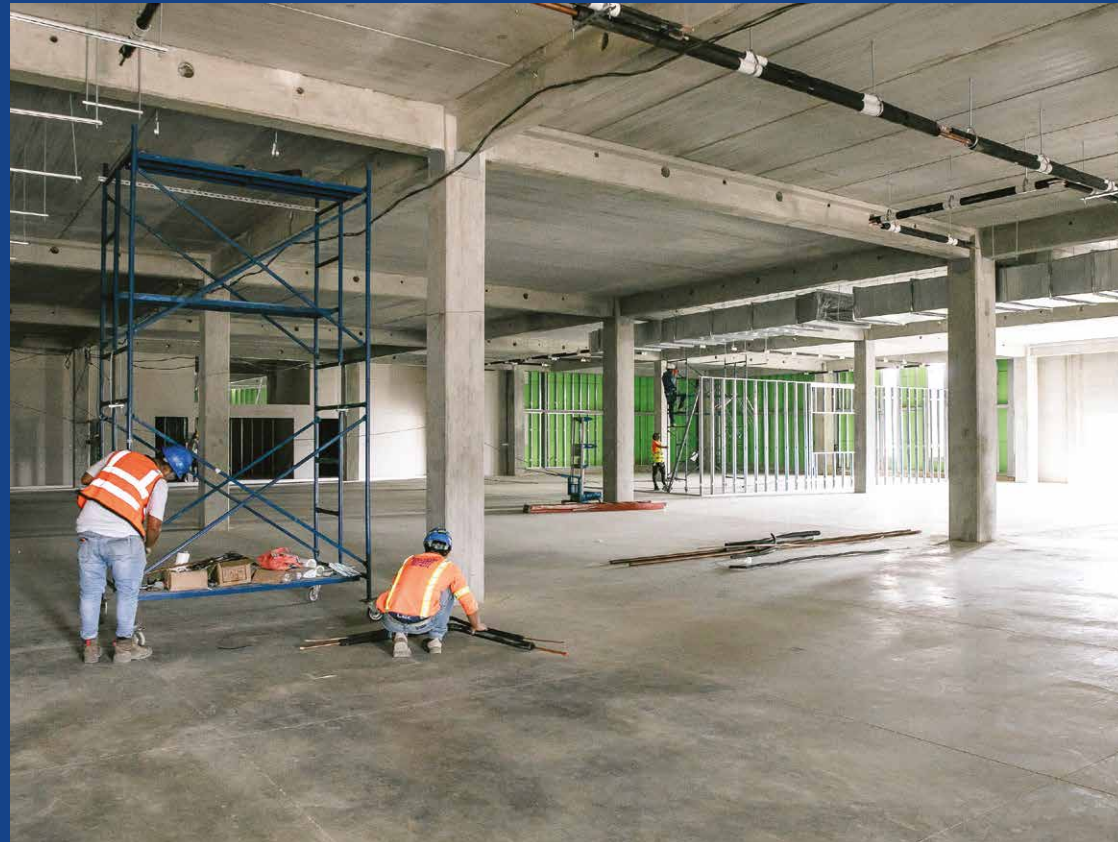


El 100 % de los nuevos proveedores nacionales inscritos en 2023 firmaron los lineamientos a terceros.

Aunado a este lineamiento, contamos con la Política de Gestión de Proveedores y la Política de Compras, estos documentos orientan la forma en que se ejecutan las compras en la empresa, las escalas de aprobación y los mecanismos para evaluar los proveedores, entre otros aspectos claves del proceso de adquisiciones.

En 2023, la evaluación se concentró en dos enfoques de trabajo. En primer lugar, dimos seguimiento a los planes para el cierre de brechas de los 35 proveedores evaluados en el periodo anterior.

Por otra parte, enfocamos las nuevas evaluaciones en los proveedores con una facturación anual superior a los \$120 000 y, durante el periodo, se inició el proceso de autoevaluación y revisión documental



de las 89 empresas que cumplían este requisito.

En el 2024, nuestro compromiso es ampliar el alcance de la evaluación de proveedores y fortalecer el seguimiento del cierre de brechas, buscando que nuestros

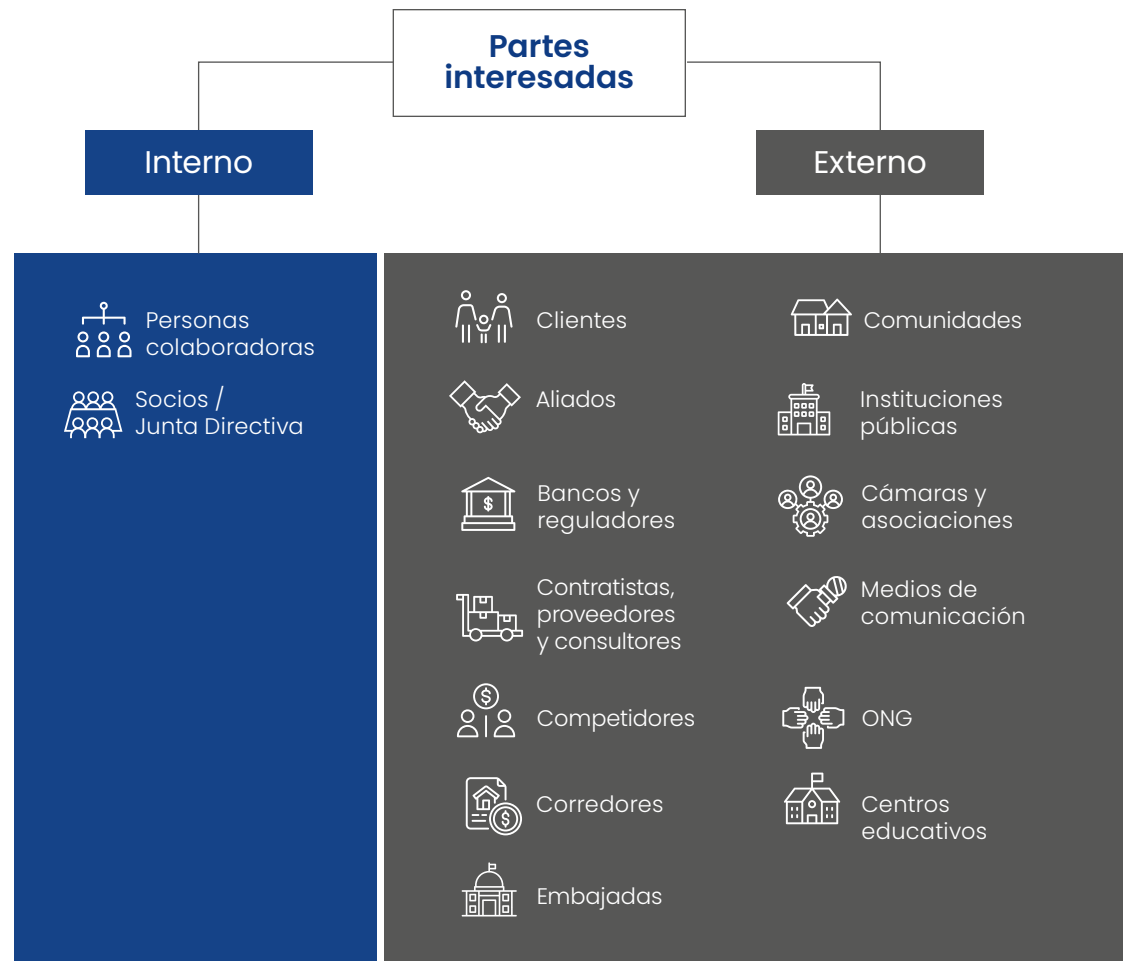
proveedores encuentren en Portafolio Inmobiliario no solo un aliado comercial, sino una oportunidad de mejorar la gestión sostenible de sus empresas.

Comunicación de la sostenibilidad y relacionamiento con partes interesadas

¿Cómo priorizamos a nuestros grupos de interés?

Desde 2019, como parte del proceso de construcción de la estrategia y basados en la Norma de Principios de AccountAbility AA1000:2015 (sobre desempeño en materia de responsabilidad y sostenibilidad), desarrollamos un mapeo de los grupos de interés (*stakeholders*).

Mediante un análisis comparativo con otras empresas líderes del sector y talleres de trabajo con diferentes departamentos, identificamos en total 121 partes interesadas, a nivel interno y externo, agrupadas en 15 categorías.



Posteriormente, tras un análisis de influencia y dependencia, priorizamos aquellos grupos con mayor impacto en el logro de nuestros objetivos estratégicos y los que se ven más afectados positiva o negativamente por nuestras decisiones.

De este proceso, se obtuvieron los cinco grupos de interés prioritarios: personas colaboradoras, clientes, aliados, socios y comunidad.

¿Cómo nos relacionamos con los *stakeholders*?

Tras mapear y priorizar los grupos de interés, establecimos canales de comunicación permanentes (digitales y presenciales), que nos permiten informar, escuchar y consultar con ellos, según su nivel de priorización. En ese sentido, aprovechamos tácticas y canales como boletines, reuniones, chats, redes sociales, comunicados, sitio web, informes y otros.

De esta manera, procuramos acercarnos a los *stakeholders* para recibir su retroalimentación e incorporar sus inquietudes, sugerencias, quejas y propuestas en nuestro proceso de mejora continua.

Enfoque de relacionamiento con partes interesadas prioritarias

Canales disponibles			
Parte Interesada	Información 	Escucha 	Consulta 
Colaboradores	Boletines, eventos, pizarras y conferencias	Plataforma: Te Escuchamos	Encuesta de clima, encuesta de comunicación, diagnóstico IDMe
Clientes	Reuniones y comunicaciones con inquilinos. Chats unidireccionales de WhatsApp	Comunicaciones directas con la administración de cada proyecto Redes sociales	Encuesta de satisfacción a inquilinos
Socios	Informes de cada proyecto		Reuniones de Junta Directiva
Comunidad	Redes sociales, comunicados a líderes comunitarios	Redes sociales, canal de WhatsApp	Encuentros comunitarios
Todas las partes interesadas	Redes sociales, página web y medios de comunicación		

Estrategia de comunicación corporativa

La comunicación es un eje transversal de nuestra Estrategia de Sostenibilidad y un vehículo que nos permite establecer relaciones de confianza con los públicos de interés, mejorar nuestra reputación gracias a la transparencia y continuar posicionando a Portafolio Inmobiliario como referente de la industria inmobiliaria en Costa Rica. Cada uno de nuestros mensajes está guiado por cuatro principios: confianza, coherencia, competencia y claridad.

Esta narrativa de triple impacto también nos ayuda a generar orgullo y pertenencia en las personas colaboradoras, quienes se sienten motivadas porque aportan a una operación social y ambientalmente responsable.

Esta comunicación con enfoque de sostenibilidad parte de un compromiso de la alta gerencia, que permea a toda la organización y a cada uno de nuestros proyectos constructivos.



Comunicación para la audiencia interna

Dentro de nuestra estrategia de comunicación interna, tenemos cuatro líneas de trabajo:

- Reconocemos y celebramos los logros individuales y de la organización.
- Compartimos buenas prácticas.
- Facilitamos espacios de capacitación y aprendizaje.
- Realizamos giras educativas.

En 2023, nuestras principales acciones de comunicación interna fueron las siguientes:

- **Implementación del Álbum Transformación para el personal de operaciones**, con ejercicios y preguntas sobre nuestra estrategia de sostenibilidad. Un total de 213 personas completaron el álbum.
- **Realización de giras por el proyecto Aleste**, con la asistencia de 108 personas en total. Su propósito era que los equipos que

trabajan en nuestras oficinas centrales vivieran la experiencia de las acciones de sostenibilidad en Aleste, incluidos el vivero forestal, la estrategia de biodiversidad y el esfuerzo para que 16 familias, quienes habitan en Nueve84, valoricen sus residuos orgánicos.

- **Presentación del reporte de sostenibilidad GRI a las personas colaboradoras.**



- **Implementación de Cafés Informativos**, espacios mensuales de educación que, en 2023, incluyeron conversatorios sobre el plan de emergencia ante desastres naturales, cambio climático, igualdad de género y gastronomía sostenible.
- **Boletín mensual** en el cual compartimos temas de interés y noticias internas, además del reconocimiento de logros.
- **Celebración del 25 aniversario de la empresa.** A través de una presentación en el cine de Avenida Escazú, reconocimos y abrazamos nuestra trayectoria, propósito corporativo y aspiración estratégica, además de abordar los pilares de nuestra cultura deseada.
- **Chat de Noticias Transformación**, con una participación entre 95 y 100 personas durante todo el 2023, quienes comparten noticias sobre la industria o sobre la empresa.



Estas tácticas, canales y productos de comunicación interna se complementaron en 2023 con el Plan de Comunicación en Cultura, para apoyar la consecución de nuestra cultura organizacional deseada. Para profundizar en este tema, puede remitirse a la Dimensión Social del presente reporte.

Comunicación para la audiencia externa

A nivel externo, nos enfocamos en dar a conocer nuestra Estrategia de Sostenibilidad y logros empresariales a los diversos grupos de interés, aprovechando canales y medios propios y de terceros como prensa, redes sociales y eventos.



Particularmente, alcanzamos muy buenos resultados en cada una de las gestiones de relacionamiento con medios de comunicación y en los foros de exposición ante la industria de la construcción, posicionándonos como un líder en la gestión ambiental, social y de gobernanza.

Construcción de reputación, credibilidad y presencia en medios de comunicación y redes sociales

Desde nuestro Departamento de Comunicación, diseñamos y ejecutamos acciones estratégicas para reforzar nuestro posicionamiento de marca y la consolidación de Portafolio Inmobiliario como una fuente experta y de confianza en temas de construcción urbana sostenible y administración de proyectos inmobiliarios.

Asimismo, el departamento de Mercadeo utiliza herramientas de comunicación para visibilizar y potenciar acciones como la Escuela de Emprendedoras en Ateste, los mercados y ferias en nuestros proyectos, los resultados de las jornadas de voluntariado, espacios de diálogo y cocreación a través de los Avenida Viva Talks, el patrocinio de Costa Rica Green Valley en el programa FI in Schools y apoya la comunicación en temas sensibles.

Esto nos permitió en 2023 robustecer nuestra credibilidad y ganar reconocidos espacios en medios de comunicación especializados y de alcance nacional o regional. Entre estos, se incluyen el podcast de la Revista Construir y artículos en la Revista Vida y Éxito y en Estrategia y Negocios (los tres medios con cobertura en todo Centroamérica). También, notas en Rumbo Económico y la Revista Summa, un perfil en La República sobre dos de nuestras mujeres líderes y entrevistas en Noticias Columbia y Canal 13, entre otros.

Es decir, tenemos presencia permanente en medios TIER 1 y TIER 2 (los de mayor audiencia en el país), gracias a lo cual alcanzamos los siguientes resultados durante el 2023:



+123

millones de impresiones



471

notas de prensa publicadas



\$1 912 896

de PR Value



Por su parte, nuestra estrategia de generación de contenido de valor en redes sociales durante el año nos permitió lograr un aumento considerable de seguidores y un excelente alcance de las publicaciones en las tres plataformas donde estamos presentes.

Total de seguidores al cierre del 2023:

 **12 939**
(2561 más que el 2022)

 **6705**
(2041 más que el 2022)

 **1038**
(409 más que el 2022)

Alcance total de los posts en 2023:

 **917 561**

 **530 495**

 **269 694**



Socialización de nuestro primer Reporte GRI

En 2023, nos convertimos en la primera desarrolladora inmobiliaria de Costa Rica en reportar su estrategia de sostenibilidad, bajo los estándares internacionales del Global Reporting Initiative (GRI).

En ese sentido, realizamos una amplia labor de difusión de los resultados del Reporte de Sostenibilidad del 2022, con la intención de socializarlo de manera efectiva entre nuestros grupos de interés.

Realizamos un evento de presentación y diseñamos comunicaciones dirigidas a públicos específicos como socios y stakeholders de cada proyecto, además de una campaña de *publicity* para medios de comunicación en el país.





Celebramos nuestro 25 aniversario con un libro conmemorativo

Dentro de nuestra estrategia de comunicación para 2023 y al cumplir 25 años de trayectoria como empresa líder del sector inmobiliario en Costa Rica, decidimos publicar un libro conmemorativo que recupera y destaca nuestros proyectos más significativos.

Este libro fue entregado a nuestros socios y se compartió en formato digital, a través de nuestro boletín y redes sociales para que las personas involucradas con nuestro trabajo, conocieran nuestro aporte a la construcción de ciudades más sostenibles.



Participación en congresos

Otro de los esfuerzos de comunicación del 2023 radicó en participar como ponentes, asistentes o expositores (con *stands*) en eventos que promueven la construcción y la transformación de las ciudades, ganándonos un espacio para reforzar nuestro posicionamiento de marca, visibilizar nuestro rol como referentes del sector y afianzar nuestras relaciones con otras empresas e instituciones.

En el 2023, participamos en los siguientes eventos:

- Sustainable Construction Summit San José 2023, Cámara Costarricense de la Construcción.
- Vaivén 2023- Festival de Economía Circular.
- BIM AWARDS: Casos de Éxito, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- Congreso de ciudades sostenibles, Green Building Council Costa Rica.
- Women in green, Green Building Council Costa Rica.
- 50° Aniversario de la Escuela de Ingeniería y Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica.
- Ciudad Verde, organizado por la Municipalidad de Escazú.
- Commercial Real Estate Trends Summit 2023, Revista Inversión Inmobiliaria.
- Megaminds in Mega Trends, CINDE.
- Quantum Leap, Regenerative Built Environment Institute.
- V Congreso Internacional de Anticorrupción, Cámara de Comercio Internacional.
- Evolución SOStenible, Alianza Empresarial para el Desarrollo.
- International Mass Timber Conference en Portland, Oregon.
- CTBUH 2023 International Conference: "Humanizing High Density: People, Nature & the Urban Realm", Singapore & Kuala Lumpur, Octubre 2023.

Reconociendo el potencial de la comunicación para posicionar nuestro propósito corporativo e involucrar a nuestros públicos de interés, en 2024 continuaremos fortaleciendo una comunicación transparente y oportuna respaldada por este informe de sostenibilidad como herramienta de rendición de cuentas.



“ Construyendo valor compartido junto a nuestros socios y socias



Familia Terán
La Laguna

A lo largo de más de medio siglo, la familia Terán ha contribuido al crecimiento de nuestro país, a través de la empresa urbanizadora La Laguna. Su experiencia, innovación y visión, les han permitido brindar soluciones habitacionales de clase mundial haciendo que cada metro cuadrado se convierta en un espacio para el disfrute y bienestar de las personas.

Ahora, la colaboración entre la familia Terán y Portafolio Inmobiliario da vida a Aleste, un proyecto de uso mixto de 67 hectáreas que se ubica en Curridabat.

Aquellas fincas cafetaleras que guardan tantos recuerdos de la familia hoy han evolucionado en un proyecto con la visión de contribuir con el desarrollo de una ciudad caminable, inclusiva, verde y segura, donde las personas pueden disfrutar de su vida pública, entrar en contacto con actividades culturales y recreativas, participando activamente en crear comunidad.

Esto implicó desafíos como el cierre del beneficio de café debido a la urbanización, pero también significó la continuidad de sus anhelos por preservar la historia de los terrenos; estos anhelos se alinean con la visión de Portafolio Inmobiliario de respetar la identidad de cada lugar donde se desarrolla y opera un proyecto.

Aleste ha sido desarrollado, construido y es operado siguiendo prácticas éticas que unen a la comunidad con la biodiversidad. Cada paso de su desarrollo ha sido guiado por el respeto a la tierra y su legado.

La sociedad con la familia Terán no solo es una inversión en el presente, sino también un legado para las futuras generaciones. Es un testimonio de cómo Portafolio Inmobiliario trabaja en conjunto con sus socios y socias para construir un futuro próspero y sostenible, aportando de manera significativa al país y a las comunidades donde opera.

DIMENSIÓN SOCIAL

Talento

Generar un profundo sentido de pertenencia y orgullo en nuestras personas colaboradoras nos guía a crear espacios laborales seguros donde puedan alcanzar su máximo potencial.

Logros:

El **62 %** de nuestro personal reside **cerca del lugar de trabajo**.

Un **85%** de las plazas de liderazgo vacantes se cubrieron con **personal interno**.

Contratamos a ocho personas graduadas de nuestra **Escuela de Oficios** para familiares de nuestras personas colaboradoras.

Diagnosticamos el cumplimiento de la Norma ISO 45001.

Sumamos **697 horas de formación** para nuestro Comité de Igualdad de Género.

220 personas participaron en iniciativas de nuestra estrategia de IDMe.

Contabilizamos **19.144 horas de capacitación**.

Lanzamos **servicio de médico de empresa** en cinco de nuestros proyectos.

Rediseñamos nuestra **cultura organizacional**.

Aumentamos **cuatro puntos** en nuestra evaluación de clima organizacional.

Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados:





Nuestra capacidad para impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades depende, en gran parte, de que nuestras 709 personas colaboradoras se sientan bien, seguras y crezcan profesionalmente dentro de la organización. Son ellos y ellas quienes materializan nuestros valores y objetivos empresariales. Por eso, la atracción, retención y desarrollo del mejor talento humano es un pilar de nuestra estrategia.

Con el propósito de construir una marca empleadora sólida, evaluamos la realidad socioeconómica de las personas colaboradoras y actuamos en consonancia para mejorar su calidad de vida y su satisfacción con la organización, diseñando también un programa de contratación local e inclusiva.

Además, buscamos ofrecer las mejores condiciones para que nuestras personas colaboradoras se sientan valoradas y plenas en la realización de sus funciones, independientemente del nivel de puesto.

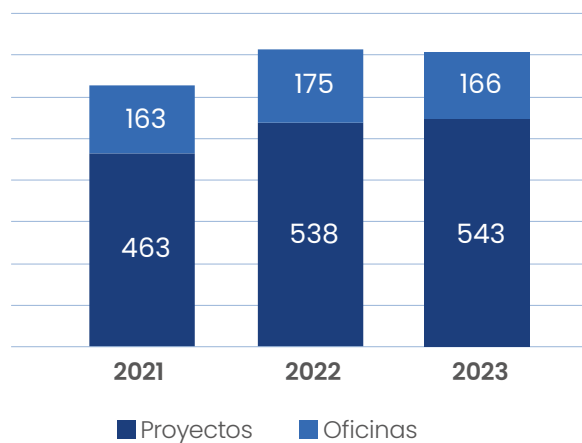


Composición de nuestra fuerza laboral

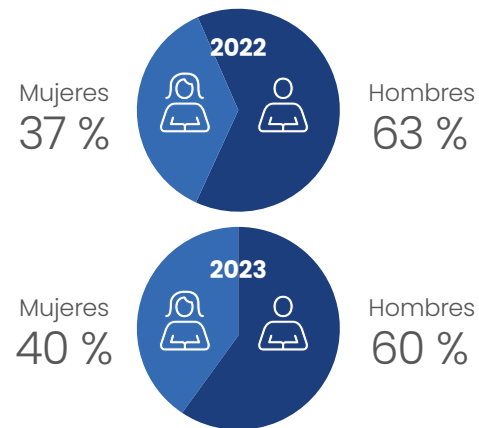
Nuestro equipo humano está compuesto por 425 hombres y 284 mujeres, quienes hacen posible seguir manteniendo a Portafolio Inmobiliario como un referente en la industria del desarrollo y operación de proyectos residenciales, comerciales, corporativos, industriales y de uso mixto en la región.

709 
personas colaboradoras

Cantidad de personas colaboradoras 2021-2023



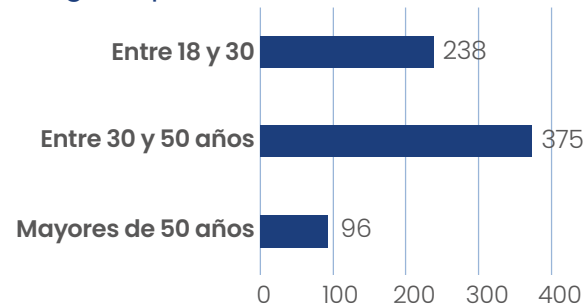
Distribución por sexo



62 %
 de nuestro personal reside cerca del lugar de trabajo.



Desglose por edad



Fortaleciendo nuestra cultura organizacional

¿Por qué y cómo diseñamos nuestra cultura organizacional deseada?

Desde el 2021, comprendimos que diseñar nuestra cultura organizacional deseada era una necesidad estratégica para crecer como empresa.

Este proceso inició formalmente en 2022 con la creación de una mesa de cultura interdepartamental e interdisciplinaria que funge como órgano asesor y administrador del proyecto de fortalecimiento de nuestra cultura.

Para diseñar esa cultura deseada seguimos cinco pasos:

1. Clarificación de los lineamientos estratégicos
2. Identificación de las fortalezas culturales percibidas
3. Entendimientos de los requerimientos culturales
4. Definición de un mapa cultural con pilares clave
5. Identificación de supuestos culturales

Como insumos para este proceso, analizamos los resultados de la encuesta de clima organizacional, el diagnóstico de reputación y la medición de comunicación. A partir de este análisis, ejecutamos grupos focales con 50 personas colaboradoras de diferentes áreas y niveles de la empresa.

El objetivo es consolidar una cultura organizacional que sirva de contexto y escenario ideal para impulsar y ejecutar con éxito los planes de negocio, potencializando el logro de nuestras metas organizacionales, al tiempo en que nuestras personas colaboradoras se realizan como seres humanos y a nivel laboral.

Nuestra cultura organizacional deseada se compone de 4 pilares y 25 conductas. Estos factores interactúan y están alineados también con nuestro propósito y valores empresariales y con los ejes de la Estrategia de Sostenibilidad.

Nuestros 4 pilares



Para integrar y medir esta nueva cultura organizacional, durante el 2023, llevamos a cabo las siguientes acciones:

- Presentamos estos pilares a las gerencias y jefaturas en una sesión realizada *offsite* en abril y luego a toda la organización en el marco del 25 aniversario de la organización, en el mes de septiembre.
- Evaluamos a las personas en cargos de dirección, gerencias y jefaturas para identificar las conductas que son nuestra fortaleza y las principales áreas de mejora. El estudio midió conductas relacionadas con disciplina en el control de gastos, empatía, proactividad, escucha activa, trabajo colaborativo, promoción de la salud y la seguridad en el trabajo, compromiso, contribución al bienestar de todas las personas del área, ética, y otras.
- Asimismo, reevaluamos nuestros pilares culturales y conductas, enfocándonos en la inclusión e igualdad de género. A través de un trabajo conjunto con la ONG Voces Vitales y en un grupo focal de seis personas, revisamos que no existieran sesgos de género en la redacción y conceptualización de los pilares y sus conductas ni en las dinámicas y actividades que llevamos a cabo para su socialización.

Comunicación como un impulso a la cultura corporativa

Para impulsar la cultura organizacional, integramos un plan de comunicación en cultura que nos permitiera socializar los pilares y conductas esperadas entre todas las personas colaboradoras.

Este eje abarcó el diseño e implementación de una serie de “activadores”, que consisten en estrategias de comunicación y dinámicas para activar la cultura organizacional deseada, por ejemplo, discusiones con preguntas generadoras, concurso de maquetas sobre la transformación de las ciudades, creación y divulgación de audiovisuales, entre otros.

Todos estos esfuerzos de comunicación tienen el propósito de integrar a nuestras personas colaboradoras en esta nueva propuesta de cultura organizacional, hasta convertirla en una realidad.



Fotografía del clima organizacional

En el marco de la integración de la nueva cultura, decidimos ir más allá y evaluar las dimensiones de imparcialidad, compañerismo, credibilidad, respeto y orgullo en la organización. Esta evaluación la llevamos a cabo a través de una encuesta de clima, que fue aplicada entre el 25 de agosto y el 8 de setiembre del 2023. Participó el 97 % del total de nuestra población colaboradora.

97 % de nuestras personas colaboradoras participaron de la encuesta de clima organizacional

En esta evaluación del clima organizacional, obtuvimos una nota general de 81 (cuatro puntos más que la evaluación anterior). Dicho puntaje puede entenderse como una “fotografía” del momento, que refleja cómo nuestras personas colaboradoras viven la experiencia de trabajar en Portafolio Inmobiliario.

El objetivo de la encuesta era determinar el nivel de satisfacción de nuestra población colaboradora, así como generar planes de acción para atender las áreas de mejora identificadas, con el objetivo de garantizar cada día un mejor lugar para trabajar.

A partir de los resultados obtenidos, se establecieron los siguientes compromisos:

- Realizar un proceso de valuación de puestos con la empresa MERCER, para desarrollar una metodología de compensación por niveles de puestos, junto con la encuesta salarial.
- Llevar a cabo un proyecto de medición de cargas laborales.
- Continuar en 2024 con el Programa de Liderazgo para direcciones, gerencias y jefaturas, e iniciar el programa para los cargos de supervisión y coordinación.
- Estructurar los indicadores de gestión para todas las áreas de la empresa.
- Evaluar las habilidades y medir el desempeño por indicadores claves de rendimiento (KPI, por sus siglas en inglés).

Durante el 2023, también implementamos distintas formas de activar e impulsar la nueva cultura y el clima organizacional.

¿Cómo es estar Un día en el puesto de...?

La iniciativa **Un día en el puesto de...** permite que nuestros líderes y lideresas visiten un proyecto operativo en el que no laboran directamente para conocer más de cerca el trabajo que realizan los equipos de operaciones, así como evidenciar la manera en que sus roles forman parte de la propuesta de valor y contribuyen al propósito de la organización.

Este esfuerzo nos permite también sensibilizar a las direcciones mientras se crean ambientes de confianza y seguridad psicológica.

Escuchamos las voces de nuestro talento humano

A través de la iniciativa **La Voz del Colaborador y Colaboradora**, fomentamos reuniones informales en un ambiente agradable y seguro entre las personas colaboradoras y líderes. Estos espacios tienen la intención de compartir fuera del área de trabajo normal, para generar conversaciones sobre sus actividades diarias e identificar situaciones positivas, así como áreas de oportunidad para crear posteriormente planes de acción y de mejora.



Esta iniciativa cuenta con una guía, un formato de minuta y *tracking*, para dar seguimiento a lo conversado. En total, durante 2023, el 38 % de nuestro personal de operaciones participó de estos espacios, es decir, 209 personas.

38 % de nuestro personal de operaciones participó en La Voz del Colaborador y Colaboradora

Impulsando la cocreación

Hemos diseñado talleres de cocreación para construir soluciones de alto valor y mejores formas de hacer las cosas, considerando los diferentes puntos de vista y potencializando el pensamiento creativo de las personas a través de la generación de ideas innovadoras, que están alineadas directamente con las necesidades de la organización.

En 2023, comenzamos en los proyectos de la zona centro, con un equipo de siete personas. Nuestro objetivo es llevar esta capacitación a toda la organización, incluyendo las distintas operaciones.

Medimos nuestros niveles de seguridad psicológica

Para fomentar la colaboración, la creatividad y el bienestar en el entorno laboral, promovemos la seguridad psicológica. Esto significa garantizar un ambiente en el que las personas se sienten seguras para expresar sus ideas, opiniones y preocupaciones sin temor a represalias o críticas negativas de sus jefaturas o colegas.

Por esa razón, durante el mes de octubre, se realizaron sesiones con los diferentes equipos de trabajo, liderados por directores y gerentes, en las cuales se aplicó una herramienta de evaluación del nivel de seguridad psicológica de cada equipo.

82 personas participaron de nuestro diagnóstico de seguridad psicológica



Estos instrumentos nos permitieron medir las siete dimensiones de la seguridad psicológica propuestas por la profesora de Harvard, Amy Edmonson:

- 1 Puedo cometer errores en este equipo sin temer que ello se vuelva en mi contra.
- 2 Los miembros de este equipo podemos comentar abiertamente problemas y asuntos complicados.
- 3 En este equipo se apoya y acepta por igual a las personas diferentes.
- 4 Sentimos seguridad cuando asumimos riesgos en este equipo.
- 5 Es fácil pedir ayuda al resto del equipo.
- 6 Nadie en este equipo deliberadamente actuaría de forma que perjudique mis esfuerzos.
- 7 Mis habilidades y talentos son valorados y utilizados al trabajar con este equipo.

Durante la actividad se explicó y amplió el significado del concepto de seguridad psicológica, su importancia en los equipos de trabajo y los resultados de la evaluación se usaron como insumo para reforzar y trabajar las áreas de oportunidad en cada equipo.

Gente Portafolio: reconocemos nuestras mejores prácticas

Contamos con un programa de reconocimientos que se entregan cada seis meses, en julio y enero. El objetivo de esta iniciativa es promover el trabajo en equipo y celebrar el logro de objetivos individuales y grupales, al reconocer aspectos como menor accidentabilidad, menor rotación del personal, horas de voluntariado y valoración de residuos.

Generalmente, en cada una de las premiaciones participan alrededor de 70 personas colaboradoras.

Todas nuestras iniciativas y actividades para la gestión del talento humano tienen el propósito, no solamente de consolidar la nueva cultura organizacional, sino también de alcanzar los siguientes objetivos en los equipos de operaciones, durante el 2024:

- Mantener el clima laboral en un 80 %.
- Mantener el porcentaje de rotación en un 35 %.
- Implementar activadores que impulsen la cultura organizacional.
- Mantener o incrementar el porcentaje de personas colaboradoras que residen localmente.

Bienestar socioeconómico de nuestras personas colaboradoras

Como empresa líder del sector, vamos más allá del cumplimiento de todas las condiciones laborales estipuladas por la legislación en Costa Rica. Brindamos un paquete de beneficios para nuestro personal que incluye asociación solidarista, días de asueto por eventos familiares, pago de colegiaturas y acceso a beneficios médicos, según el nivel del puesto, entre otros.

Para garantizar que los beneficios sean realmente los que nuestras personas colaboradoras necesitan, con el propósito de mejorar su calidad de vida decidimos participar del Índice de Desarrollo Multi-dimensional Empresarial (IDMe). **Este análisis permite determinar la vulnerabilidad socioeconómica de los núcleos familiares en cuanto a vivienda y uso de internet, salud, educación, trabajo y protección social.**



En 2022 aplicamos una encuesta dirigida a personas colaboradoras con más de un año de antigüedad, en la cual participó voluntariamente el 76 % del público objetivo.

Como seguimiento a los resultados de la encuesta, en 2023 39 personas fueron entrevistadas por profesionales en trabajo social, para ahondar más en su situación socioeconómica y explorar en detalle el resultado del IDMe.

A partir de los resultados, se han implementado las iniciativas que se describen en los siguientes apartados:

Formación en oficios para familiares de personas colaboradoras

Para mejorar el indicador de Desempleo de Larga Duración, establecimos una alianza con La Escuela de Oficios La Luciérnaga en beneficio de integrantes del hogar de nuestras personas colaboradoras.

Impulsamos la formación de 12 familiares de nuestras personas colaboradoras

Como parte de esta colaboración, La Luciérnaga capacitó en la Universidad Texas Tech Costa Rica a un grupo de 12 familiares de personas colaboradoras de Portafolio Inmobiliario. El enfoque de esta capacitación se centró en dos áreas: Auxiliar de Cocina y Aseo y Limpieza.



Tras completar con éxito esta formación, estas personas tuvieron la oportunidad de poner en práctica sus habilidades durante dos semanas en Terminal 7-10, Torre Universal y Avenida Escazú, y en los restaurantes Johnny Rockets y Outback Stakehouse, los cuales se ubican en proyectos de Portafolio Inmobiliario. Además, las personas recibieron un certificado por sus estudios durante un acto de graduación realizado el 4 de noviembre.

De este grupo, ocho personas fueron contratadas, tres de ellas en nuestros proyectos.

Para 2024, se espera continuar con el programa de empleabilidad para familiares en alianza con la escuela de oficios en temas como servicio al cliente y atención de hoteles.



Aseguramiento de familiares de nuestras personas colaboradoras

En febrero de 2023, realizamos un Taller de Aseguramiento dirigido al personal de Recursos Humanos (RRHH), donde se les capacitó sobre cómo asegurar a integrantes de la familia de nuestras personas colaboradoras por medio del “beneficio de protección familiar” de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Para complementar este esfuerzo, lanzamos una campaña interna para que todas las personas con familiares sin asegurar se acercaran al departamento de RRHH y contactamos directamente a quienes habían indicado en la encuesta del IDME que tenían familiares en esta situación, para darles un seguimiento más personalizado. De las personas abordadas, 29 ya se encontraban aseguradas, se aseguraron 10, y 14 no podían aplicar debido a incumplimiento de requisitos.

Capacitaciones de disciplina financiera

En nuestro programa de finanzas personales del 2023, participaron 166 personas colaboradoras, lo que significó un total de 382.5 horas de formación.

Esta iniciativa nació con el Índice de Desarrollo Multidimensional, pero, en setiembre, **se amplió a todo el personal de operaciones, abordándose como un tema preventivo.**

El objetivo principal de estas capacitaciones, impartidas por Banco Promerica, fue impactar positivamente en la economía personal de las personas colaboradoras. Las sesiones prácticas se centraron en temas como el control de ingresos, ahorro personal, elaboración de presupuestos y la identificación de gastos innecesarios.

166 personas colaboradoras aprendieron de finanzas personales

Para 2024, se espera continuar con el Programa de Educación Financiera e implementar *coaching* financiero para 50 personas colaboradoras que lo requieran. Posteriormente, se espera asignar mentores que les brindarán acompañamiento en su proceso hacia una mejor salud financiera.

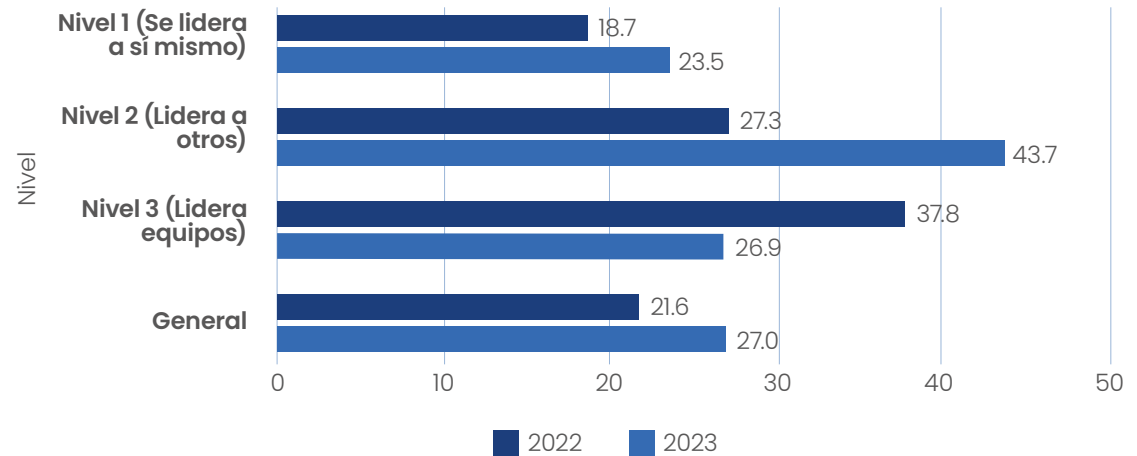
Desarrollo profesional

Sumamos 19 144 horas de capacitación en 2023

En 2023, impartimos 19 144 horas de capacitación, para un promedio general de 27 horas de formación por cada persona colaboradora.

Contar con un equipo humano altamente preparado, con las competencias adecuadas y que reciba oportunidades de formación suficientes y oportunas, de manera que su desarrollo personal sea el soporte de nuestro crecimiento empresarial, nos respalda para continuar siendo líderes de nuestra industria.

Promedio de horas de formación por nivel, 2022-2023

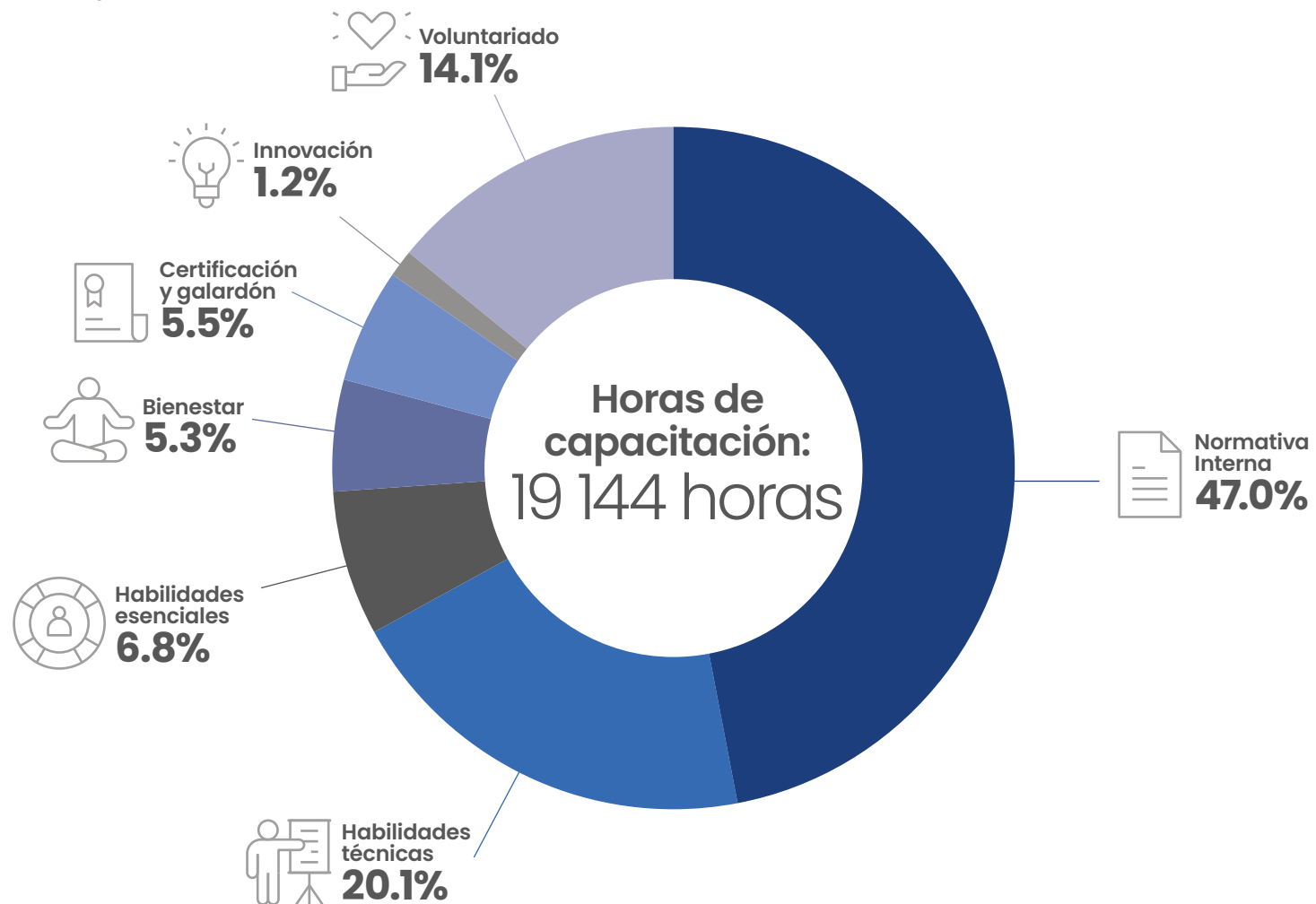


Desglose de horas de formación por nivel y género, 2023

Nivel de puesto	2022			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Nivel 1	20.3	15.9	18.7	26.1	19.8	23.5
Nivel 2	23.6	35.1	27.3	38.1	52.4	43.7
Nivel 3	37.1	40.3	37.8	22.8	40.1	26.9
Total	22.3	20.4	21.6	27.9	25.6	27.0

Para alcanzar esa cantidad de horas de formación se buscó integrar a todo el personal, en sus diferentes niveles de puesto, en áreas de oficina u operativos.

Horas de formación por tema



Principales programas de capacitación en 2023

Programa de liderazgo: Se compone de acciones organizacionales para promover el bienestar, dirigido al equipo de dirección, gerencias y jefaturas. Mediante nueve sesiones se abordó el desarrollo de fortalezas, las tareas de alto valor (TAVs), la seguridad psicológica y la efectividad organizacional, entre otros temas. En total, 67 personas participaron del programa de liderazgo con una duración de 27 horas.

*67 personas personas
recibieron formación en
liderazgo*

La iniciativa comenzó durante el 2022 con el equipo de liderazgo de la organización y se extendió a sus reportes directos durante el 2023. Para el 2024, se brindará al siguiente nivel, integrando también a supervisores(as) y encargados(as).

Además, **implementamos círculos de coaching para reforzar los conocimientos adquiridos en el programa de liderazgo y promover la cultura organizacional.** Los círculos son reuniones de entre 5 y 10 personas colaboradoras, cuyo propósito es compartir conocimientos, vivencias y experiencias, personales o profesionales, especialmente relacionadas con los programas de liderazgo y su aplicación en el día a día. Estos círculos suelen ser facilitados por las personas líderes de la empresa y, en ellos, se promueve un ambiente de confianza y crecimiento.

Power BI para mandos medios: Contempló temas como introducción al Power BI, obtención y modelado de datos y visualizaciones, para un total de 18 horas de capacitación. Participaron 25 personas, divididas en dos grupos: operaciones y oficinas.

Educación financiera: Se abordaron temas como identificación de gastos, cómo realizar un presupuesto y gestión de finanzas con propósito. La capacitación estuvo dirigida especialmente a personal identificado mediante el Índice de Desarrollo Multidimensional empresarial. La capacitación tuvo una duración de seis horas.

Otras iniciativas de capacitación para nuestras personas colaboradoras fueron las siguientes:

- Se lanzó un lineamiento para la **capacitación en inglés**, con el objetivo de cerrar las brechas para puestos donde es requerido el dominio de este segundo idioma. La empresa cubre el 60 % del costo del curso, con tres proveedores identificados, lo que permitirá hacer seguimiento al progreso de las personas participantes. Además, brindamos capacitaciones conversacionales de inglés para puestos gerenciales, en modalidad 1:1, una vez por semana, durante una hora.



- Un grupo de 10 personas colaboradoras recibieron la **Formación de Inspectores de Protección contra Incendios**, impartida por Bomberos de Costa Rica, convirtiéndonos en la primera organización privada en formar a su propio personal en el tema.
- Facilitamos charlas sobre **prevención y denuncia del acoso sexual** a todo el personal de las oficinas centrales y al equipo de liderazgo de operaciones.
- Brindamos una serie de **talleres de Comunicación No Violenta** al equipo directivo y al Comité de Equidad de Género.
- Desarrollamos una serie de **capacitaciones en temas ambientales**, como conducción eficiente, fuentes renovables de energía, gases de efecto invernadero, manejo de residuos, compostaje, ciclismo urbano y movilidad sostenible.
- **Impartimos el curso de Empoderamiento personal**, bajo el título Seis claves para vivir una vida de trascendencia, con el programa Mejoramos Costa Rica de la fundación John Maxwell. El curso estuvo dirigido a personas coordinadoras de los proyectos (gerencias, administraciones, supervisión y coordinación), con la participación de 78 personas colaboradoras.

- Empezamos el programa de **mesas de liderazgo** llamado La transformación está en mí. Este curso semanal se imparte al personal de operaciones, iniciando con las personas coordinadoras.

Universidad corporativa: un paso hacia la mejora continua del talento humano

Con el propósito de facilitar y democratizar el acceso a información educativa para nuestras personas colaboradoras, así como con la idea de producir conocimiento e información de manera centralizada y homogeneizada, a finales del 2023 iniciamos con la evaluación de proveedores para adquirir una plataforma digital de formación que nos permita erigir nuestra propia universidad corporativa virtual.

En 2024, evaluaremos el contenido propio que facilita la plataforma y su metodología de formación virtual.

Con este análisis, se tendrá una referencia para la puesta en marcha del aprendizaje virtual en la empresa, identificando los medios técnico-didácticos de la plataforma con fin de garantizar una ruta de aprendizaje eficiente para nuestras personas colaboradoras.

Programa de pasantías

Contamos con un programa de pasantías en colaboración con Texas Tech University de Costa Rica, el Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC), la Universidad de Costa Rica (UCR), la Fundación Samuel, la Escuela de Oficios La Luciérnaga y con colegios técnicos y vocacionales de las comunidades en las que operamos.

Con el propósito de hacer que la experiencia sea memorable y útil para las personas pasantes, les damos la oportunidad de desempeñar actividades relacionadas con su especialidad, contribuyendo de forma positiva a su futuro personal y profesional al sumar experiencia laboral.



En 2023, recibimos un total de 59 estudiantes de universidades internacionales y de distintas instituciones del país.

Participantes de pasantías por tipo de institución

Tipo de Institución	F	M	Total
Colegio Técnicos	2	12	14
Escuela de Oficios La Luciérnaga	21	5	26
Fundacion Samuel	3	2	5
Texas Tech University	1	5	6
Universidades Internacionales	0	3	3
Universidades Nacionales	3	2	5
Total	30	29	59

59 estudiantes realizaron su pasantía en Portafolio Inmobiliario; y 13 de ellos y ellas fueron contratados por nuestra empresa.

La mayoría de estudiantes de universidades provienen de carreras como Administración de Empresas, Ingeniería Industrial, Ingeniería Civil y Arquitectura.

De colegios técnicos recibimos estudiantes de las especialidades de Contabilidad, Tecnologías de la Información y Electromecánica; estos últimos realizaron su pasantía en los proyectos operativos en el área de mantenimiento.

También, hicieron su pasantía dos estudiantes de la especialidad de Administración de la Fundación Samuel y 12 de las especialidades de Auxiliar de Cocina y Limpieza y Aseo de la Escuela de Oficios La Luciérnaga. Adicionalmente, recibimos otro grupo de pasantes de la especialidad de Aseo y Limpieza de esta misma organización, en alianza con la Municipalidad de Guadalupe.

En total, durante 2023, fueron contratadas 13 personas al finalizar su pasantía.

Contratación local

Sabemos que promover la contratación de personal local beneficia el desarrollo socioeconómico de las comunidades en las que operamos. Además, impacta positivamente la calidad de vida de las personas colaboradoras, al reducir el tiempo y el costo de su traslado.

Por esta razón, contamos con un programa para la contratación local e inclusiva que incluye la participación en ferias, convenios con municipalidades vecinas a los proyectos y movilidad de colaboradores actuales.

62 % de nuestro personal vive en las cercanías de su lugar de trabajo

Puntualmente, en el 2023, se alcanzaron los siguientes resultados:

14 personas

fueron reubicadas en proyectos más cercanos a su lugar de residencia.

Participamos en **cuatro ferias de empleo**

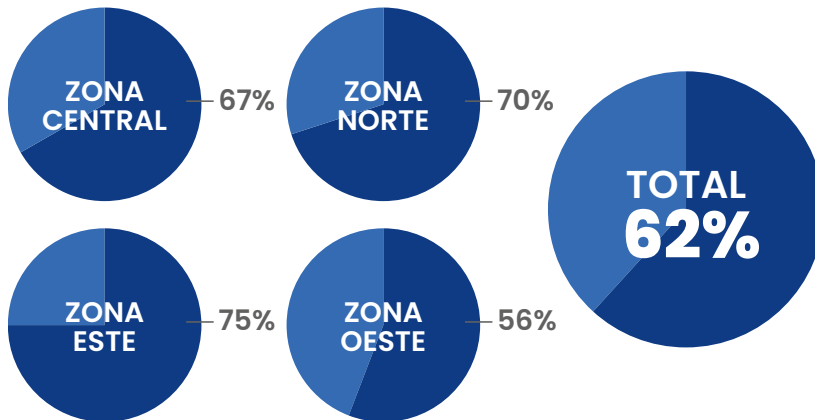
con el objetivo de crear cercanía con nuestras comunidades para identificar talento que nos permitiera cubrir nuestras plazas vacantes.

Ferias de empleo 2023

Entidad	Ubicación	CV Recibidos
Municipalidad de Escazú	Municipalidad de Escazú	42
Municipalidad de Coronado	Municipalidad de Coronado	103
Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED), CRUSA y LEAD University	LEAD University	19
Texas Tech University	Texas Tech University	8

Estos esfuerzos nos han ayudado a que, al cierre del 2023, el 62 % de nuestro personal viva en las cercanías de su lugar de trabajo, un 2 % más desde el 2022 cuando medimos el indicador por primera vez.

Porcentaje de personas colaboradoras que residen en la cercanías del lugar de trabajo, 2023



Nuevas contrataciones en el 2023

A través del crecimiento de nuestra fuerza laboral, podemos evidenciar nuestra consolidación y expansión como empresa. En el 2023, llevamos a cabo 277 nuevas contrataciones por crecimiento y rotación, de las cuales 160 fueron hombres y 117 mujeres.

En 2023, realizamos 277 nuevas contrataciones

Nuevas contrataciones por sexo, 2023

Área	Hombres	Mujeres	Total	% Fem
Operaciones	150	108	258	41.86 %
Oficinas Centrales	10	9	19	47.37 %
Total	160	117	277	42.24 %



Nuevas contrataciones por edad, 2023

Área	Entre 18 y 30 años	Entre 30 y 50 años	50+ años	TOTAL
Operaciones	142	90	26	258
Oficinas Centrales	12	7	0	19
Total	154	97	26	277



Estrenamos plataforma virtual para reclutamiento de personal

Precisamente, para facilitar y agilizar los procesos de contratación en algunos de nuestros proyectos, desde diciembre del 2023, contamos con la **plataforma Portafolio de Talento**, que permite la digitalización de expedientes e incluye entrevistas digitales y referencias, con el objetivo de innovar en esta área y de aumentar las contrataciones locales.

717 personas aplicaron en 2023 a través de Portafolio de Talento

Inicialmente, la plataforma se implementó para el reclutamiento de personal para el proyecto Costa Rica Green Valley, donde se ubica la Zona Franca Grecia. Según datos de CINDE, actualmente más de 60 000 personas viajan desde la Zona de Occidente a trabajar en empresas establecidas dentro de la Gran Área Metropolitana (GAM).

En el 2023, 717 personas utilizaron la plataforma para aplicar a las plazas vacantes.

Promoción de personal

En Portafolio Inmobiliario, impulsamos la participación en concursos para plazas vacantes con el objetivo de que nuestras personas colaboradoras tengan nuevas oportunidades de crecimiento profesional y personal, mediante la posibilidad de asumir nuevos desafíos a nivel laboral y aportar a la organización desde otros roles.

Durante el 2023, de las 277 plazas que estuvieron vacantes, un 32.85 % fueron cubiertas con personal interno (91 plazas). En el caso de los puestos con personal a cargo, la promoción interna fue de un 85%.

Promoción de personas colaboradoras, 2023

Nivel	Plazas vacantes	Plazas cubiertas con personal interno	%
Nivel 1 (Se lidera a sí mismo)	242	61	25 %
Nivel 2 (Lidera a otros)	33	28	85 %
Nivel 3 (Lidera equipos)	2	2	100 %
General	277	91	32.85 %

El 85 % de las plazas de liderazgo vacantes se cubrieron con personal interno

Equidad de género

Parte de la fórmula de nuestro éxito como organización consiste en la integración de las mujeres en todos los niveles de la organización, para nutrir y fortalecer nuestros proyectos con sus talentos y capacidades.

40 % de nuestro personal son mujeres





Para lograrlo, implementamos un plan en pro de la inclusión y la equidad de género que ofrezca a nuestras colaboradoras un espacio seguro donde desarrollarse profesionalmente.

Gracias a este compromiso, en 2023, aumentamos un 3 % la participación femenina en nuestra fuerza laboral, distribuida de la siguiente manera:

Participación femenina por nivel, 2022 - 2023

Nivel	2022			2023		
	Operaciones	Oficinas	Total	Operaciones	Oficinas	Total
Nivel 1 (Se lidera a sí mismo)	32 %	54 %	37 %	38 %	56 %	42 %
Nivel 2 (Lidera a otros)	35 %	45 %	39 %	38 %	46 %	39 %
Nivel 3 (Lidera equipos)	36 %	10 %	25 %	27 %	21 %	24 %
General	33 %	49 %	37 %	38 %	50 %	40 %

En ese sentido, hemos asumido el reto de aumentar la participación de las mujeres, especialmente, en los proyectos operativos y en los puestos de liderazgo en las oficinas administrativas.

Por eso, como ejemplo, nos enorgullece verificar que aumentamos la proporción de mujeres en nuestro personal de los proyectos operativos, donde se presentaba la mayor brecha; incrementamos de un 33% en 2022 a un 38% en 2023.

Todavía nos queda trabajo por hacer para mejorar la equidad en puestos de liderazgo y desarrollar planes detallados que aseguren entornos seguros y diversos. Reconocemos que esto implica cambios conductuales complejos, pero estamos totalmente comprometidos con esta dirección y es un aspecto que queremos fortalecer en nuestros planes de gestión.

Iniciativas a favor de la inclusión y por la equidad de género

Construimos capacidades para integrar el enfoque de género

Tras la firma de los Principios para el Empoderamiento de las Mujeres (WEPs, por sus siglas en inglés) de las Naciones Unidas, conformamos un Comité de Equidad de Género, cuyas personas miembros impulsan el tema en diferentes departamentos debido a su posición en la empresa o por sus habilidades de liderazgo.

En el 2023, nos enfocamos en construir las capacidades de este comité y de toda la organización, a través de **15 sesiones de formación** sobre temas como la realidad de las mujeres, sesgos inconscientes y comunicación no violenta, para un total de 697 horas de capacitación (166 horas para nivel 3, 301 horas para el nivel 2 y 230 horas para el nivel 1).

Dentro de esas capacitaciones, destacan tres programas con metodologías innovadoras, liderados por el capítulo de Voces Vitales en Costa Rica:

Allyship: Dirigido a la identificación de estrategias individuales o grupales para que nuestras personas colaboradoras y líderes sean aliadas en favor de la inclusión. En las capacitaciones, 21 personas aprendieron de conceptos como privilegios, tipos de poder y acciones que se pueden tomar para garantizar una mayor inclusión de las mujeres y las poblaciones vulnerabilizadas a la hora de dirigir reuniones o en interacciones cotidianas, cuando se crean productos o proyectos, en la ejecución de mentorías y en los procesos de reclutamiento y selección.



Lean in Circles: Basado en la metodología de Sheryl Sandberg, reconocida economista y exdirectora operativa de Facebook, que permite espacios de conversación en torno a temas relacionados con inclusión, equidad de género, combate a la discriminación, lucha contra el acoso laboral y el hostigamiento sexual, entre otros.

Liderazgo Inclusivo para equipo directivo: Incluyó dos sesiones impartidas en 2023 y dirigidas a las altas direcciones en temas como sesgos inconscientes y la promoción de un liderazgo que fomente la participación y la diversidad en la empresa.

Actualizamos nuestro Plan de Equidad de Género

Además de nuestros esfuerzos en capacitación, en 2023, reformulamos el **Plan de Equidad de Género** de forma que nos sirviera de guía para desarrollar acciones concretas para contribuir a la equidad de género, como un mecanismo para la sostenibilidad del negocio y el logro de la cultura deseada. Los objetivos de este plan son los siguientes:

Integrar el tema de equidad de género en la gestión del equipo de liderazgo.

Formalizar la gobernanza del tema de equidad de género en la organización.

Fomentar mayor participación de mujeres en roles de liderazgo y puestos no tradicionales.

Crear una cultura organizacional de género inclusiva.

Por cada objetivo definimos acciones y, por cada acción, el plan contempla factores para el éxito, barreras, resultados esperados, indicadores, responsables, periodo y presupuesto. Para 2024, esperamos avanzar con la implementación de este plan a partir de las tácticas definidas y los ajustes que han resultado necesarios.



Evaluación de los mecanismos de denuncia

En 2023, realizamos tres grupos focales (dos con mujeres y uno con hombres) para determinar si nuestros mecanismos de denuncia son realmente efectivos y para valorar el conocimiento que posee la población sobre la existencia y aplicación de la *Política sobre prevención, investigación y sanción de hostigamiento sexual y la Política sobre prevención, investigación y sanción de la discriminación y acoso laboral*.

Gracias a esto, se identificaron brechas que serán abordadas en el 2024, con el objetivo de facilitar e incentivar el proceso de denuncia.

Este esfuerzo se sumó a las charlas y talleres sobre acoso sexual, destacando la importancia de la política de acoso sexual, el apoyo de la alta dirección y los canales para denunciar.

Promoción del lenguaje inclusivo y con enfoque de género

Durante 2023, impartimos el taller Transformando el servicio al cliente: Derechos Humanos e Inclusión, a 45 personas colaboradores de 10 proyectos operativos.

También, revisamos documentos de contratación y otros textos corporativos de Portafolio Inmobiliario para que estuvieran redactados de manera inclusiva.

Fortalecimos nuestra estructura interna de SST

En el 2023, fortalecimos nuestra propia estructura de Salud y Seguridad en el Trabajo (SST), definida en 2022, para asegurar el bienestar de las personas colaboradoras en nuestras operaciones y a lo largo de la cadena de valor, previniendo accidentes a través de rigurosas medidas y garantizando el cumplimiento de requisitos y el uso de equipo de protección.

Ahora contamos con personal técnico profesional en SST, colocado de forma estratégica en nuestras cuatro zonas de proyectos: Oeste, Este, Norte y Centro.

En el 2023, tuvimos un total de 58 accidentes registrables. Esta incidencia nos lleva a reforzar nuestra estrategia de salud y seguridad en el trabajo, orientados por las normas internacionales en la materia.

Indicadores de siniestralidad 2022-2023

Indicador	2022	2023
Accidentes registrables	36	58
Índice de incidencia	0.9 %	0.8 %
Índice de gravedad	0.4	0.7



Diagnosticamos nuestro cumplimiento de la Norma ISO 45001

De marzo a junio, realizamos un diagnóstico a través de un asesor externo que evaluó nuestro cumplimiento de la ISO 45001 para sistemas de gestión de seguridad y salud en el trabajo, destinada a proteger a visitantes y a población trabajadora de accidentes y enfermedades laborales. Esta norma tiene el propósito de mitigar cualquier factor o riesgo que pueda causar daños irreparables a las personas colaboradoras o a la empresa.

El estudio fue dividido en dos grupos de actuación: el primero enfocado en las oficinas centrales de Portafolio Inmobiliario, Torre Universal y C3 Cariari Corporate Center; y el segundo, en Avenida Escazú, Escazú Village, El Cedral y Terrazas Lindora.

A partir de esta auditoría, elaboramos planes de acción para abordar las áreas que requieren mejoras.

Puntualmente, para 2024, trabajaremos en la formación y entrenamiento de personas auditoras internas INTE/ISO 45001:2018 y en la realización de la primera auditoría interna en este tema.

Construimos una herramienta para registrar hallazgos de SST

En el periodo 2023, diseñamos y probamos la herramienta Matriz de Hallazgos y Acciones SST, que permite llevar un registro de no conformidades o hallazgos en materia de Salud y Seguridad en el Trabajo (SST). En esta matriz, se establece que la persona proveedora o encargada del proyecto, según corresponda, debe atender y cerrar el hallazgo.

El objetivo de la herramienta es mantener el control de cumplimientos SST de nuestros proveedores, contratistas y subcontratistas en todos nuestros proyectos constructivos y en operación.

Además, cuenta con un sistema de evaluación cualitativa y cuantitativa para la identificación de riesgos y peligros que se detecten en inspecciones programadas, no programadas y auditorías.

Esta herramienta se suma al proceso de automatización, implementación y registro de incidentes en la Plataforma Digital Portafolio Seguro y Sostenible, donde se analizan las principales causas y consecuencias de los incidentes.

Reforzamos la capacitación en materia SST

Durante el año, se contabilizan **3477 asistencias a capacitaciones en materia de salud y seguridad en el trabajo**. Estos espacios buscan comunicar, entrenar y sensibilizar acerca de los principales temas de seguridad ocupacional, incluyendo procedimientos y herramientas para prevenir y reportar accidentes laborales, el adecuado uso del equipo de protección personal y el trabajo de las brigadas de emergencia.

3477 asistencias a charlas y talleres sobre Salud y Seguridad en el Trabajo

En el marco de nuestro esfuerzo por capacitar a todo nuestro personal, celebramos la Semana SST en abril con motivo del Día Internacional de la Seguridad y Salud en el Trabajo. En esta semana, brindamos charlas e implementamos una campaña con correos informativos y boletines sobre el tema.

Durante el año 2023, también llevamos a cabo capacitaciones para el departamento de mercadeo en cuanto a las medidas de seguridad necesarias para la planificación y ejecución de eventos. Como resultado de esta capacitación, se estableció una coordinación entre los departamentos de SST y Mercadeo antes de la realización de eventos. Esta colaboración implicó la definición y aprobación de los requisitos que se solicitarían a los proveedores en materia de salud y seguridad, la realización de inspecciones programadas



antes, durante y después de los eventos, así como el seguimiento de hallazgos durante las inspecciones programadas y no programadas relacionadas con los eventos.

Para 2024, esperamos llevar a cabo el Programa Líderes SST y entrenar a nuestro personal en temas de indicadores de vida: trabajos en alturas, confinados, corte y soldadura, bloqueo y etiquetado LOTO (un procedimiento para asegurar que el equipo esté apagado e inoperable mientras se realizan los trabajos de mantenimiento), entre otros ya identificados por la Matriz de Necesidades de Capacitación del 2024.

El próximo año también implementaremos la herramienta AST de análisis seguro de trabajos. Esta nueva herramienta tiene el objetivo de controlar los riesgos y peligros de nuestros proveedores, contratistas o subcontratistas.



Lanzamos servicio de médico de empresa en nuestros proyectos

Desde julio del 2023, contamos con el servicio de médico de empresa en nuestros proyectos, lo cual nos permite dar seguimiento y control a las patologías de nuestro recurso humano, generar diagnósticos y recomendaciones médicas en caso de patologías generales o específicas y, así, atender de forma rápida y oportuna los casos que se presentan en nuestras jornadas de trabajo.

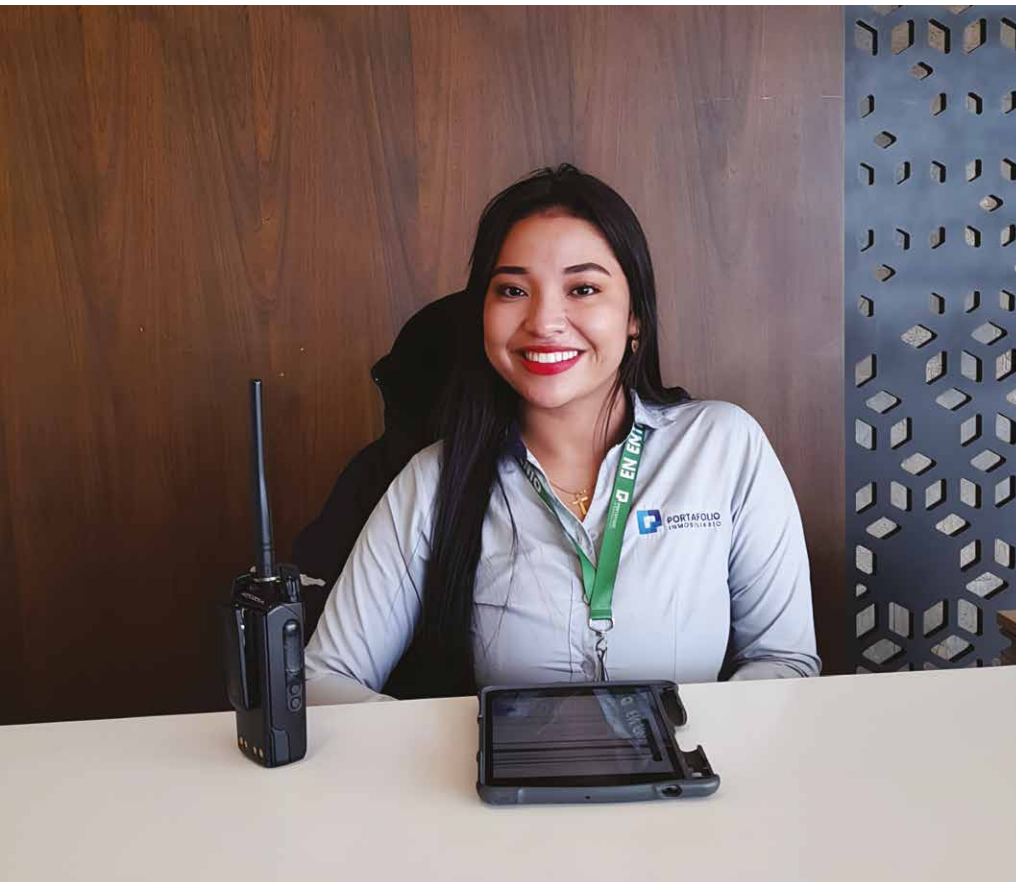
Otorgamos 1320 citas médicas a personal de nuestros proyectos

En total, tenemos cinco consultorios debidamente acondicionados y equipados, que funcionan bajo un sistema de agenda de citas. Se ubican en Lincoln Plaza, Avenida Escazú, Escazú Village, Torre Universal y C3 Cariari Corporate Center.

Además, los proyectos de Mango plaza, San Antonio Business Park y Costa Rica Green Valley se ven beneficiados por su cercanía con los consultorios de la Zona Norte; Terminal 7-10 por su cercanía con Torre Universal; Aleste con el consultorio de la Zona Este, y Terrazas Lindora y Tempo con nuestro servicio de médico de empresa en la Zona Oeste.

Durante 2023, se agendaron 1320 citas en total.

Una joven mamá que ve su futuro con optimismo



Emely Elieth Álvarez
Portafolio Inmobiliario

Hablar con Emely Elieth Álvarez Reyes es como una inyección de energía: transmite confianza, optimismo y valentía mientras habla con mucha claridad, la misma claridad con la que visualiza su futuro.

Estos valores también han sido claves para sacar adelante a su niño de 4 años. De hecho, ella vive en Los Anonos con el pequeño Emiliano, sus padres y sus dos hermanos; uno de los cuales también trabaja en Portafolio Inmobiliario.

Fue su hermano quien le habló de la Escuela de Oficios para familiares de nuestras personas colaboradoras y la impulsó a inscribirse. Para ese momento, ella ya llevaba seis meses desempleada y sentía que estaba pasando uno de los momentos más complicados de su vida.

“Mi mayor aprendizaje fue aprender a apostarle a mis sueños, creer en mí misma, sentirme 100% capaz de obtener un puesto; y tener en cuenta que uno como persona a veces no cree en una misma y en lo que puede llegar a alcanzar”.

Después de terminar su proceso de capacitación, Emely realizó su práctica en la Universidad Texas Tech en Avenida Escazú. Posteriormente, fue contratada con un horario de medio tiempo en el departamento de parqueos y, a los tres meses y medio, recibió un ascenso al departamento de recepción.

Ahora, su mamá cuida al niño mientras ella trabaja y estudia. Está sacando un curso de secretariado y se siente feliz y confiada en que superará los tres meses de prueba en el nuevo puesto para comenzar a construir una vida más cómoda y próspera para ella y los suyos.

DIMENSIÓN SOCIAL

Comunidad

Conocemos y nos involucramos en el contexto social de las comunidades de influencia directa de nuestros proyectos, actuando proactivamente para gestionar los impactos de nuestra operación y aportar al desarrollo sostenible.

Logros:

Articulamos con **49 organizaciones e instituciones** en nuestras Estrategias de Relacionamento Comunitario.

Construimos la **estrategia de relacionamiento comunitario 2024-2025** de nuestros proyectos del oeste

Junto con empresas aliadas **capacitamos 580 estudiantes** en la protección de la fauna y la gestión de residuos.

Organizamos **108 mercados y ferias** de emprendimiento.

Impartimos **144 horas de formación** y **12 mujeres** se graduaron del programa **Escuela de Emprendedoras** Aleste.

Participamos del **Plan Estratégico para el Desarrollo del Parque Metropolitano La Sabana.**

Capacitaciones para impulsar la empleabilidad de **140 personas** de los cantones de Grecia, Sarchí, Naranjo y Palmares.

Contabilizamos **2294 horas de voluntariado.**

Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados:





Cada uno de nuestros proyectos es un universo distinto, caracterizado por sus dimensiones, alcance, proyección y públicos meta, que además impacta comunidades con condiciones económicas, políticas, sociales y ambientales distintas.

Por esa razón, desde 2021, desarrollamos e implementamos una *Guía Metodológica de Relacionamento Comunitario*, que nos brinda los lineamientos generales comunes para todos los proyectos, al tiempo que nos insta a desarrollar estrategias y actividades de fortalecimiento del tejido social que se adaptan a las necesidades e intereses de las personas, organizaciones sociales, instituciones, empresas y otros actores presentes en la zona.

Nuestra Guía Metodológica de Relacionamento Comunitario contempla siete principios.



Para prevenir, mitigar y atender oportunamente estos impactos y fortalecer el vínculo entre los proyectos y las comunidades, nuestra propuesta metodológica parte de siete principios indispensables en el abordaje de las estrategias de relacionamiento comunitario:



Transparencia



Visión de proceso



Diversidad



*Inclusión, equidad
e igualdad de
género*



Empoderamiento



Adaptabilidad



*Integración y
empatía*

Por otra parte, el proceso de implementación de nuestra estrategia de relacionamiento contempla seis etapas:



1 *Definición del éxito*



2 *Análisis del
contexto*



3 *Diseño inclusivo*



4 *Mitigación de
impactos*



5 *Valor
colectivo*



6 *Monitoreo evaluación y
comunicación de
las acciones*

De esta forma, todas nuestras estrategias de relacionamiento comunitario comparten los pilares de fomento económico, espacio público y movilidad sostenible, ambiente y biodiversidad. Asimismo, tienen como ejes transversales la mitigación del impacto constructivo y la comunicación.

Además, “personalizamos” la fórmula con que construimos relaciones ganar-ganar con los *stakeholders* de cada proyecto para impulsar el desarrollo socioeconómico y ambiental de las comunidades, identificando y abordando los impactos que el desarrollo inmobiliario pueda ocasionar sobre el ambiente y la calidad de vida de quienes habitan o trabajan cerca de los proyectos.

Es fundamental alinear constantemente las acciones en comunidades a la estrategia de negocio y del proyecto mismo, así como llevar a cabo una articulación efectiva entre todos los departamentos para que las iniciativas se desarrollen con éxito.

También, tenemos el compromiso de contar en un futuro próximo con centros de servicio al cliente en cada una de las zonas y que, así, constituyan el canal oficial para recibir denuncias e iniciar el proceso de atención de casos por afectación en las comunidades.

Trabajamos en el lanzamiento de un centro de servicio para atender consultas de la comunidad

En el 2023, puntualmente las zonas o proyectos que contaron con estrategia de relacionamiento comunitario fueron las siguientes:



Ferias de emprendimientos

La dinámica comercial de nuestros proyectos inmobiliarios brinda una oportunidad para potenciar los negocios de personas productoras y emprendedoras locales. Con esta visión, durante el 2023, realizamos 108 ferias y mercados abiertos para empresas pymes de las comunidades cercanas.



Zona Este

Aleste

Aleste, uno de nuestros proyectos de uso mixto más recientes, inaugurado en noviembre del 2022 y ubicado en Guayabos de Curridabat, cuenta con una estrategia de biodiversidad y su propio plan de relacionamiento comunitario.

Escuela de emprendedoras Aleste

Este espacio nace con el propósito de fortalecer el ecosistema de emprendimiento local, a partir de una necesidad identificada con la comunidad durante el diseño del plan de acción 2023.

Específicamente, organizamos seis talleres dirigidos a mujeres emprendedoras, donde se abordaron temas como creación de marca, finanzas para pequeños emprendimientos, aspectos legales para formalización, estrategias para mejorar mercadeo y comunicación, así como estrategias para hacer del emprendimiento una herramienta para cumplir el propósito de vida. En total, se impartieron 144 horas de formación y doce mujeres emprendedoras se graduaron del programa.



12 mujeres se graduaron de la escuela de emprendedoras Aleste

La Escuela de Emprendedoras se complementa con ferias de emprendimientos. Durante el 2023, realizamos 108 ferias, 34 de las cuales se ejecutaron en Aleste. El objetivo es brindar un espacio de exposición para pequeños negocios locales, muchos de los cuales son liderados por mujeres.

Mercado Aleste

Esta iniciativa aprovecha la plaza de Aleste para promover la venta y el intercambio de productos agrícolas, artículos de segunda mano y otros productos elaborados por pequeños emprendimientos.

Realizamos seis mercados Aleste para promover negocios locales

El espacio tiene un costo de alquiler muy accesible, para dar oportunidad a pequeñas producciones y emprendimientos de ofrecer sus productos o servicios. Durante el 2023, contamos con la participación de emprendimientos de diferentes zonas del país: Curridabat, Cartago, Santa Ana, Montes de Oca, Dota, La Unión, Cervantes, Turrialba, Desamparados y Zapote.



Además de la oferta comercial, se incorporan actividades complementarias como música, arte, juegos, actividades familiares y bingo, que buscan ofrecer experiencias de convivencia y conexión para quienes visitan el proyecto.

En 2023, se realizaron seis mercados con un aproximado de 27 emprendimientos por edición.

Impulso a la empleabilidad de la zona este

En abril de 2023, realizamos una feria vocacional de cuatro días, en la que contamos con la participación de nueve universidades expositoras y 148 estudiantes provenientes de colegios de la zona.

En este espacio, abierto a todo público, se contó con una amplia oferta de opciones de carreras profesionales, financiamiento, becas y orientación vocacional a través de charlas y actividades relacionadas a la elección de una posible profesión, además de food trucks y presentaciones culturales.

Realizamos una gira y una feria vocacional para inspirar a estudiantes de la zona

Además, en octubre, organizamos, en conjunto con la empresa AR Holding, una gira vocacional con **18 estudiantes del Colegio Técnico Profesional Uladislao Gámez Solano**. Con el objetivo de que estudiantes de undécimo año fortalecieran su proceso de empleabilidad.

Durante la gira, los estudiantes visitaron Aleste para entender las operaciones detrás de un proyecto de desarrollo inmobiliario de uso mixto y recibieron testimonios motivacionales de personal del proyecto que ha crecido dentro de la organización.

Posteriormente, visitaron el restaurante Olive Garden, donde conocieron en detalle la operación de un restaurante, las habilidades necesarias para acceder a este tipo de empleos y el funcionamiento del salón y de la cocina.





Intervención del espacio urbano

Se realizó por segundo año consecutivo Verano en el Parque, un programa de activación colaborativa de espacios públicos en alianza con la Municipalidad de Curridabat, las comunidades y otros actores de la zona.

En 2023, el programa incluyó actividades en dos parques comunitarios (en Cipreses y Pinares, respectivamente), un concierto de música nacional con el grupo Malpaís y un festival cultural de dos días dentro de Aleste. Además, participaron 27 emprendimientos locales.

*Llevamos Verano en
el Parque más allá
de Aleste*

Adicionalmente, se concretó el proyecto de muralismo en Parque Mariana, tras un proceso de ideación y desarrollo participativo. La obra se vincula con una temática de educación ambiental, para la que se intervinieron todos los muros del parque. Contó con siete jornadas de voluntariado, incluyendo pintadas comunitarias, y tuvo la participación de 92 personas en total.

Por otro lado, durante el año, se sembraron aproximadamente 365 plantas en parques y franjas verdes de las aceras de las comunidades de influencia de Aleste, contribuyendo al fortalecimiento de la trama verde y a la conectividad biológica. Esto gracias a nuestro programa de voluntariado corporativo.



Visita de personas adultas mayores a Lincoln Plaza

En una jornada llena de alegría y experiencias enriquecedoras, Lincoln Plaza recibió por segundo año consecutivo la grata visita de un grupo de 13 personas mayores, acompañadas por personal del Hogar Casa Nazareth y representantes de la Municipalidad de Moravia.

La visita incluyó actividades desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros inquilinos: una charla sobre salud en la vejez, toma de fotografías, juego de cartas interactivo para expresar emociones, proyección de cortos animados en la sala VIP del cine, almuerzo y refrigerios saludables, así como regalías.

La alianza con el Hogar Casa Nazareth nos permite realizar esta actividad cada año para seguir fortaleciendo los lazos comunitarios y destacar nuestro compromiso de crear experiencias memorables, a través de la promoción de eventos inclusivos y enriquecedores.



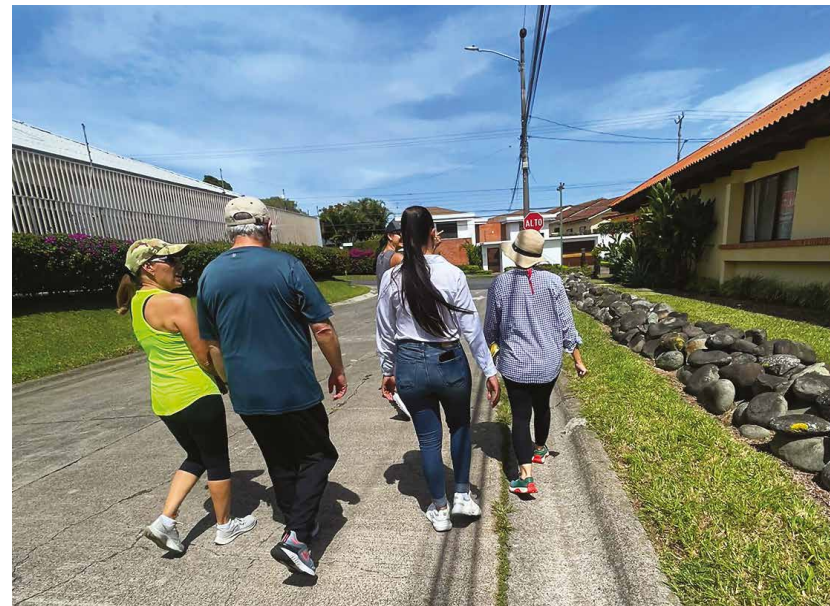
Zona Oeste

Finalizada la etapa de diagnóstico en el periodo anterior, nuestro enfoque de trabajo en el 2023 fue construir la estrategia de relacionamiento comunitario 2024-2025 junto con las comunidades de influencia de nuestros proyectos: Trejos Montealegre, Los Anonos y Los Laureles.

Con este objetivo, diseñamos una herramienta digital tipo encuesta que nos permitió recolectar respuestas de 72 personas de las comunidades de Trejos Montealegre y Los Laureles.

Avanzamos en el proceso de cocreación de una visión de desarrollo comunitario con insumos de personas de nuestra zona de influencia

En la comunidad de Los Anonos, realizamos un taller con lideresas comunitarias para nutrir el proceso de cocreación de la visión de desarrollo comunitario de los proyectos de Escazú y la identificación de retos, oportunidades y posibles proyectos de valor compartido a implementarse en el 2024. Esto lo complementamos con una caminata comunitaria para comprender mejor el contexto particular.





En Los Laureles, organizamos también dos reuniones con los líderes y lideresas de la comunidad y una caminata con población vecinal para poder identificar retos y oportunidades futuras, además aplicamos la encuesta digital.

Al mismo tiempo, avanzamos en la construcción de la estrategia de relacionamiento comunitario. También, llevamos a cabo distintos proyectos de vinculación para fortalecer nuestra relación con las personas, organizaciones y empresas de estas comunidades.

Por ejemplo, como parte de una intervención al anfiteatro de Trejos Montealegre, realizamos **tres jornadas de voluntariado corporativo con la participación de 101 personas, gracias a lo cual logramos sembrar 2169 plantas y 10 árboles para revitalizar el espacio** y hacerlo más atractivo para las personas de la localidad. En el 2024, planeamos realizar actividades culturales y artísticas en este espacio público.



Además, bajo la alianza con la fundación Lifting Hands, ubicada en Los Anonos, organizamos una gira vocacional a Avenida Escazú con la participación de 14 jóvenes. Este grupo tuvo la oportunidad de aprender sobre las distintas áreas de nuestra empresa.

Avenida Viva Talks

Avenida Viva Talks consiste en una serie de encuentros que buscan potenciar el entendimiento colectivo para construir ciudades más inclusivas y equitativas. Los foros buscan generar espacios de diálogo, reflexión y enriquecer la conversación en torno a la construcción y transformación de nuestras ciudades.

Realizamos cuatro Avenida Viva Talks en 2023, abiertos al público y con participación de nuestras personas colaboradoras

En 2023 realizamos cuatro ediciones sobre los siguientes temas:

Mujer y ciudad: Participaron 30 mujeres, procedentes de diferentes sectores; entre ellos, municipalidades, empresas privadas y ONG. El variado perfil de las participantes, que incluyó urbanistas, comunicadoras, arquitectas, expertas en género, funcionarias municipales y amas de casa, permitió capturar las múltiples facetas de la experiencia femenina en la ciudad.

Mujer y Ciudad contó con Andrea San Gil, fundadora del Centro para la Sostenibilidad Urbana en Costa Rica, como expositora. Andrea lideró una conversación reveladora sobre cómo la perspectiva de género puede aportar para el bienestar común.

La dinámica refleja el papel de Avenida Viva Talks como impulsor de ideas transformadoras para un entorno urbano más equitativo y habitable.

Niñez y ciudad: Incluyó un taller lúdico y participativo, denominado Propongo mi ciudad, con aproximadamente 25 niñas y niños de la Escuela Yanuario Quesada, donde aprendieron sobre la noción de construir una ciudad soñada, amigable con las infancias. Complementamos esta actividad con la obra de teatro Una comunidad para todos, abierta al público.



En Portafolio Inmobiliario, consideramos que se debe integrar a la niñez y adolescencia en lo referente a la construcción de las ciudades, ejerciendo su derecho a opinar, a ser escuchados y escuchadas, a jugar y a participar activamente.

El futuro de las ciudades: Fue una charla impartida por Ana Sofía Ruiz Schmidt, licenciada en psicología y máster en desarrollo humano sostenible, quien abrió un espacio para crear cuentos sobre el futuro de las ciudades con las que soñamos. En el evento, participaron 20 personas colaboradoras de nuestra organización.

Movilidad segura: En alianza con Grupo Purdy, desarrollamos esta sesión sobre la importancia de que las personas puedan desplazarse de manera segura y sin riesgos en diferentes medios de transporte. Participaron 14 personas colaboradoras de Portafolio Inmobiliario y de empresas inquilinas de Avenida Escazú. La actividad incluyó una experiencia de realidad virtual.

Día de la Salud Mental: Impartimos una charla con Cristina Gomar, creadora de Vaso Lleno, sobre la importancia de la salud mental y su relación intrínseca con la salud física. Luego de la charla se invitó al foro a participar en una actividad de *speedbonding* en la que grupos de personas al azar respondían preguntas del juego Vasoterapia.



Zona Centro

Torre Universal

Plan Estratégico para el Desarrollo del Parque Metropolitano La Sabana

Impulsamos un proceso de diagnóstico del Parque Metropolitano La Sabana, en el que participaron distintos actores privados y públicos, con la visión de aprovechar al máximo el potencial de esta área estratégica de la ciudad capital para contribuir con la calidad de vida de una mayor cantidad de personas.

Impulsamos un diagnóstico de movilidad urbana y otro sociocultural con 23 sesiones participativas

Puntualmente, junto a Garnier & Garnier y la Fundación Yamuni Tabush, financiamos la ejecución de dos diagnósticos para, posteriormente, establecer una ruta con acciones flexibles, integrales y sostenibles, destinadas a mejorar el acceso y uso del parque, entendiendo la diversidad de quienes habitan o transitan por la zona de influencia de Torre Universal.



En el primer diagnóstico, se llevaron a cabo 23 sesiones participativas. Adicionalmente, se implementó un análisis físico espacial que incluyó una evaluación de las condiciones físicas del entorno del parque utilizando una herramienta desarrollada por la Fundación Centro para la Sostenibilidad Urbana (CPSU), así como la implementación de entrevistas semi estructuradas en sitio.

La herramienta y todos los procesos participativos se diseñaron con perspectiva de género para poder contar con datos desagregados y una mejor comprensión de las necesidades de diferentes grupos poblacionales.

Finalmente, durante la tercera etapa, se aplicó una encuesta digital para acercarse a perfiles de personas que no necesariamente asistieron a las sesiones.

El segundo diagnóstico sirvió para detectar oportunidades de mejora en materia de movilidad y habitabilidad urbana en La Sabana, incluyendo seguridad vial, rutas de transporte público e impacto de la congestión vehicular, entre otros factores. Esta evaluación también fue guiada por el CPSU y contó con el apoyo del ICODER, la Fundación DemoLab, empresas y personas de la sociedad civil

Rediseño paisajístico del Parque Municipal

En 2023, impulsamos un proceso para transformar el Parque Municipal, ubicado frente a Torre Universal, en un oasis para la biodiversidad de especies nativas de la zona, convirtiéndolo también en un lugar más amigable y agradable para la comunidad gracias al diseño de los senderos, aceras y de la instalación de nuevo mobiliario.

En 2023, impulsamos un proceso para transformar el Parque Municipal, ubicado frente a Torre Universal, en un oasis para la biodiversidad de especies nativas de la zona, convirtiéndolo también en un lugar más amigable y agradable para la comunidad gracias al diseño de los senderos, aceras y de la instalación de nuevo mobiliario.

El principal objetivo de este proyecto es generar un aporte ecosistémico a una zona que mantiene una relación biológica directa con el Río María Aguilar, creando un espacio que pueda ser

aprovechado por las personas y familias vecinas, quienes participan activamente en su cuidado y preservación.

Además, la plantación de especies nativas en este parque no solo mejora su aspecto, sino que también promueve la conectividad y el movimiento de especies hacia la ciudad.

Plantamos 1200 plantas para atraer polinizadores y otras especies

En total, se plantaron 1200 plantas de nueve diferentes especies herbáceas y arbustivas que resultan fundamentales para atraer más vida silvestre, ya que la floración de estas plantas proporciona alimento en forma de néctar y polen, esencial para polinizadores como abejas y colibríes.



**Natalia Morera**

Centro para la Sostenibilidad Urbana (CPSU)

Por una Sabana más resiliente, inclusiva y sostenible

En una ciudad en constante evolución, donde las calles bullen de vida y algunos edificios se levantan como testigos del progreso, se encuentra el Parque Metropolitano La Sabana, un pulmón verde rodeado de comercios y caminos que llevan a todas partes en San José.

En este escenario dinámico, nos unimos con el Centro Para la Sostenibilidad Urbana (CPSU), por un propósito común: impulsar ciudades más sostenibles, resilientes e inclusivas, empezando por La Sabana.

Desde nuestro rol de liderazgo en el desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios en Costa Rica, forjamos una alianza estratégica que trascendió los límites convencionales.



Todo comenzó con una visión compartida de un futuro mejor para las ciudades. Natalia Morera, del CPSU, recuerda cómo esta relación se gestó desde la mutua aspiración de construir un entorno urbano más amigable y equitativo.

El mayor hito de esta colaboración fue el proyecto del Diagnóstico de Movilidad Urbana en La Sabana. Este estudio meticuloso examinó cómo las personas accedían y se desplazaban dentro y alrededor del parque, identificando tanto las fortalezas como las áreas de mejora. El CPSU desplegó su experiencia para comprender las complejidades del espacio urbano y proponer soluciones que fomentaran la inclusión y la accesibilidad en La Sabana, reforzando su papel como un epicentro vital dentro de la ciudad.

La experiencia de ser aliado de Portafolio Inmobiliario ha sido muy enriquecedora para el CPSU más allá del estudio en La Sabana.

“Portafolio Inmobiliario ha sido un aliado de un alto valor para el CPSU. Reconocemos la apertura que tienen para aprender, incorporar y adoptar conceptos sobre desarrollo urbano sostenible en sus proyectos. De esta manera se apoya el propósito del CPSU de lograr tener ciudades más sostenibles, resilientes e inclusivas”.

Morera destacó además la transparencia, la colaboración y la confianza entre ambas organizaciones, asegurando que cada paso dado hacia un futuro más sostenible sea firme y concertado.

En esta narrativa de colaboración y compromiso, para nosotros, la alianza con el CPSU es un ejemplo de cómo el trabajo conjunto puede ayudar a moldear ciudades más habitables y prósperas para las generaciones venideras, a partir de la implementación de proyectos innovadores en el presente, con los que se generan datos que guían las decisiones y, por ende, las inversiones tienen un mayor impacto en la vida de las personas.

Contar con esta vegetación ayuda a mantener la fertilidad del suelo al fijar nitrógeno y carbono, a purificar el aire al absorber dióxido de carbono y liberar oxígeno y garantiza beneficios culturales y sociales, al ser un sitio de recreación en medio de la naturaleza.

Este proyecto ejemplifica cómo **la colaboración entre empresas y comunidades puede transformar espacios urbanos en beneficio de la biodiversidad y la calidad de vida** de todas las personas. El Parque Municipal frente a Torre Universal se convirtió así en un modelo a seguir para la restauración de áreas verdes urbanas.

Aclaración sobre Distrito de Innovación T-24

Lamentablemente, el proyecto Distrito de Innovación T-24 mencionado en el reporte del año anterior y del que formaba parte Torre Universal, fue congelado por razones ajenas a nuestro control. Según informó la prensa local, la iniciativa fracasó por diferencias entre el gobierno local y el socio privado de la iniciativa.

No obstante, nos enorgullece que Torre Universal sea el sitio estratégico elegido por empresas de renombre mundial como Microsoft, Equifax, Unión Europea, la Cámara de Comercio, entre otras, con la idea de potencializar todos los recursos que posee el país en materia de tecnología e innovación.

Zona Norte

Costa Rica Green Valley

Costa Rica Green Valley es un innovador proyecto inmobiliario de uso mixto, donde la Zona Franca Grecia se posiciona como un componente destacado. Esta zona franca, ubicada dentro del desarrollo mixto de Costa Rica Green Valley, proporciona una serie de ventajas significativas para las empresas que la eligen como centro de operaciones. Entre estas ventajas, se incluyen una conectividad óptima con otros puntos clave del país, incentivos fiscales diferenciados por su ubicación fuera de la Gran Área Metropolitana (GAM) y el acceso privilegiado a una amplia y calificada fuerza laboral.

Precisamente, debido a que ofrece un enorme potencial para acelerar el crecimiento socioeconómico de las localidades cercanas, en conjunto con CINDE, analizamos la situación de empleabilidad en la zona.

En ese espacio, identificamos la necesidad de llevar a cabo sesiones de escucha y consulta con estudiantes de los centros técnicos profesionales (CTP), debido a que, en muchas ocasiones, esta población estudiantil no considera las oportunidades laborales que ofrecen las zonas francas en sus planes de carrera. Al respecto, creemos que existe una brecha entre el tipo de empleo disponible y las aspiraciones profesionales de las personas jóvenes.



Formamos 140 personas en habilidades blandas

Además, en 2023, 140 personas (43 hombres y 97 mujeres) de los cantones de Grecia, Sarchí, Naranjo y Palmares recibieron un total de 350 horas de capacitación en habilidades blandas, preparación de currículums y entrevistas de trabajo. Estas capacitaciones se ejecutaron en alianza con las municipalidades, la Ulatina y la Universidad Estatal a Distancia (UNED).



De la mano con la contratación directa de personas para las empresas de la Zona Franca Grecia, también asumimos el compromiso de generar oportunidades de contratación para empresas locales como proveedores de servicios o productos.

Por ejemplo, desde la Federación Occidental de Municipalidades (FEDOMA), recibimos recomendaciones de empresas locales para suplir los servicios de limpieza, seguridad y alimentación requeridos por las compañías Nitrile y DDS Lab.

En 2024, capacitaremos 10 empresas de Grecia para que se conviertan en proveedoras de multinacionales y compañías en Zona Franca

Además, por medio de una alianza con la Cámara Empresarial de Grecia, diez empresas de este cantón iniciarán en 2024 un proceso de capacitación para desempeñar un papel activo en estos potenciales encadenamientos productivos. Con la Cámara, también firmaremos un convenio para el desarrollo de más proyectos de formación y contratación.

Adicionalmente, como la disponibilidad de servicios de cuidado en la región occidental es limitada y este es un factor indispensable, para que, especialmente, las mujeres puedan trabajar fuera de casa, ya iniciamos un análisis comparativo de las soluciones existentes (*benchmark*) y buenas prácticas en el tema.

La intención es que este análisis sirva de insumo para la decisión de las empresas inquilinas. Nuestro rol hasta el momento ha sido destacar la relevancia de la situación y presentar opciones para abordarla.

Innovación y movilidad sostenible

Facilitamos y coordinamos una **Mesa de Innovación Social en Grecia con la participación de 30 personas representantes de grupos organizados de las comunidades**, de instituciones del sector público y del sector privado.

Desde esta mesa, se han brindado capacitaciones en temas como diseño participativo de proyectos y movilidad sostenible y se han cocreado tres proyectos en las áreas de fomento económico, espacio público y medioambiente.



Incubadora de fomento económico: En el marco de esta incubadora, se realizaron mejoras eléctricas y de pintura al salón comunal. Además, se conformó un grupo de jóvenes que participó en una sesión informativa sobre el funcionamiento de las Asociaciones de Desarrollo (ADI) y de la Mesa de Innovación. Con este grupo, se compartirá información relevante sobre los perfiles requeridos y los procesos de reclutamiento del polígono de empresas de Grecia. Además, se agendarán capacitaciones para el cierre de brechas.

Construcción de aceras: Se definieron los tramos prioritarios para la construcción de aceras en las comunidades de Raicero y Rincón de Salas. También, junto con la municipalidad, se estableció una estrategia para empezar el trabajo por medio de un estudio de mercado y de levantamiento de información más precisa de las necesidades en esos tramos.

Plan de capacitación sobre recurso hídrico: Se definió un plan para formar personas capacitadoras de la empresa privada que replicarán en los centros de estudio de las comunidades la información sobre cómo y por qué proteger el recurso hídrico.



F1 in Schools

FundaPymes realizó la primera edición del proyecto Formula 1 in Schools en Costa Rica, con la participación de 28 equipos de 20 colegios del país.

Formula 1 in Schools es una competencia donde las personas jóvenes ponen a prueba su aprendizaje integral y desarrollan nuevas habilidades al construir un prototipo de vehículo de Fórmula 1, que culmina con una presentación de su proyecto. La competencia se realizó el 9 y 10 de agosto de 2023, en la que el panel de jueces evaluó el trabajo escrito, la creatividad, el mercadeo, la presentación del proyecto, entre otros factores.

Invertimos \$4000 para patrocinar F1 in Schools

En total, Costa Rica Green Valley invirtió \$4000 para patrocinar el evento y al CTP de Rosario de Naranjo, ubicado en la zona de influencia de Zona Franca Grecia, con el objetivo de inspirar a las mentes jóvenes, fomentar su búsqueda de conocimiento e innovación en carreras de en Ciencia, Tecnología, Ingeniería, Artes y Matemáticas (STEAM, por sus siglas en inglés), así como contribuir a un futuro brillante para Costa Rica.

También, apoyamos al CTP de Rosario de Naranjo con los boletos de avión para la participación de todo el equipo en el mundial de robótica que se llevó a cabo en Panamá.



Educación ambiental en la Zona Norte

Dentro de nuestras iniciativas de colaboración, realizamos en el Colegio de Puente de Piedra cuatro espacios de capacitación en temas ambientales como convivencia con fauna silvestre y gestión de residuos.

En estas charlas, organizadas en alianza con Primates de Grecia, una ONG, FUNDEMA y Punto Verde de la Municipalidad de Grecia, participaron 580 estudiantes.

Capacitamos 580 estudiantes en protección de la fauna y gestión de residuos

Complementamos este proyecto de capacitación con la construcción de un centro de acopio, de manera que el colegio pueda poner en práctica los conocimientos adquiridos y gestionar de forma responsable sus residuos.



C3 Cariari Corporate Center y Savia



Luego de transformar un centro comercial (antiguo Real Cariari) en un proyecto de uso mixto de clase mundial bajo el nombre de C3 Cariari Corporate Center, hemos implementado una innovadora estrategia de relacionamiento comunitario, que es compartida con el proyecto en desarrollo Savia, debido a su cercanía.

Para fortalecer nuestra relación con estas comunidades, en el periodo 2023, presentamos el *master plan* de Savia ante las comunidades de impacto directo y validamos la visión de desarrollo comunitario construida en el periodo anterior.

Con la comunidad de Barreal, socializamos los canales para la gestión de casos de impacto constructivo asociados a Savia, mediante los cuales se han recibido y solucionado consultas de personas vecinas.

En relación con los proyectos de desarrollo comunitario, dimos continuidad al diagnóstico de temas de empleo que ejecutamos en 2022, en colaboración con la municipalidad de Heredia y la Asociación de Desarrollo Integral de Barreal. Esta iniciativa forma parte de un programa más grande de empleabilidad que se desarrolla en esta comunidad.

A partir de este diagnóstico, **se creó un convenio para trabajar los temas de fomento económico, espacio público y ambiente**, que ya cuenta con la aprobación de la alcaldía y el dictamen positivo del departamento legal de la Municipalidad de Heredia. Al cierre del 2023, el convenio estaba en espera de la aprobación del Concejo Municipal para su firma.

Adicionalmente, seis estudiantes del Colegio Técnico Profesional de Ulloa realizaron su práctica profesional en el proyecto C3 Cariari Corporate Center, tras la coordinación con nuestra área de Recursos Humanos.



Mejoras en espacios públicos

Durante 2023, tras diseñar un plan de intervención de áreas críticas en conjunto con la Municipalidad de Heredia, llevamos a cabo siembras comunitarias en seis espacios públicos, como parques y aceras de Barreal y Cariari.

Intervinimos seis espacios públicos y sembramos 150 especies autóctonas

En estas jornadas, se plantaron 150 individuos de especies autóctonas gracias a la participación de un equipo diverso, compuesto por personas colaboradoras de C3 Cariari Corporate Center, miembros de la Asociación de Guías y Scouts de Costa Rica, personas vecinas de las comunidades y personas funcionarias municipales.

Adicionalmente, realizamos un levantamiento de información para documentar los retos de caminabilidad del espacio público continuo a nuestro proyecto C3 Cariari Corporate Center, a partir de los cuales se está diseñando una estrategia de intervención para el 2024.

Mobiliario inclusivo para la escuela pública

Durante el 2022, realizamos una donación de mobiliario y mejoras en aulas de la Escuela Ulloa, importante símbolo en la comunidad de Barreal de Heredia. En ese momento, identificamos la oportunidad de seguir colaborando con esta institución; por eso, en 2023, participamos de un proyecto en conjunto con la firma de arquitectura Gensler, para el diseño y construcción de mobiliario inclusivo en beneficio de la población estudiantil.

Diseñamos escritorios inclusivos entendiendo la diversidad de estudiantes

Como parte del proyecto, que contó con la colaboración del cuerpo docente de la institución, y, a partir de talleres de cocreación y diagnósticos, se construyeron dos prototipos de escritorios.

En el 2024, se realizarán las pruebas de validación de los escritorios y se construirá un plan para su colocación progresiva en las diferentes aulas.

Donamos un mural al Palacio de los Deportes en Heredia

Como parte del proyecto de transformación del ahora C3 Cariari Corporate Center, se realizaron acciones que impactan de forma positiva a la comunidad donde opera.

Una de estas acciones fue la creación de un mural en El Palacio de los Deportes, en Heredia, por ser un lugar de alta visitación, icónico para la provincia y para todo el país.



En alianza con la Municipalidad de Heredia y el laboratorio urbano San José Lab, se llevó a cabo un certamen para seleccionar la propuesta artística ganadora, la cual fue de Jazmín De La Rosa, quien es licenciada en promoción cultural, muralista e ilustradora. Su talento artístico fue reconocido porque logró plasmar la identidad local y generar un efecto sorpresa en el espectador.

Este proyecto artístico también contó con el apoyo de empresas como Bilco, Traesa y Glidden.

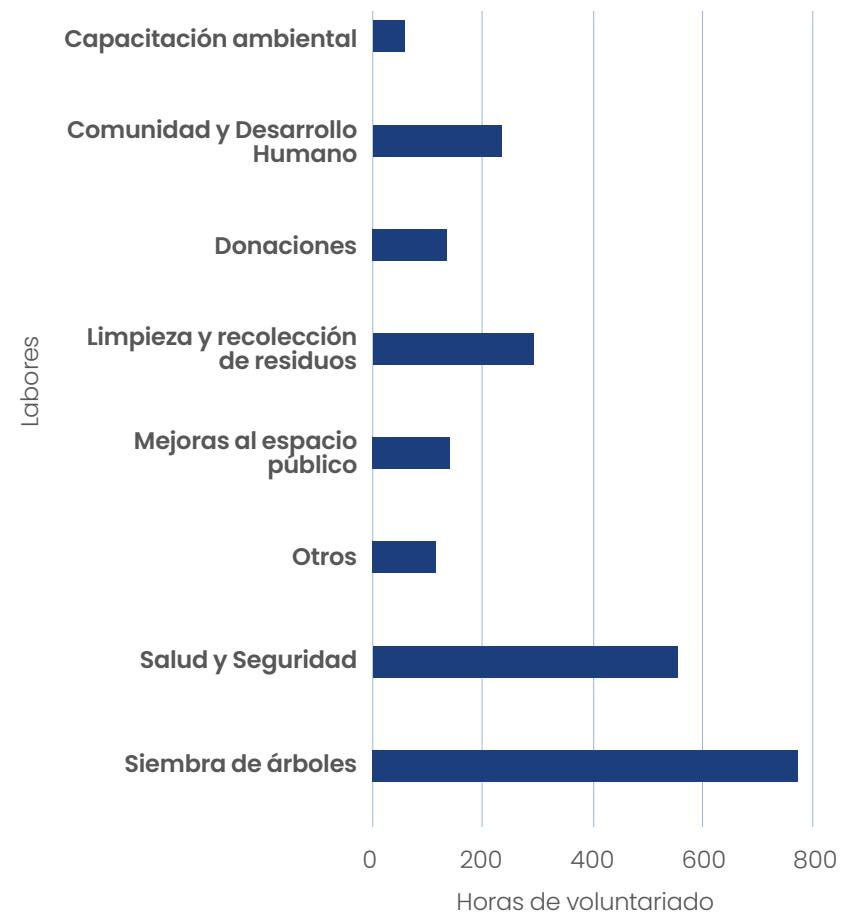
Impulsamos la identidad local con un mural que embellece a Heredia

Voluntariado

Nuestro programa de voluntariado corporativo nos permite fortalecer nuestro equipo humano mientras agregamos valor social y ambiental a las comunidades y a algunas instituciones y organizaciones sin fines de lucro con las que trabajamos en alianza.

Este tipo de sinergias nos permitió llevar a cabo 2294 horas de voluntariado en 2023, destinadas a las siguientes labores:

Horas de voluntariado por tipo de labor, 2023



Donaciones

Como parte de los procesos de construcción y remodelación de los proyectos inmobiliarios, realizamos donaciones de materiales, equipos y mobiliario en buen estado, a organizaciones sin fines de lucro, entidades comunitarias y centros educativos.

En 2023, donamos materiales por un monto equivalente a \$83 455 a cinco organizaciones sociales cercanas a nuestros proyectos. Las donaciones incluyeron equipo de cómputo, materiales de construcción, un área de juegos infantil y loza sanitaria.

También, nos unimos a la constructora Volio & Trejos para transformar un contenedor en un centro itinerante de biblioteca y capacitación, que fue donado a la Municipalidad de Montes de Oca, ubicación estratégica para uno de nuestros proyectos en desarrollo.



Para esta iniciativa, donamos el contenedor y la constructora Volio & Trejos aportó el trabajo de restauración para convertirlo en un espacio acogedor que funcione como una **biblioteca itinerante** y un lugar para la capacitación de la comunidad. Por su parte, el gobierno local se comprometió a dar continuidad al centro que se instalará en el Parque del Este.

Estas donaciones no solo son una prueba de la colaboración entre diferentes actores, sino que también tienen beneficios ambientales, al demostrar cómo los recursos pueden ser reinventados y aprovechados para servir a la comunidad de nuevas formas, reduciendo la generación de residuos y fomentando la reutilización de materiales.



Otra forma en la que apoyamos causas sociales y comunitarias es mediante la organización de campañas en las instalaciones de nuestros proyectos operativos. Un ejemplo son las campañas de donación de útiles escolares que ejecutamos en Escazú Village y Lincoln Plaza, en alianza con las municipalidades de la zona.

Esto se suma a campañas de donación de sangre, clases deportivas y actividades recreativas abiertas al público, en las que abrimos las puertas de nuestros proyectos para el beneficio de organizaciones sin fines de lucro o para el esparcimiento de las comunidades vecinas.





Francis Suárez

(primera persona a la izquierda de la fotografía)

Líder comunitario de Grecia

¿Qué opina un líder de Grecia sobre nuestro involucramiento comunitario desde Costa Rica Green Valley en la Zona de Occidente?

Don Francis Suárez lleva 25 años trabajando por y para la comunidad en distintos roles. Actualmente, forma parte de la Fundación para el Desarrollo Ecológico y del Medio Ambiente (FUNDEMA), como representante de la Municipalidad de Grecia; es uno de los fundadores de Primates de Grecia, una ONG que contribuye a la conservación de la fauna silvestre de ese cantón. También, es impulsor de la Asociación Taller de Atención Integral de y Capacitación (ATAICA) y, recientemente, terminó su periodo como miembro de la Junta Administrativa del Liceo Puente Piedra.

A partir de su experiencia como líder comunitario, don Francis puede juzgar con conocimiento de causa las acciones de involucramiento de nuestro proyecto, Costa Rica Green Valley, con sus comunidades de influencia y el compromiso de nuestra compañía con la creación de valor compartido y vínculos ganar-ganar que nos ayudan a gestionar de manera responsable nuestros impactos ambientales y sociales.



Puntualmente, destacó algunos efectos positivos que la presencia de Costa Rica Green Valley ofrece a la Región de Occidente: generación de empleo local directo e indirecto (durante la construcción de las naves industriales y para la operación de las empresas inquilinas) y apoyo económico y técnico a las asociaciones de desarrollo, los centros educativos públicos y las organizaciones ambientalistas.

Él recuerda cómo inició la relación con FUNDEMA y Primates de Grecia, por un proyecto en Ruta 1, al identificar un punto caliente de atropellos de fauna silvestre. “Al enterarse de esta situación, la dirección de Costa Rica Green Valley nos dió todo el apoyo, incluso aportando técnicos para la realización de un estudio. El propio presidente del proyecto nos ayudó a destapar una alcantarilla que se convirtió en una autopista de animales y ha salvado muchísimas vidas. Tenemos registro de nueve especies que utilizan esa alcantarilla para transitar”, explicó Suárez.

También, resaltó la relevancia del patrocinio de Costa Rica Green Valley a las jornadas de Picnic en el Río, así como el apoyo al Observatorio Ciudadano del Agua del río Rosales y los conteos de aves organizados por el Comité del Corredor Biológico Interurbano El Achioté.

“Nos han dado distintos tipos de apoyo con la sensibilización en los centros educativos de la comunidad, incluyendo charlas ambientales para estudiantes sobre cómo convivir con la fauna silvestre y cómo separar y reciclar los residuos. Esto se suma al proyecto de construir un centro de acopio, que ya se está terminando, para darle el debido proceso a los residuos, contemplando también la capacitación del personal docente”, precisó Suárez.

Finalmente, destacó las Mesas de Innovación, un proyecto que permite atender los desafíos de la región con soluciones innovadoras y colaborativas entre los diversos actores que integran la mesa, incluyendo la empresa privada. “Es una forma de participación de las comunidades para entender cuál es la dinámica de las empresas que están llegando y cómo pueden apoyar a las poblaciones locales”.

Usando las iniciativas mencionadas anteriormente como punto de referencia, Suárez destaca el mayor valor añadido de las acciones de Portafolio Inmobiliario: que son proyectos integrales. En lugar de ofrecer una ayuda única y esporádica, representan esfuerzos que abarcan diversas facetas, como recursos económicos y acompañamiento técnico.

“Este tipo de acercamiento donde se vela por las necesidades de los centros educativos, de infraestructura vial y la conservación de la biodiversidad, es indispensable, y la forma ideal de poder canalizarlo es a través de la propia gente de la comunidad. Por eso, la manera en que se ha venido gestionando esa comunicación ha sido bastante buena”.

DIMENSIÓN AMBIENTAL

Operación Circular

Tenemos el propósito de crear experiencias memorables para nuestros clientes y visitantes, al mismo tiempo que operamos nuestros proyectos buscando reducir los impactos negativos y las huellas ambientales.

Logros:

Todos nuestros proyectos operativos levantaron su inventario de GEI.

Aumentamos la valorización de residuos de un **18% a un 33.75%**.

Torre Universal se convirtió en nuestro segundo proyecto **certificado Carbono Neutral**, alcance operativo.

Generamos **11.64 TJ de energía solar** en nuestros proyectos, esto equivale al consumo eléctrico anual de **1070 hogares**.

Recolectamos **11.914 kg de residuos electrónicos** para su debido procesamiento.

Diez de nuestros proyectos operativos y oficinas administrativas fueron galardonadas **Bandera Azul Ecológica, categoría cambio climático**.

Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados:





ampyo

framesi
www.framesi.it



El eje de Operación Circular se enfoca en medir y reducir los impactos ambientales de los proyectos inmobiliarios una vez que estos inician su funcionamiento. Buscamos crear experiencias memorables, que aumenten la visitación a nuestros proyectos, tomando medidas para que el crecimiento comercial no conduzca a un aumento desmedido en el uso de los recursos naturales y en la generación de residuos.

El impacto ambiental de los proyectos inmobiliarios está intrínsecamente relacionado con la naturaleza de su uso. Comprendemos que los proyectos residenciales, industriales, comerciales, corporativos y de uso mixto presentan desafíos únicos, por lo que tomamos medidas diferenciadas. Al mismo tiempo, hemos consolidado modelos de trabajo para medir de forma rigurosa y estandarizada los parámetros ambientales de toda nuestra operación.

Nota: En el capítulo Operación Circular, reportamos las métricas de los proyectos operativos en el 2023, se excluye el proyecto Valencia 3-103 porque solamente operó en una fracción del periodo del reporte.

Los indicadores de agua, energía y emisiones corresponden exclusivamente a las áreas comunes de los proyectos.

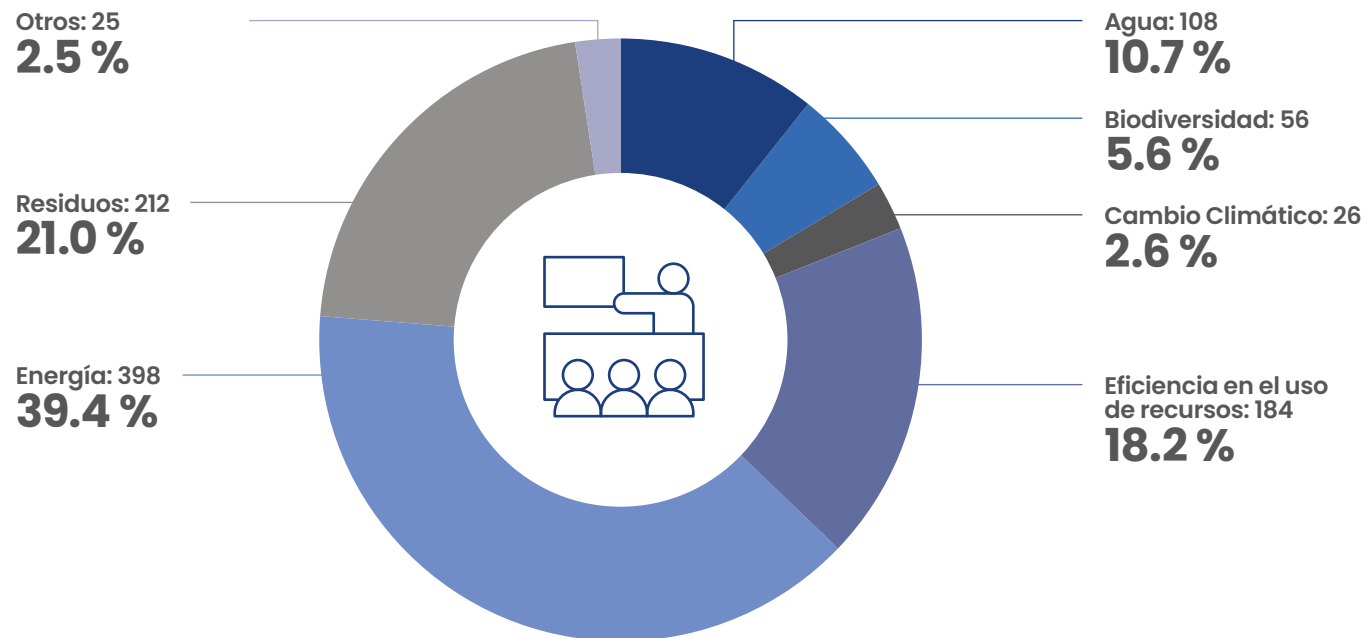


En el 2023, nos dedicamos a consolidar la metodología con la que medimos la huella ambiental en todos los proyectos y, **por segundo año consecutivo, medimos sistemáticamente los consumos de agua, energía, emisiones de gases de efecto invernadero y la generación de residuos**. Esto nos ayudó a corregir errores en los registros y a orientar mejor los esfuerzos hacia los proyectos donde se podían tener reducciones más efectivas.

Mediante esfuerzos constantes en educación ambiental, generamos las capacidades y la sensibilización necesarias en nuestras personas colaboradoras para que puedan implementar las políticas ambientales de la empresa en sus procesos del día a día e incluso en sus espacios familiares.

En total, impartimos 51 capacitaciones con 1009 asistencias de personas colaboradoras e inquilinas sobre los siguientes temas:

Asistencias a las capacitaciones ambientales por tema



Estándares que respaldan nuestra gestión ambiental

Obtuvimos el **galardón Bandera Azul Ecológica** en la categoría Cambio Climático, para las oficinas centrales y 10 proyectos operativos. Como muestra de nuestra evolución, nueve de estos proyectos obtuvieron más estrellas respecto al periodo anterior. Esto quiere decir que lograron una mejor calificación, mediante una mayor participación del personal en la categoría Hogares Sostenibles o gestionando sus residuos en centros de acopio inscritos en la plataforma ecoins.

Resultados Bandera Azul Ecológica, categoría Cambio Climático, 2022

Zona	Proyecto	Estrellas blancas	Estrella verde (hogares sostenibles)	Estrella plateada (Ecoins)
Oeste	Avenida Escazú *	6	1	
Oeste	Tempo *	4	1	
Oeste	Escazú Village *	5	1	
Oeste	El Cedral *	5	1	
Oeste	Terrazas Lindora	4	1	
Central	Torre Universal *	5		
Central	Terminal 7-10 *	3		
Norte	C3 Cariari Corporate Center *	3	1	1
Norte	San Antonio Business Park *	2		
Norte	Mango Plaza	1		
	Oficinas Centrales *	2		

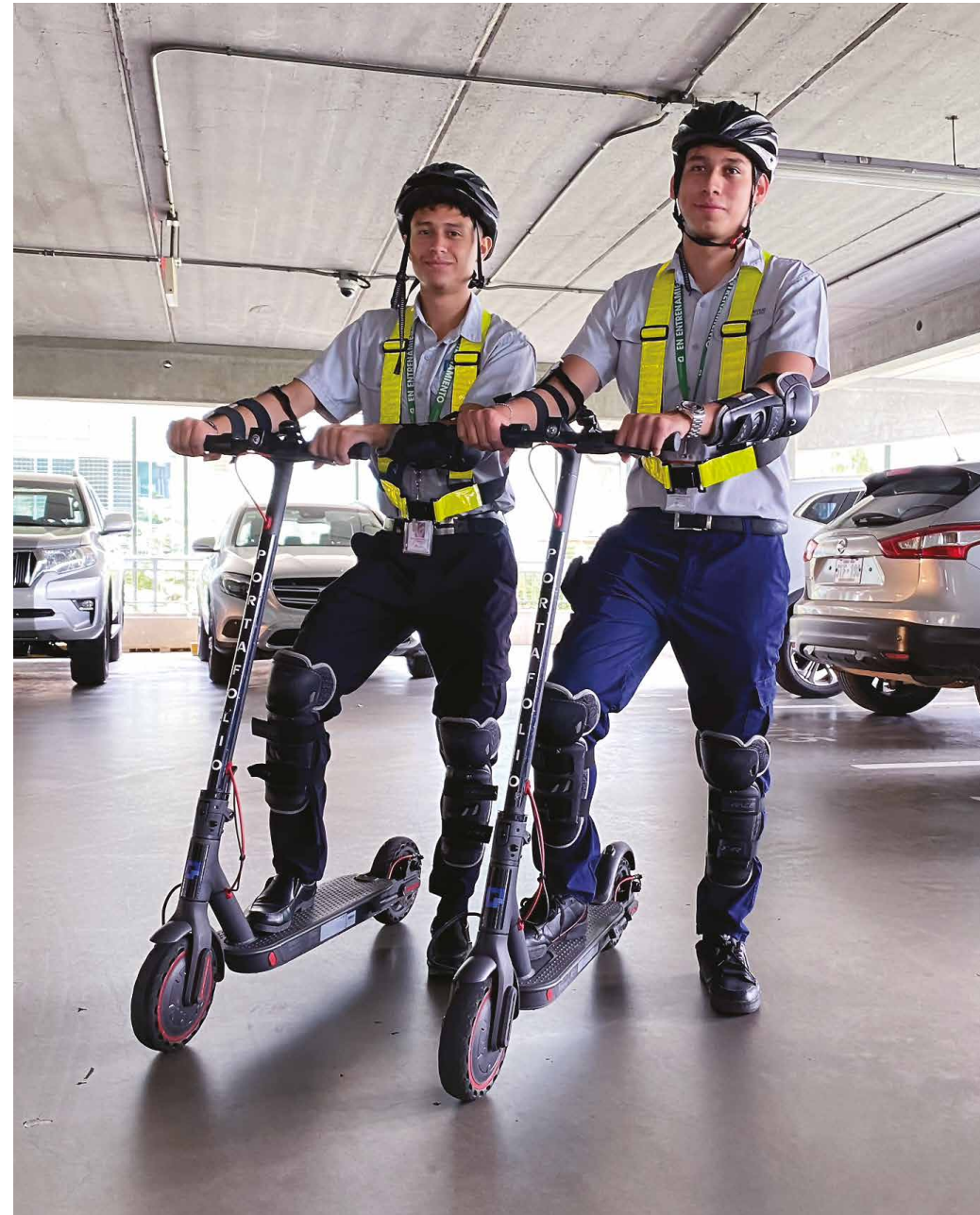
*Proyectos que aumentaron la cantidad de estrellas respecto al resultado de 2021.

Por otra parte, nuestros proyectos de la zona oeste (Avenida Escazú, Tempo, Escazú Village, El Cedral y Terrazas Lindora) recibieron el **Sello de Calidad Sanitaria**, otorgado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA). Este sello evalúa múltiples aspectos relacionados con el recurso hídrico y busca premiar a los entes y las organizaciones que suministran agua potable de forma sostenible y en armonía con la naturaleza.

Desde el 2022, el proyecto Escazú Village mantiene la **certificación LEED O+M v4.1 Gold**. Esta categoría está orientada a medir y reducir la huella ambiental de proyectos en operación y requiere ejecutar acciones en coordinación con los inquilinos para la reducción del consumo de energía y agua, así como la correcta gestión de los residuos.

Nuestro compromiso para mitigar nuestros impactos ambientales ha sido continuo. En 2020, Avenida Escazú fue el primer desarrollo de uso mixto en el país con la certificación de carbono neutralidad en el Programa País Carbono Neutralidad en su alcance operativo, certificación que año con año renueva. En 2023, Torre Universal también obtuvo esta certificación. Esto quiere decir que ambos proyectos no solo miden, sino que reducen o compensan el 100 % de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de sus actividades.

Torre Universal obtuvo la certificación carbono neutral



Durante el 2023, cumplimos con la meta establecida en nuestra estrategia de levantar el inventario de GEI en todos los proyectos operativos, cuantificando un total de 4142.76 toneladas de carbono equivalente (CO₂e).

Adicionalmente, los proyectos Cedral y Escazú Village obtuvieron el certificado de carbono reducción, por demostrar que ejecutaron iniciativas concretas y medibles para reducir su huella de carbono. Gracias a estas, se mitigaron 22.64 toneladas.

Asimismo, Lincoln Plaza, C3 Cariari Corporate Center, San Antonio Business Park y nuestras oficinas centrales obtuvieron el certificado carbono inventario, por cuantificar la totalidad de sus emisiones y someter el proceso a verificación de una tercera parte.

Finalizamos el inventario de GEI en todos los proyectos operativos

Emisiones GEI – Áreas Comunes 2023

Datos en Toneladas de CO₂e

Proyecto	Uso	Emisiones Alcance 1	Emisiones Alcance 2	Emisiones Alcance 3	Total
Lincoln Plaza	Comercial	30.87	67.23	863.42	961.52
Avenida Escazú	Mixto	115.09	126.03	893.32	1134.44
Tempo	Mixto	117 399	54.5	264.07	435.97
Escazú Village	Mixto	215.99	78.99	303.49	598.47
El Cedral	Corporativo	40.87	23.64	42.25	106.76
Terrazas Lindora	Mixto	46 263	23.34	127.33	196.93
Torre Universal	Corporativo	33.47	25.59	109.52	168.58
Terminal 7-10	Comercial	0.34	5.36	44.19	49.89
C3 Cariari Corporate Center	Mixto	18.59	14.93	50.23	83.75
San Antonio Business Park	Corporativo	23.58	30.28	38.56	92.42
Mango Plaza	Comercial	24.14	3.93	38.84	66.91
Oficinas Centrales	Corporativo	0.03	6.62	240.47	247.12
Total		666.64	460.43	3015.69	4,142.76

Administración eficiente de la energía

Nuestro enfoque, en 2023, se ha concentrado en iniciar la implementación de un sistema de gestión de la energía que nos permita medir, controlar y optimizar el consumo de energía, generando beneficios tanto económicos como ambientales.

Para esta implementación, se creó un Comité de Energía, conformado por las direcciones de diseño, construcción, operaciones y sostenibilidad, también participan jefaturas de áreas vinculadas como gestión ambiental, mantenimiento y representantes de los proyectos.

Seguidamente, iniciamos las revisiones energéticas. Este proceso consiste en ejecutar un balance de energía donde se revisa toda la energía que consume un proyecto y cómo es utilizada. Esto permite definir el potencial de reducción y priorizar acciones que nos den el mayor beneficio, en relación con la eficiencia energética.

En el periodo del reporte, finalizamos la primera revisión energética en Escazú Village con el apoyo de una empresa externa especializada en estos procesos. Como resultado, se identificaron oportunidades con un potencial de ahorro de aproximadamente un 4 % del consumo actual del proyecto. Adicionalmente, iniciamos el proceso en oficinas centrales, Torre Universal y San Antonio Business Park.

Cerramos el 2023 con un consumo total de 47.12 TJ y un índice de eficiencia de 133 megajulios por cada m² de área rentable. Esto significa un aumento del 7.45 % respecto al 2022, ocasionado principalmente por un aumento en la ocupación y actividades de proyectos como Torre Universal, Avenida Escazú, Escazú Village y C3 Cariari Corporate Center.

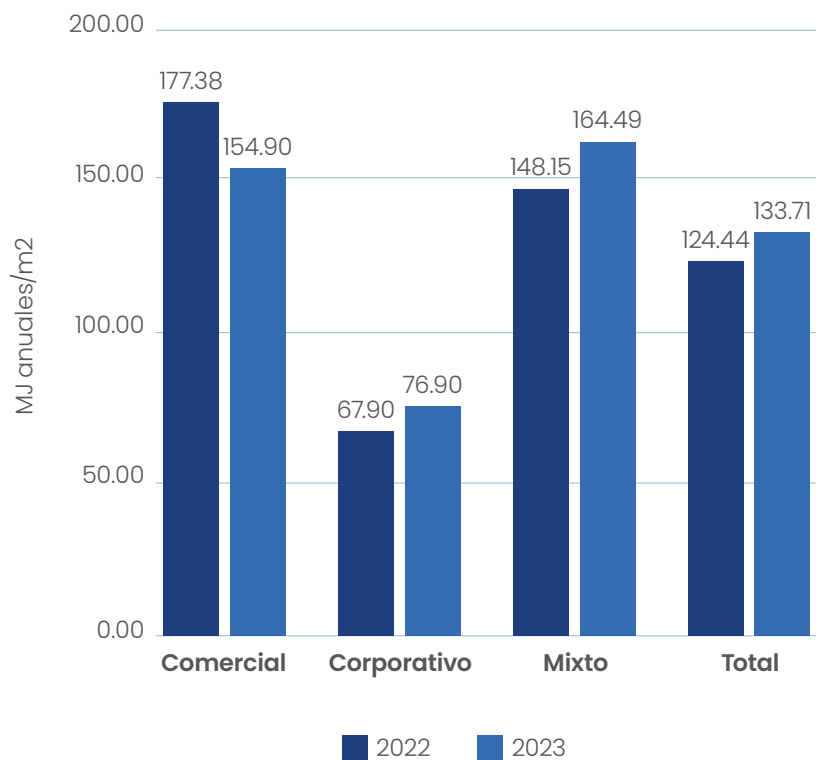
Consumo energético proyectos por uso 2023 (TJ)

Uso	Com-bustibles	Electricidad (solar)	Electricidad (red)	Total	Intensidad (MJ/m ²)
Comercial	0.11	3.70	4.36	8.17	154.90
Corporativo	0.58	0.00	8.50	9.08	76.90
Mixto	2.40	7.93	19.54	29.87	164.49
Total	3.09	11.63	32.40	47.12	133.71

Consumo energético por zona 2023 (TJ)

Zona	Com-bustibles	Electricidad (solar)	Electricidad (red)	Total	Intensidad (MJ/m ²)
Este	0.20	3.80	6.50	10.50	176.25
Oeste	2.30	7.83	18.56	28.69	153.57
Centro	0.11	0.00	3.05	3.16	77.46
Norte	0.48	0.00	4.29	4.77	73.14
Total	3.09	11.63	32.40	47.12	133.71

Intensidad energética, 2022-2023



Para contrarrestar esta tendencia y sumado a la implementación del Sistema de Gestión de Energía, llevamos a cabo controles y mantenimientos preventivos de las instalaciones, apoyados por herramientas tecnológicas de vanguardia.

En 2023, C3 Cariari Corporate Center se sumó a la lista de proyectos que cuentan con un Building Management System (BMS), junto con Aleste, Escazú Village y Torre Universal. El BMS integra diferentes sistemas para controlar los edificios y generar datos en tiempo real del funcionamiento de los equipos, gracias a lo cual se detectan funcionamientos irregulares que pueden generar un incremento en el consumo de los recursos. Actualmente, estamos en proceso de implementación en los edificios AE-101 y AE-300 de Avenida Escazú.

En el edificio 201 de Aleste, se está complementando el uso del BMS con la ejecución del Power Monitoring Expert (PME) de Schneider, que busca un mayor control de las cargas que se registran en el BMS y facilitar la implementación de automatización de acciones de ahorro en el futuro.

Otras acciones de eficiencia durante el periodo fueron la sustitución de las luminarias de Lincoln Plaza y Avenida Escazú por luminarias led, lo que provocó ahorros anuales aproximados de hasta 61 500 kWh. En Tempo, por otra parte, redujimos el tiempo de operación de las manejadoras de aire acondicionado en ciertos sectores, logrando un ahorro por el apagado de los equipos sin afectar el confort de las personas usuarias del proyecto.

Con el objetivo de disminuir el consumo energético y la contaminación lumínica de la ciudad, programamos el apagado diario de la fachada de Torre Universal en el horario de 11:00 p.m. a 6:00 a.m. Además, la pantalla reduce la intensidad de la luz durante la noche y se ha instalado un medidor de consumo automático, lo que contribuye a calcular el ahorro de esta medida.

Energía solar

Seguimos impulsando el uso de energías renovables, especialmente la solar fotovoltaica, como parte de nuestra estrategia para reducir nuestra huella ambiental y contribuir a la acción climática. Durante el 2023, **se instalaron 178 módulos solares en el edificio corporativo 201 de Aleste**, los cuales aportan el 65 % de la energía que el inmueble necesita y mitigaron 1.4 toneladas de CO₂ en el año.

Energía Fotovoltaica Generada (TJ)

Zona	Proyecto	2022	2023
Este	Aleste		0.10
Este	Lincoln Plaza	3.70	3.70
Oeste	Avenida Escazú	4.68	4.80
Oeste	Escazú Village	0.43	2.10
Oeste	Terrazas Lindora	0.91	0.94
Total		9.72	11.64

Generamos 11.64 TJ de energía solar en nuestros proyectos, que equivale al consumo eléctrico anual de 1070 hogares



Manejo y calidad del agua

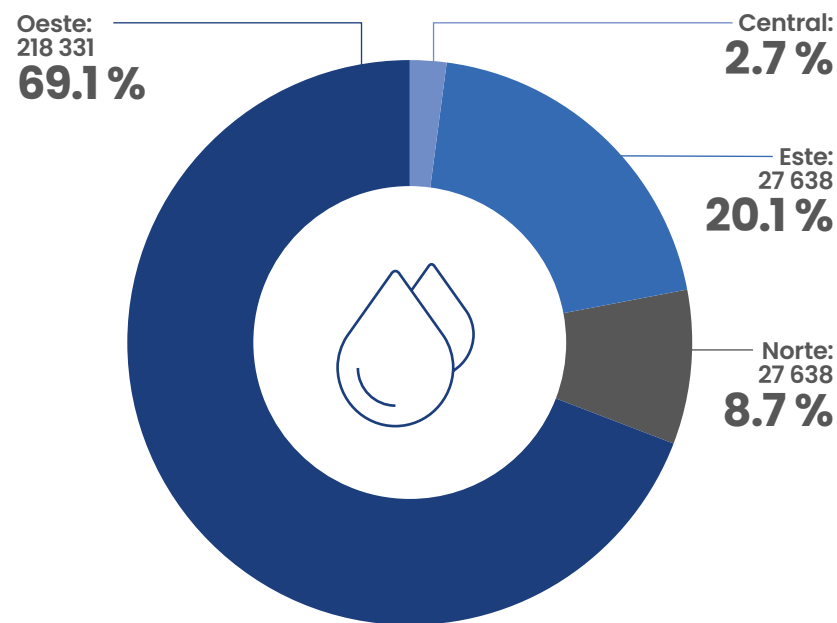
Finalizar el diseño del Manual para el *Manejo Integral del Recurso Hídrico* significó un hito en la gestión del agua en nuestras operaciones. Este documento establece las pautas generales para medir y mejorar el rendimiento de los proyectos, en cuanto al consumo de agua.

El manual se complementa con una herramienta para calcular los indicadores de desempeño, para evaluar la calidad del agua suministrada en los proyectos y para la identificación y evaluación de la viabilidad de proyectos de ahorro.

En el 2024, pondremos en marcha el manual en siete proyectos operativos (Aleste, Tempo, Escazú Village, Terrazas Lindora, C3 Cariari Corporate Center, San Antonio Business Park y Costa Rica Green Valley). Se espera que, para final del periodo, estos proyectos conozcan los procesos y actividades que generan mayor consumo, con lo cual puedan desarrollar iniciativas para aprovechar fuentes alternas de agua y disminuir el uso de agua potable.

También, como parte de la implementación del manual, se evaluará la operación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales y de los sistemas de suministro de agua potable a inquilinos, con lo cual se identifican riesgos de contaminación y se establecen controles para mitigarlos.

Consumo de agua por zona (m³)



Consumo de agua 2022-2023 (m³ anuales / m²)

Uso	2022	2023	% Var.
Comercial	1.67	1.16	-30.44 %
Corporativo	0.47	0.40	-14.72 %
Mixto	1.29	1.09	-15.41 %
Total	1.06	0.88	-17.47 %

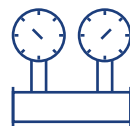
En el 2023, nuestro consumo de agua por m² se redujo un 17.47 %, gracias a iniciativas orientadas a dicha disminución, dentro de estas destacan las siguientes:

Acciones para reducir el consumo de agua



Aprovechamos el agua de lluvia en **Tempo (416 L)**, **Torre Universal (31000 L)** y **Terminal 7-10 (450 L)**, mediante tanques de captación que permiten acumular y almacenar el agua de los techos, para su posterior uso en inodoros, lavado de parqueos y cuartos de residuos.

Instalamos más de **100 medidores** inteligentes para disminuir pérdidas por fugas, lo que nos permitió corregirlas en San Antonio Business Park y Mango Plaza.



Se regularon **112 cacheras** y **70 fluxómetros** en Avenida Escazú para disminuir de 7 a 4 segundos el tiempo de funcionamiento en cada uso.



El volumen y la calidad del agua residual en los proyectos en los que mantenemos una planta de tratamiento de aguas residuales son evaluadas por laboratorios independientes y los resultados se presentan al Ministerio de Salud, en atención a la normativa nacional en materia de vertidos y reuso de aguas residuales.



Gestión de residuos sólidos

Reducir la cantidad de residuos sólidos en nuestros proyectos es una meta que hemos abordado con diferentes estrategias, como la capacitación, la definición de procedimientos y la optimización de los procesos para identificar desde la fuente oportunidades de minimizar la cantidad de materiales utilizados.

Como resultado, en 2023 **alcanzamos una valorización del 33.28 % de todos los residuos generados en nuestros proyectos operativos**, de manera que en lugar de ser enviados a un relleno sanitario fueron destinados a reutilización, reciclaje, compostaje o tratamiento especial. Esta cifra representa un importante crecimiento respecto al 2022 en el que el porcentaje de valorización fue del 18 %.

En un año aumentamos la valorización de residuos de 18 % a 33.75 %

Cabe destacar que en cada proyecto gestionamos la totalidad de los residuos sólidos, incluyendo los que generan quienes visitan las áreas comunes y los que resultan de las actividades de nuestros inquilinos, ya sean oficinas, comercios, restaurantes, entre otros. Por lo cual, controlar y reducir los residuos sólidos significa un desafío que también involucra a las actividades de nuestros socios comerciales.

Residuos generados 2023 (ton)

Uso	Reciclables	Orgánicos	No Valorizables	Peligrosos	Bioinfecciosos	Total	Kg/m ²	% Valorización
Comercial	176.2	120.1	694.9	0.0	0.0	991.2	18.79	29.90 %
Corporativo	37.0	59.6	143.7	0.0	0.0	240.4	2.71	40.23 %
Mixto	338.7	332.1	1282.9	1.8	14.9	1970.4	9.25	34.89 %
Total	552.0	511.8	2121.4	1.8	14.9	3202.0	9.03	33.75 %

Generación de residuos 2022-2023

Rubro	2022	2023
Residuos totales (ton)	2809.42	3201.98
% Valorizado	17.94 %	33.75 %
Kg / m ² GLA	8.39	9.03

Los Planes de Gestión Integral de Residuos son la herramienta que orienta y unifica los criterios para que los equipos de Sostenibilidad, Servicios Generales y la administración del proyecto establezcan las acciones que van a implementar durante el año y transformar las metas de la estrategia en metas propias para el proyecto.

Dentro de las principales iniciativas del periodo, **logramos que todos los proyectos separen sus residuos orgánicos**, mediante el convenio comercial con la empresa Abonos Vivos. Esto nos permitió valorizar 511 toneladas de residuos orgánicos, lo cual representa una reducción de 24.35 toneladas de CO₂e.



Adicionalmente, en Avenida Escazú, Tempo y San Antonio Business Park se cuenta con composteras para tratar en sitio parte de estos residuos orgánicos. Esto es importante porque así reducimos emisiones por traslado de material y aprovechamos el compost producido en nuestras zonas verdes.

Con el objetivo de involucrar a los inquilinos, entregamos recipientes para facilitar la separación de residuos en Aleste, Lincoln Plaza y Torre Universal. Además, participamos de espacios de formación con el personal de las empresas inquilinas para capacitarles y definir la logística más efectiva, con el fin de recuperar los residuos orgánicos que generan.

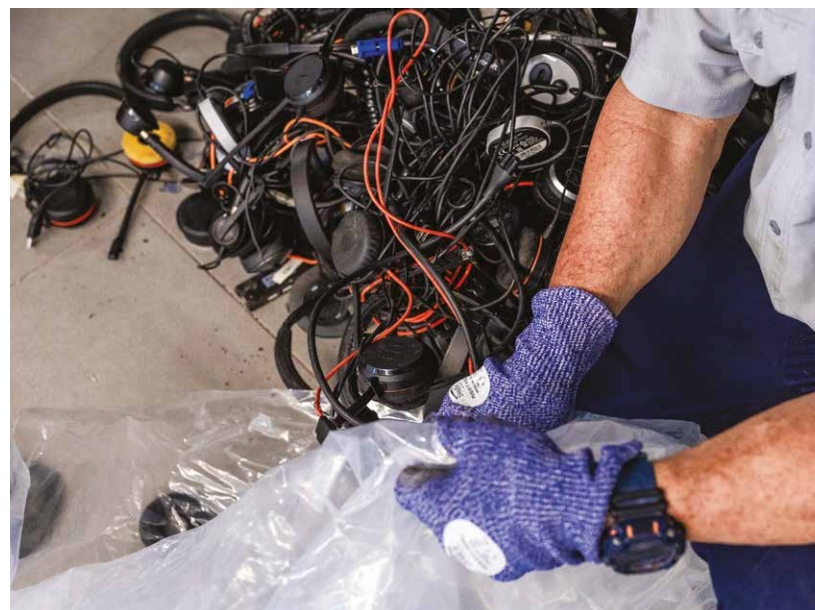


En este periodo, también ampliamos las campañas de recolección de residuos electrónicos dirigidas a personas visitantes y vecinas de nuestros proyectos. A lo largo del año **logramos recolectar un total de 11 914 kg, esto equivale a los residuos electrónicos generados por 11 100 personas durante un año.** Estos equipos son desarmados y separados por material, lo que permite valorizar el plástico y los metales que los conforman (cobre, aluminio, plata, etc).

De forma paralela, seguimos buscando alternativas para la valorización de materiales; por ejemplo, en Torre Universal, se creó una alianza con Grupo Nutresa para entregar ecobloques —por lo general rellenos de plástico no reciclable—, los cuales serán utilizados en la elaboración de madera plástica.

Por otra parte, en C3 Cariari Corporate Center entregamos estereofón a Grupo Pedregal para que sea procesado en su proyecto Resin8. Es importante aclarar que este residuo se genera como resultado del desalmacenaje de material de uno de nuestros inquilinos, y no se genera en nuestras operaciones de forma regular.

Para el 2024, nuestro compromiso es mantener la valorización en al menos un 30 % y nos hemos propuesto la meta de reducir el total de residuos generados en al menos un 20 %. Para esto, se pretende trabajar muy cerca de los inquilinos impulsando programas de donación de materiales, responsabilidad extendida del productor, compras sostenibles y tratamiento de residuos orgánicos *in situ*.



**Laura Fernández**

Coordinadora de facilidades, Equifax

A la altura de las exigencias de nuestros inquilinos

Equifax es un buró crediticio de origen estadounidense con más de 100 años de trayectoria. En Costa Rica, se ubica su segundo centro de operaciones más importante a nivel global, distribuido en dos ubicaciones estratégicas: en una zona franca de Heredia y en nuestro proyecto Torre Universal, sumando un total de 1840 puestos de trabajo.

Acostumbrado a cumplir con los estándares de calidad más exigentes a nivel global, Equifax también se destaca como un inquilino que demanda excelencia. Esto es reconocido por Laura Fernández, coordinadora de facilidades de Equifax en Torre Universal.

Precisamente, ese nivel de exigencia fue el que influyó en la evaluación a la hora de elegir un edificio idóneo para su expansión. "Portfolio Inmobiliario es una empresa muy comprometida con el ambiente y tiene toda una logística de tratamiento de residuos. Cuando estábamos haciendo las indagaciones para la apertura de esta ubicación, una de las condiciones que pusimos fue que tuvieran una buena gestión ambiental".



De hecho, en ese momento, Equifax promovió que nos aliáramos con la empresa gestora Abonos Vivos, para el compostaje de los residuos orgánicos generados en Torre Universal. En ese sentido, Fernández afirma que desde entonces han encontrado en Portafolio Inmobiliario, un aliado con el que comparten valores en materia de responsabilidad ambiental y sostenibilidad.

“Hay apertura, diálogo y comunicación para llegar a acuerdos. El partnership ha sido bastante positivo porque está alineado con nuestros objetivos”, menciona.

Esta disponibilidad de trabajar en conjunto es importante para nuestro inquilino, quien cuenta con la certificación Carbono Neutral y posee la Bandera Azul Ecológica, porque refuerza sus propias medidas ambientales, como la no utilización de plásticos de un solo uso, la elaboración de ecobloques con pequeños empaques plásticos no reciclables y el compromiso con su Política Global Ambiental.

Además, Fernández resaltó la importancia de las comodidades que ofrece el edificio, como el andén para la flotilla vehicular, el acceso a cargadores eléctricos, el estacionamiento para bicicletas, la estación de carga para bicimotos, la facilidad para acceder al transporte público y otras opciones de movilidad, así como la terraza para descansar. Estas ventajas se complementan con las condiciones que Equifax brinda a sus colaboradores internamente.

“Portafolio Inmobiliario también nos apoyó con la aprobación de una Política *Pet Friendly* para el edificio, lo que nos permite implementar una terapia ocupacional por medio de la visita, dos veces al mes, de perros entrenados que conviven con nuestro talento humano generando relajación y recreación en el lugar de trabajo”, precisó Laura.

Este es un ejemplo de cómo abrazamos las ideas innovadoras de nuestros inquilinos y cocreamos soluciones y nuevos beneficios en alineamiento con nuestra Estrategia de Sostenibilidad, además de ofrecer una infraestructura moderna, segura, accesible y cómoda para las personas usuarias.

DIMENSIÓN AMBIENTAL

Bio- diversidad

El desarrollo de proyectos constructivos no debe ser sinónimo de pérdida de biodiversidad, por el contrario, en Portafolio Inmobiliario promovemos la recuperación de hábitat, la protección de la fauna y motivamos, a través de la educación, a que las comunidades protejan el medio ambiente.

Logros:

Aleste obtuvo por segunda vez la **Bandera Azul, categoría biodiversidad**, con cinco estrellas blancas.

En nuestro vivero forestal, contamos con **más de 5000 individuos de 85 especies diferentes**.

Identificamos una nueva especie de ave en la finca de Aleste, el *Bombycilla Cedrorum* conocido como Ampelis Americano.

Mantenemos nuestro programa de Ciencia Ciudadana, realizando **cinco jornadas de monitoreo de especies**.

Plantamos más de **1000 árboles** en la zona destinada a reforestación en Aleste.

Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados:





Para impulsar el desarrollo a través de la transformación de nuestras ciudades, es fundamental entrelazar los ejes de productividad, oportunidad e innovación con la preservación y la integración de la biodiversidad. Así como también, promover la educación y un sentido de colaboración comunitaria por el bienestar de las personas y los ecosistemas.

Partiendo de este entendimiento, en el 2020, en Aleste comenzamos el proceso de definir una *Guía para la Gestión de la Biodiversidad en los Negocios* en asociación con la Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED) y la Agencia para la Cooperación Alemana para el Desarrollo (GIZ). El proceso inició con un diagnóstico de la gestión de la biodiversidad, del cual se derivaron hallazgos sobre el compromiso de la organización con la biodiversidad y se identificaron sus principales dependencias a servicios ecosistémicos.

Diseñamos el Plan de Biodiversidad de Aleste para cumplir nuestro compromiso ambiental



A raíz de este ejercicio y en alineación con el Plan de Adaptación del Cantón de Curridabat y la Política Nacional de Adaptación, diseñamos el Plan de Biodiversidad de Aleste, como piloto. Este plan está compuesto por los siguientes 10 fundamentos de trabajo:

- 1.** Programa de sensibilización y capacitación para público interno.
- 2.** Plan para la Gestión Integral del Recurso Hídrico Biodiversidad.
- 3.** Estrategia de comunicación que involucre y le de valor a las acciones de Aleste en materia de biodiversidad.
- 4.** Lineamientos y normativas enfocadas en biodiversidad y sostenibilidad en Aleste.
- 5.** Programa de compras amigables con la biodiversidad.
- 6.** Plan de Conectividad Biológica del proyecto Aleste con corredores biológicos y el paisaje.
- 7.** Implementación de un vivero en Aleste, con el propósito de contar con material vegetal que fomente la biodiversidad.
- 8.** Programa de Monitoreo de Especies, como indicador de la salud del ecosistema.
- 9.** Programa de Ciencia Ciudadana de Aleste y comunidades cercanas.
- 10.** Galardones y certificaciones.

El diseño y la implementación de este plan en Aleste nos ha hecho merecedores del galardón de cinco estrellas en el programa Bandera Azul Ecológica, categoría Biodiversidad, por dos años consecutivos, convirtiéndonos en la primera desarrolladora inmobiliaria en recibir esta distinción a nivel nacional.



Es primordial para el éxito de nuestra estrategia de biodiversidad y su expansión involucrar al equipo del proyecto. Por esta razón, en 2023, capacitamos a 25 personas colaboradoras sobre temas de biodiversidad, conservación y beneficios ecosistémicos.

Para impulsar la dupla de acción-difusión, procuramos participar en eventos para compartir nuestras buenas prácticas. Por esto, en julio del 2023 tuvimos presencia en las mesas de trabajo de T-24, donde explicamos los resultados de nuestra estrategia de biodiversidad. También, en agosto del 2023, participamos en el Congreso de Ciudades Sostenibles, organizado por Green Building Council de Costa Rica (GBCCR), en el cual compartimos la metodología aplicada, los resultados y el plan de acción.

La estrategia de biodiversidad de Aleste nos permite entender el liderazgo que tenemos como organización, para fomentar la integración de la naturaleza en la toma de decisiones cuando planteamos el desarrollo sostenible de nuestras ciudades.

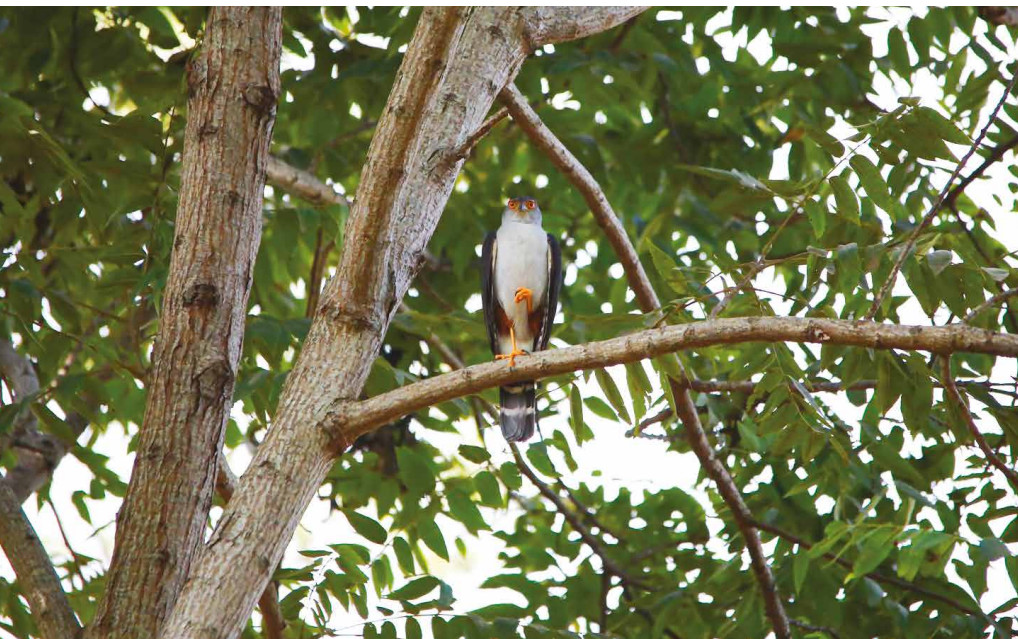
El conocimiento que adquirimos a raíz de estos esfuerzos será una pieza clave para replicar este ejercicio en nuestros proyectos futuros, de manera que se amplíe su alcance. Para el 2024, tenemos el objetivo de comenzar estos esfuerzos de obtención de línea base en Avenida Escazú, Savia y Costa Rica Green Valley.

Ciencia Ciudadana

Uno de los elementos diferenciadores de nuestro abordaje en el tema de biodiversidad es el Programa de Ciencia Ciudadana, que desarrollamos en alianza con el Corredor Biológico Interurbano María Aguilar (CBIMA) y con Parque La Libertad. Este programa tiene el objetivo de generar conocimiento y ampliar la línea base de biodiversidad local mediante procesos de investigación, que involucren activamente a personas de la comunidad.



En el 2023, **se realizaron cinco monitoreos de especies, en los cuales participaron un total de 86 personas vecinas de la zona con quienes logramos identificar nuevas especies en la finca.** En ese sentido, el apoyo del Parque La Libertad, el CBIMA y la población aledaña ha sido clave para poder ampliar el inventario y entender mejor la dinámica del ecosistema en la finca. Un caso destacado del 2023 fue la identificación de la presencia del Cedar Waxwing (*Bombycilla cedrorum*), conocido popularmente como ampelis americano, un pájaro que tiene un patrón diferente de migración, y por lo general no se logran ver en grandes cantidades. Sin embargo, en Aleste se identificaron 20 individuos durante el 2023.



Estos monitoreos nos permiten tener un indicador de salud del ecosistema, el cual valoramos a la hora de tomar decisiones a lo largo del ciclo de vida del proyecto.

Los cinco monitoreos realizados incluyeron dos conteos de aves, uno de escarabajos, uno de anfibios y uno de lepidópteros (insectos que incluyen mariposas y polillas). Sobre este último grupo, se registraron 20 especies distintas incluyendo el *Abaeis albula*, el *Heliconius charitonius* y el *Eurybia lycisca*, entre muchas otras.



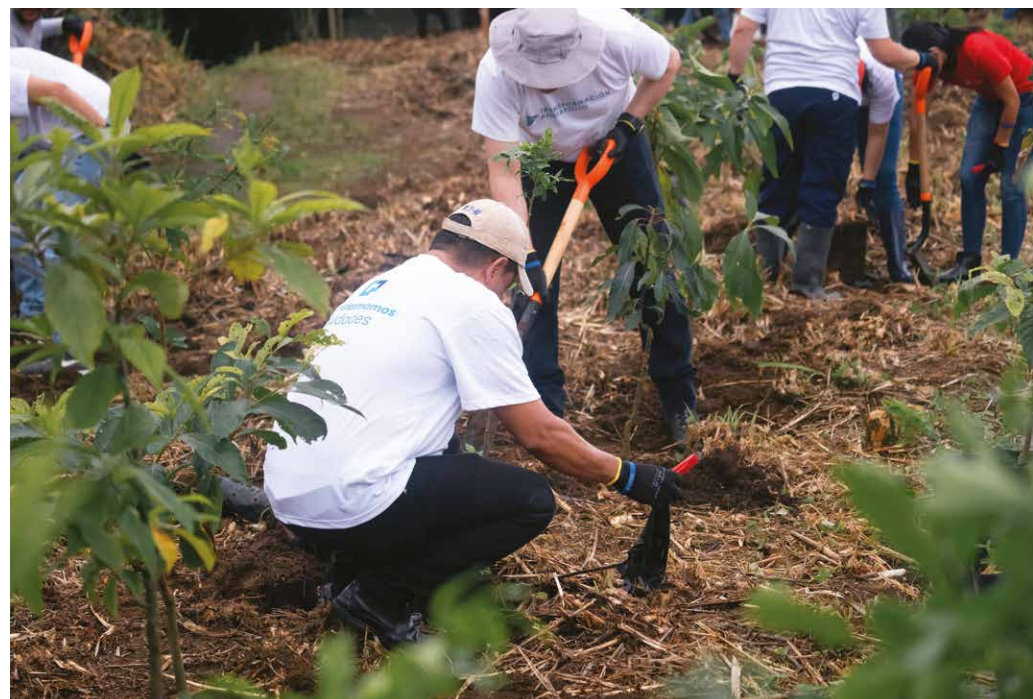
Adicionalmente, dentro de los esfuerzos de monitoreo, se hicieron seis visitas de captura, marcaje y liberación del pinzón costarricense (*Melospiza cabanisi*) con la Fundación Cabanisi, logrando la identificación de 43 individuos que se estarán monitoreando durante el 2024. Uno de los objetivos del estudio es generar mayor información de la especie. El pinzón costarricense es una especie endémica que se encuentra en peligro de extinción, por lo cual hemos continuado priorizando trabajar en la rehabilitación de espacios para promover su hábitat.

También, continuamos trabajando en la mejora de la conectividad del proyecto Aleste con el Corredor Biológico Interurbano María Aguilar (CBIMA). En 2023, participamos activamente en las reuniones mensuales del Convenio de Cooperación para esta iniciativa y utilizamos las instalaciones de Aleste como sede para cinco visitas de Ciencia Ciudadana, bajo el marco de las actividades del corredor, así como cuatro voluntariados organizados por el CBIMA.

*En alianza con la Fundación Cabanisi, se hicieron seis jornadas de marcaje y liberación del pinzón costarricense (*Melospiza cabanisi*), especie endémica del Valle Central de Costa Rica.*

Aumentamos nuestros esfuerzos de rehabilitación forestal

Aparte del Programa Ciencia Ciudadana, le dimos continuidad al Plan de Rehabilitación Forestal, el cual es una iniciativa complementaria destinada a la conservación del hábitat.



En el 2023, ampliamos a 3366 m² la zona total destinada para reforestación, mil metros cuadrados más que lo establecido en 2022. Esta zona crea un corredor de conexión entre el Parque de Aleste y la torre residencial Nueve84, el cual hemos llamado el Sendero de los Mil Árboles. En este sendero, **se plantaron 1052 árboles de 24 especies nativas diferentes, gracias al trabajo de 100 personas voluntarias** de nuestros proyectos, incluyendo algunos inquilinos y proveedores.

En otra línea de esfuerzos, mantuvimos el convenio con el Parque La Libertad para recibir asesoría en la producción forestal de nuestro vivero. El vivero es una fuente de árboles y arbustos nativos que abastece las necesidades de paisajismo de nuestros proyectos. **Este año cerramos con 5458 plantas de 85 especies diferentes de árboles y arbustos en nuestro albergue.**



Además, llevamos a cabo la reubicación y mejoramiento de su infraestructura y sistema de riego. Por medio de esta iniciativa, también damos mantenimiento a nuestras especies ya sembradas en reforestaciones anteriores, las cuales tienen una tasa de supervivencia del 76 %.

En 2023, nos propusimos ampliar el alcance de los albergues para abejas en el área del proyecto Aleste. Por esto, colocamos seis hoteles de abejas dentro del Sendero de los Mil Árboles. Esta acción la ejecutamos junto a la empresa Bee Green y con el apoyo de personas colaboradoras de la administración de Aleste.



Iniciativas para la conservación de la biodiversidad en otros proyectos

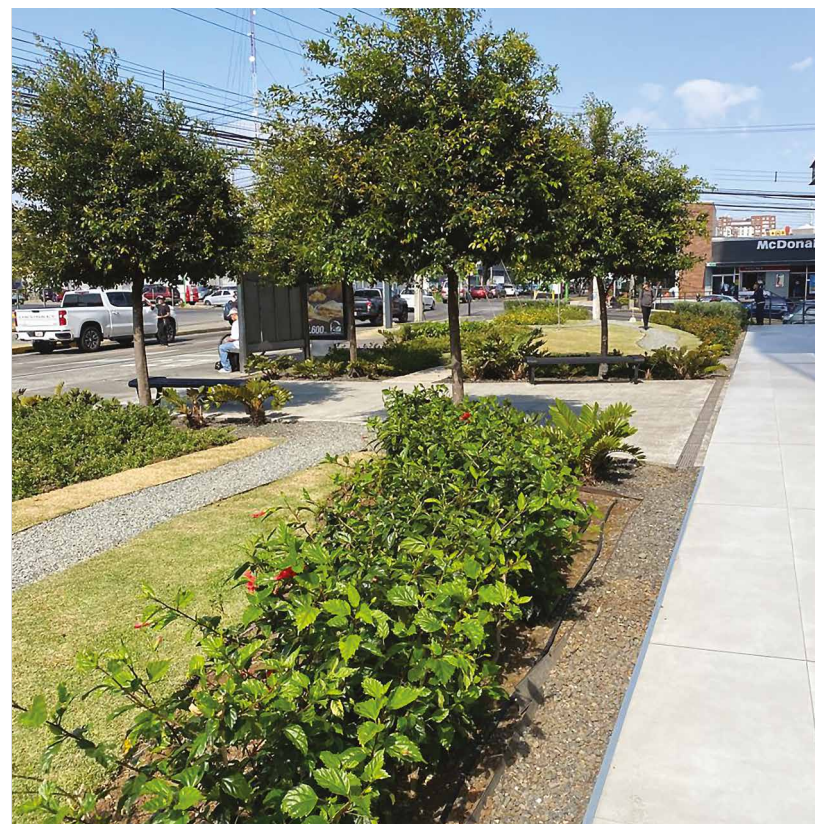
En la zona norte, formalizamos una alianza con Primates de Grecia, una ONG de este cantón, para el monitoreo de fauna silvestre. Dicha alianza permitió identificar un total de 15 especies por medio de la colocación de cámaras trampa y reportes de atropellos. Entre las especies identificadas están los armadillos, mapaches, martillas, mofetas, osos hormigueros, pizote, zorro gris, yaguarundi, serpiente boa, etc.

Como parte de la misma alianza, llevamos a cabo un proyecto de educación ambiental, que incluye un centro de acopio en el Liceo de Puente de Piedra, donde la ONG brindó una capacitación a 580 estudiantes en materia de convivencia con fauna silvestre. Este esfuerzo se sumó a una charla sobre separación de residuos valorizables impartida por una de nuestras colaboradoras.

Adicionalmente, apoyamos a Primates de Grecia con alimentación y materiales para el evento Picnic en el Río, con el objetivo de concientizar sobre la necesidad de proteger el recurso hídrico. En esta actividad, participaron 28 personas, incluyendo niños, niñas y población adulta mayor.

En la zona centro, **consideramos el aporte de servicios ecosistémicos para seleccionar las especies incluidas en la remodelación del parque municipal frente a Torre Universal.** Esta iniciativa incluyó la plantación de 1200 árboles y arbustos nativos que proporcionan alimento a polinizadores, como abejas y colibríes. Además, buscamos mantener la fertilidad del suelo, purificar el aire y brindar beneficios culturales y de calidad de vida a las personas usuarias del parque.

Todas estas iniciativas en los diversos proyectos reflejan nuestro firme compromiso con la sostenibilidad y el cuidado del entorno que nos rodea.



Trabajando por una gestión de la biodiversidad y el impacto ambiental



Sara Ramírez

Exfuncionaria de La Libertad

La relación estratégica entre Portafolio Inmobiliario y La Libertad, proyecto del Ministerio de Cultura y Juventud, gestionado en alianza público-privada por la Fundación Parque La Libertad, ha sido fundamental para la gestión responsable del impacto ambiental como pilar de nuestros proyectos constructivos en Costa Rica.

Esta colaboración se originó en 2019 como una oportunidad para emplear a personas egresadas del programa Técnico en Jardinería impartido en las instalaciones de La Libertad.

Después, la alianza entre La Libertad y Portafolio Inmobiliario se expandió hacia la rehabilitación y mejora de la biodiversidad en los proyectos de Portafolio Inmobiliario, especialmente en Aleste. Sara Ramírez, exfuncionaria de La Libertad, desempeñó un papel crucial en esta colaboración, liderando las interacciones y el desarrollo de proyectos desde su posición como contraparte de las personas encargadas del área de sostenibilidad de Portafolio Inmobiliario.

Ella nos explica que la experiencia en esta alianza fue altamente enriquecedora para ambas partes, destacando el compromiso de Portafolio Inmobiliario. “La preservación de recursos naturales y la protección de la biodiversidad son aspectos cruciales en la transformación de nuestras ciudades, ya que la pérdida de biodiversidad representa uno de los mayores riesgos para el futuro, afectando tanto a la conservación de especies como a la adaptación al cambio climático”.

Ramírez destaca la importancia de las habilidades blandas y sociales de las personas involucradas en los procesos de colaboración. Estos elementos son fundamentales para garantizar que las alianzas para el desarrollo sean efectivas y sostenibles a largo plazo y también han estado omnipresentes en nuestra alianza con La Libertad, por lo que esperamos continuar trabajando en conjunto muchos años más.

DIMENSIÓN AMBIENTAL

Eco- nstrucción

Aseguramos que nuestros procesos de construcción hagan un uso eficiente de los recursos y una gestión integral de residuos, bajo estándares que persiguen la ecoeficiencia, la salud y seguridad de colaboradores y contratistas, así como el bienestar de las personas usuarias.

Logros:

Auditamos el proceso

de recolección y respaldo de los datos en nuestra herramienta de control.

Recuperamos y valorizamos

58 % de residuos generados por nuestros proyectos en construcción.

Tres nuevos proyectos obtuvieron las **certificaciones LEED BD+C CS v4**.

Publicamos nuestro **Manual de Construcción Sostenible**.

Medimos el consumo de energía, de agua y la generación de residuos sólidos de 10 de nuestros proyectos en construcción o remodelación.

Iniciamos el **Análisis del Ciclo de Vida** del edificio 404 Avenida Escazú.

Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados:



TRANSFORMAMOS
CIUDADES



En Portafolio Inmobiliario, con el apoyo de nuestros proveedores y socios comerciales, hemos asumido el compromiso de repensar la forma en que nuestra empresa y el sector de desarrollo y construcción ha operado tradicionalmente, buscando cambios sustanciales en procura de una mejor gestión ambiental y social.

Esta nueva perspectiva inicia desde las primeras etapas del proyecto con el involucramiento de todo el equipo de diseño y construcción por un objetivo en común. Para llevar a la realidad las mejores prácticas de construcción sostenible, nos respaldamos en certificaciones internacionales como LEED y EDGE, que reconocen el diseño de edificios con mayor eficiencia en el consumo de recursos, emisiones de carbono más bajas y ambientes más sanos para las personas usuarias.

Tres nuevos proyectos obtuvieron las certificaciones LEED BD+C CS v4

En el 2023, nuestros proyectos 201 Aleste, 104 Avenida Escazú y C3 Cariari Corporate Center; obtuvieron las certificaciones LEED BD+C CS v4, en las categorías Certified, Silver y Gold respectivamente, para diseño y construcción de edificios.

Estos reconocimientos se suman a otros diez de nuestros desarrollos que cuentan con certificación LEED desde el 2018 y a la certificación EDGE obtenida en el edificio Nueve84 de Aleste, en el 2019.

En el mismo periodo, el desarrollo del Hospital Clínica Bíblica en Aleste y de DDS Labs en Costa Rica Green Valley, consiguieron el galardón Bandera Azul Ecológica en la categoría Construcción Sostenible.

Subcontratar empresas constructoras de gran renombre y experiencia nos brinda la oportunidad de influir sobre los actores de nuestra cadena de valor para asegurar la implementación de los más altos estándares de sostenibilidad en todos nuestros proyectos, porque entendemos que el impacto más grande se dará cuando se transforme todo el sector.

Para lograrlo, desde el 2022 iniciamos el desarrollo de normativa y herramientas que sirven como guía de los procesos de manejo de la información y de los aspectos ambientales específicos de los procesos constructivos, como la gestión de residuos, el uso eficiente del agua y la energía y la gestión de temas comunitarios.

Capacitamos a nuestros proveedores en nuevos lineamientos ambientales

Desde entonces, hemos sido muy intencionales e insistentes en comunicar estos lineamientos ambientales a quienes desempeñan los puestos de ingeniería y arquitectura, así como al personal de las empresas involucradas en las fases constructivas de nuestros proyectos comerciales, residenciales, de oficinas y de uso mixto.

En 2023, capacitamos a 45 personas de 8 empresas constructoras en los lineamientos de Eco-nstrucción.

Específicamente, para que nuestros proveedores y aliados puedan integrar y compartir nuestra visión de la construcción sostenible, implementamos acciones de comunicación y sensibilización, además, hemos establecido controles operativos para medir su desempeño ambiental.

Estos esfuerzos tienen el objetivo último de aplicar juntos estrategias de diseño y métodos constructivos más sostenibles y resilientes que nos permitan liderar la transformación de la industria y, por ende, de las ciudades y de la forma en que las personas conviven entre ellas y con el entorno.

Herramienta Eco-nstrucción

En Portafolio Inmobiliario, contamos con la Herramienta de Control Eco-nstrucción para medir y monitorear el impacto ambiental generado por nuestros procesos constructivos.

Durante el año 2023, llevamos a cabo acciones clave para fortalecer los procesos de recolección, revisión y análisis de la información que se recolecta en esa herramienta.

En abril, realizamos auditorías internas de la información que estaban recolectando dos de nuestros contratistas de construcción, lo que nos permitió identificar una serie de obstáculos que ocasionaban errores en el proceso, afectando la fiabilidad de los datos.

Auditamos a proveedores en la fiabilidad de los datos y el uso de nuestra herramienta de control

Tras estos hallazgos, diseñamos un plan de acción con la intención de asegurar que la información que se recolecta nos permita crear

una base de datos confiable, a partir de la cual podamos establecer las metas de desempeño ambiental de cada uno de nuestros procesos constructivos.

Dentro de este plan, realizamos una sesión de lecciones aprendidas con los equipos internos y de la empresa contratista, quienes estuvieron involucrados en la toma de datos e información durante las construcciones de edificios 201 y 300 y la torre residencial de Nueve84 (Torre A), todos en Aleste.

El propósito de esta sesión fue clarificar los puntos débiles, áreas de mejora y obstáculos que se estaban presentando en los procesos de recolección de la información y en la documentación que se solicitaba como respaldo.

Publicamos un procedimiento para manejo de la información sobre el impacto ambiental de nuestros proyectos

Posteriormente, en agosto 2023, publicamos el *Procedimiento de Manejo de Información de Eco-nstrucción*, que define el correcto uso de la herramienta control. En este, se establecen claramente los roles y responsabilidades de cada parte involucrada en la recolección, reporte y revisión de los datos, tanto dentro como fuera de la organización. Esto resulta clave para asegurar que estos procesos se ejecuten de manera ordenada y sistemática y que la información generada sea confiable.



En los proyectos que iniciaron construcción durante la segunda mitad del año, nos enfocamos en fortalecer la capacitación inicial de los diferentes contratistas en cuanto al procedimiento, el uso de la herramienta, la generación de informes mensuales de desempeño, la importancia de la trazabilidad de las evidencias.

En setiembre, se realizó una Sesión de Escucha con el equipo interno de profesionales en ingeniería a cargo de los proyectos, con la finalidad de atender los retos que se estaban presentando en relación con los objetivos del eje Eco-construcción.

Creamos nuestro propio Manual de Construcción Sostenible



Asimismo, para reforzar las estrategias de mitigación del impacto ambiental durante el proceso constructivo publicamos nuestro Manual de Construcción Sostenible, donde se establecieron los requisitos de los Planes de Gestión en Obra y las Mejores Prácticas.

Finalmente, en noviembre, se realizó el SUMMIT de Construcción, un espacio dirigido al equipo de construcción en el que se introdujeron los conceptos de carbono embebido y análisis de ciclo de vida de los edificios.

Gracias a estos esfuerzos, con la implementación de la Herramienta de Control Eco-construcción, pudimos medir el consumo para el período 2023 de energía, de agua y la generación de residuos sólidos de diez de nuestros proyectos, que estuvieron en construcción o remodelación durante el año.



Nuestro proyecto en Valencia, que también se estuvo construyendo en 2023, no está contemplado en la tabla porque identificamos oportunidades de mejora en la fiabilidad y precisión en los datos generados.

Proyectos en construcción 2023

Zona	Proyecto	Uso	GBA
Norte	Zona Franca Grecia - DDS Shell	Industrial	10 000
Norte	Zona Franca Grecia - DDS FO	Industrial	10 000
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile FO	Industrial	3075
Norte	Savia - Infraestructura	Infraestructura	23 095
Este	Aleste Nueve 84 Torre A	Residencial	9923
Este	Aleste 102 HCB	Comercial	10 684
Este	Aleste Locales 204T	Comercial	655
Este	Aleste 300 D y E	Comercial	901
Oeste	Avenida Escazú AE300	Mixto	44 993
Oeste	Avenida Escazú AE206 Remodelación	Comercial	2340
Total			115 666

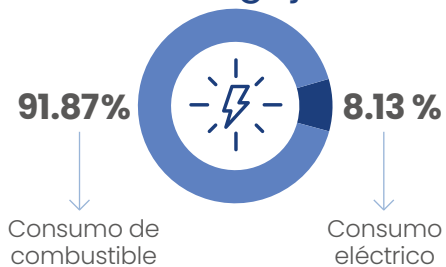


Área:

115 666 metros cuadrados

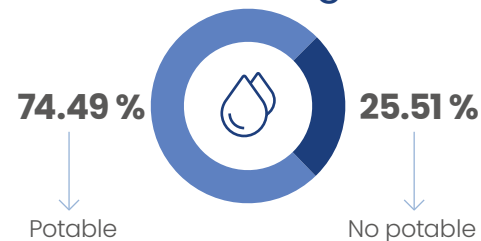
Consumo energético

8330.36 Megajulios



Consumo de agua

10 843.3 m³ de agua



Gestión de residuos

646 047 kilogramos



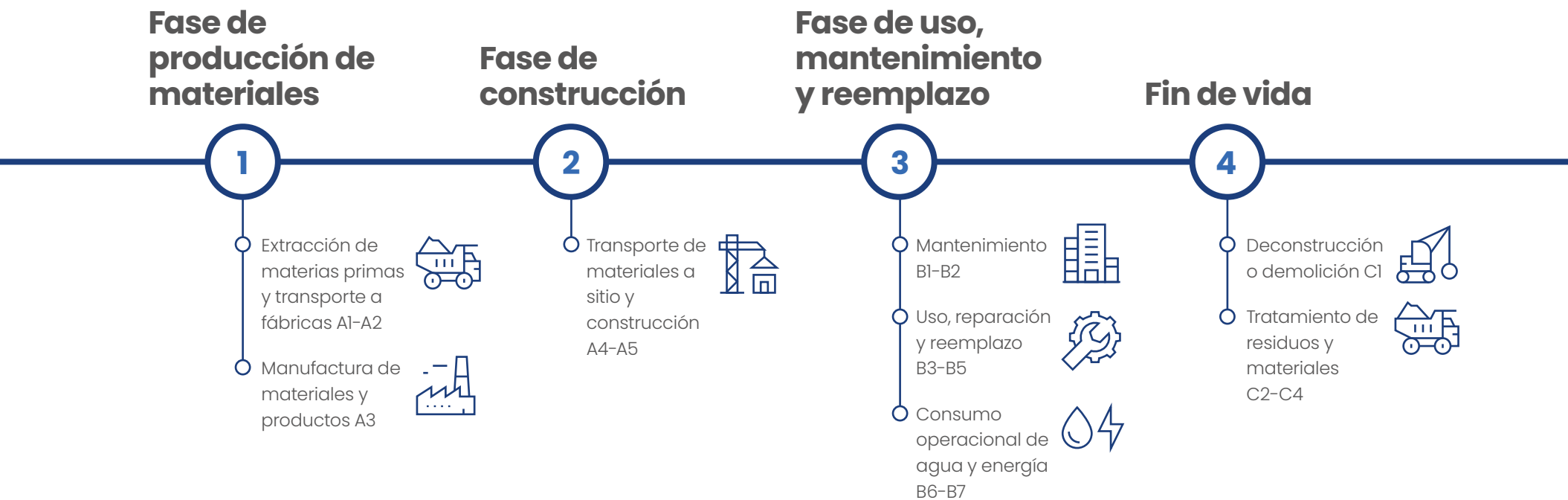
Adicionalmente, esta herramienta nos ha permitido registrar la totalidad de los consumos de proyectos constructivos finalizados. Con esta información generamos líneas base, desarrollamos análisis comparativos entre proyectos similares y podemos definir metas de eficiencia para futuros proyectos.

Métricas de proyectos constructivos cerrados

Proyecto	Area m ²	Consumo de agua total (m3)	Consumo energía eléctrica (kWh)	Consumo energía Total (MJ)	Residuos Totales (kg)	Residuos valorizados (%)
Categoría: Edificios						
Aleste 201-202-300	32 210	5808	133 640	698 026	329 962	36.96 %
Aleste Nueve 84 Torre A	9923	1712	38 560	177 500	674 026	78.89 %
Categoría: Stand Alone						
Aleste 300 D y E	901	483	4207	21 494	47 267	52.25 %
Categoría: Remodelación interna						
ZFG Nitrile REM	3075	607	7264	397 075	19 263	68.85 %
ZFG DDS REM	10 000	245	33 687	140 343	61 494	87.60 %
Categoría: Naves Industriales*						
ZFG Nitrile Shell	5280	10731	9040	1 730 828	16 354	60.93 %
ZFG DDS Shell	9118	808	13 575	969 371	22 731	7.84 %
Categoría: Infraestructura						
Aleste 102 HCB Movimiento Tierras	14 200	277	7541	262 548	48	31.25 %
AE300 Movimiento Tierras	44 993	1277	204 826	7 476 136	7 527	23.08 %

Iniciamos con nuestro primer análisis de ciclo de vida de un proyecto constructivo

El ciclo de vida de una edificación contempla cuatro fases que van desde la producción de materiales, la construcción, el uso, mantenimiento y reemplazo, hasta el fin de la vida útil del inmueble.



Mediante el eje Eco-construcción, **hemos sido pioneros en la medición de la huella ambiental de nuestros procesos constructivos.** Estas mediciones nos han permitido cuantificar los impactos de la fase A5 del ciclo de vida..

Siguiendo las tendencias globales de construcción sostenible, desde el 2022, en alianza con Centro de Investigación de Protección Ambiental (CIPA), nos propusimos la meta de levantar la huella de carbono para un proyecto en construcción bajo la metodología de análisis de ciclo de vida, según la norma INTE- ISO 14044:2007.

En 2023, avanzamos en la cuantificación de la huella de carbono del proyecto 300 Avenida Escazú, el cual está culminando la etapa de recolección de la información.

Además, iniciamos **con un segundo ejercicio de análisis de ciclo de vida, esta vez iterativo y comenzando durante el proceso de diseño, del proyecto residencial 404 Avenida Escazú.** Esto nos permitirá, entre otras cosas, conocer mejor los impactos más importantes de los materiales que utilizamos y continuar buscando maneras de reducirlos y compensarlos.

Continuaremos con estos esfuerzos durante el 2024 y buscaremos establecer indicadores de desempeño que busquen la disminución de estos impactos de manera sistemática como parte de nuestros objetivos de la estrategia 2025-2030.



Fijamos los objetivos de sostenibilidad de nuestro proyecto Savia

En mayo del 2023, se realizó el *Resilience Charrette* del proyecto Savia, una sesión de estrategia y alineación para el equipo de diseño, construcción, operación y el director de proyecto. Este fue facilitado por el *Resilience Team* de Gensler, donde los líderes del equipo interno del proyecto identificaron riesgos y posibles soluciones en el contexto de resiliencia climática del proyecto.

El *charrette* define una serie de dimensiones y criterios mediante el estudio de múltiples estándares internacionales, tales como los siguientes:

- Living Community Challenge v.4
- Living Building Challenge v.4
- LEED Cities and Communities
- LEED Neighborhood Development
- LEED BD+C v.4
- Sites v2

Como punto de partida, hicimos una identificación preliminar de las dimensiones en resiliencia que iban a ser discutidas. Para cada una de estas dimensiones, se definió una serie de variables en que el grupo participante calificó el nivel de madurez de Savia.

En esta sesión, se identificaron vulnerabilidades y fortalezas del proyecto en temas como adaptación climática, energía, agua, movilidad, comunidad, emisiones y materiales, y se establecieron los niveles de ambición que se quieren perseguir.

Esta fue la primera vez que se establecieron este tipo de metas para el proyecto de forma conjunta, mediante estas se priorizaron aspectos fundamentales como la movilidad sostenible e inclusiva, el espacio público de calidad y la conexión con la naturaleza, lo cual permitirá definir acciones concretas a implementar en el proyecto, durante todas las etapas de desarrollo y operación.



En Savia, también se realizó una jornada de recolección de residuos en el río y trabajos de paisajismo en los cortes de los taludes, con el apoyo de una paisajista externa. El objetivo de esta intervención fue detener la erosión de la tierra, aplicando la técnica de hidrosiembra que consiste en colocar un material y lanzar semillas que crecen rápido y sus raíces amarran la tierra.

Nuestros compromisos para el 2024

El plan de acción de Eco-nstrucción para el 2024 incluye dos ejes principales. Por un lado, continuaremos fortaleciendo los procesos de recolección de información, mediante el reforzamiento de los roles y responsabilidades del proceso, la estandarización de la documentación y la mejora en las auditorías del proceso y la gestión en todos los proyectos.

Por otra parte, buscamos aumentar los espacios de capacitación y sensibilización tanto a lo interno como hacia nuestros proveedores, para lograr estandarizar una gestión ambiental de alto nivel en nuestros procesos constructivos, así como reconocer los resultados positivos mediante planes de incentivos en alianza con las empresas contratistas.





José Pablo De Mezerville

Director de construcción y socio de Bilco

Trabajando en conjunto por una construcción sostenible

Nuestro eje de Eco-nstrucción no sería posible sin el apoyo y compromiso de nuestros contratistas: las empresas que llevan a la realidad nuestros proyectos más ambiciosos al construir cada edificio.

Entre esos proveedores, destaca Bilco, con quien iniciamos relaciones hace 14 años. Desde entonces, con Bilco, hemos construido y remodelado más de 25 edificios, incluyendo torres de apartamentos, oficinas, condominios y locales comerciales.

De acuerdo con José Pablo De Mezerville, director de construcción y socio de Bilco, decidieron empezar a trabajar con Portafolio Inmobiliario porque resultaba muy atractivo para su empresa poder ser parte de la construcción de obras que se caracterizaban por ubicarse en puntos estratégicos, con excelentes diseños y un alto nivel de exigencia.



Respecto a la implementación de los más estrictos estándares de sostenibilidad, el ingeniero civil cree que ha sido un proceso de evolución paulatina muy bien llevado y socializado con los proveedores.

“En la construcción, ya cumplíamos ciertos requerimientos ambientales debido a las auditorías y regencias del impacto que se genera al construir una obra. Temas muy apegados a permisos constructivos, responsabilidades con entidades como la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y las garantías ambientales que se le exigen a los desarrolladores”.

“Luego subimos un escalón cuando Portafolio Inmobiliario empezó a ofrecer a sus clientes proyectos con certificación LEED; esto nos obligó a aplicar una serie de medidas adicionales para cumplir nuevos requisitos. Y ahora suben un escalón más con el programa de Eco-construcción que nos ofrece un reto mayor en cuanto al control y gestión de nuestra labor constructiva”.

“Gracias a la posibilidad de trabajar de la mano con Portafolio Inmobiliario, de buscar el éxito en las obras que hacemos juntos, y de la gran confianza que han depositado en Bilco, el tema de sostenibilidad y de la Eco-construcción se ha vuelto un proceso más de nuestra gestión en la construcción, convirtiéndose además en uno más de los pilares de nuestra relación comercial”.

Este Reporte de Sostenibilidad 2023 es un compilado de datos e historias que reflejan el compromiso inquebrantable de un grupo de personas que comparten con Portafolio Inmobiliario el compromiso por impactar positivamente el entorno en el que habitamos. Estas personas son nuestro talento humano, socios y socias, comunidades, gobiernos locales, inquilinos, contratistas, proveedores y las más de 40 organizaciones con las que hemos venido trabajando en alianzas para la creación de valor sostenible en Costa Rica.

Sabemos que la única manera viable de hacer negocios sostenibles es promoviendo una operación empresarial que no solo busca el éxito económico, sino que también prioriza el bienestar social, el respeto al ambiente y una gobernanza sólida y transparente.

Mirando hacia el futuro, renovamos nuestro compromiso de seguir liderando la industria inmobiliaria con integridad, responsabilidad y visión a largo plazo. Con humildad, celebramos nuestros logros hasta la fecha y reconocemos los desafíos y oportunidades que nos quedan por delante.

Puede consultar los datos de este reporte desglosados por proyecto en la Biblioteca Virtual de www.portafolio.cr





Hamburguesía®

OPTICASA VISION

rōto

rōto

GUCCI

FACEWORKS

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 2023.
GRI 1 usado	GRI 1: Fundamentos 2021
Estándares Sectoriales GRI aplicables	Ninguno

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Contenidos generales			
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-1 Detalles organizacionales	7	-
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	7	-
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	7	-
	2-4 Actualización de la información	7	-
	2-5 Verificación externa	7	-
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	11	-
	2-7 Empleados	67	-
	2-8 Trabajadores que no son empleados		Información no disponible: al 2023 no se contaba con indicadores de la cantidad de empleados de los proveedores y contratistas.
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	38	-
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Código de Gobierno Corporativo disponible en www.portafolio.cr	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión	
Contenidos generales				
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno		-	
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos		-	
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Información documentada en el Código de Gobierno Corporativo disponible en www.portafolio.cr	-	
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad		-	
	2-15 Conflictos de interés		-	
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas		-	
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno		-	
	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		30	-
	2-23 Compromisos y políticas	31	-	
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	32	-	
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	32	-	
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	41	-	
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	43	-	
	2-28 Afiliación a asociaciones	28	-	
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	53	-	
2-30 Convenios de negociación colectiva	No se cuenta con convenios de negociación colectiva	-		

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Temas materiales			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	30	-
	3-2 Lista de temas materiales	30	-
Gobernanza y Comunicación: Gobierno corporativo			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	38	-
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	46	-
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	47	-
Gobernanza y Comunicación: Ética empresarial			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	41	-
Gobernanza y Comunicación: Cadena de valor			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	51	-
GRI 204: Prácticas de abastecimiento 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	51	-
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	52	-
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	52	-
Gobernanza y Comunicación: Comunicación y reporte			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	53	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Empatía Colectiva: Atracción, retención y desarrollo de talento			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	66-89	-
401: Empleo 2016	401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	84	-
GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	78	-
	404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	79	-
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	86	-
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	41	-
Indicador interno	Proporción de personas colaboradoras contratadas en la comunidad local	82	-
Indicador interno	Porcentaje de personas colaboradoras promovidas	85	-
Empatía Colectiva: Salud y seguridad en el trabajo			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	89	-
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	92	-
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	91	-
	403-6 Promoción de la salud de los trabajadores	92	-
	403-9 Lesiones por accidente laboral	89	-
Empatía Colectiva: Relación con vecinos y actores de la comunidad			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	96	-
GRI 413: Comunidades locales 2016	413-1 Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	96-125	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Operación Circular: Gases de efecto invernadero			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	131	-
GRI 305: Emisiones 2016	Contenido 305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	132	-
	Contenido 305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	132	-
	Contenido 305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	132	-
Operación Circular: Gestión integral de residuos			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	138-141	-
GRI 306: Residuos 2020	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	138-141	-
	306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	138-141	-
	306-3 Residuos generados	139	-
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	139	-
	306-5 Residuos destinados a eliminación	139	-
Operación Circular: Manejo y calidad del agua			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	136	-
	303-5 Consumo de agua	136	-
Operación Circular: Administración eficiente de la energía			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	133-135	-
GRI 302: Energía 2016	302-1 Consumo de energía dentro de la organización	133	-
GRI 302: Energía 2016	302-3 Intensidad energética	133	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Eco-nstrucción: Materiales de construcción sostenibles			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		-
Eco-nstrucción: Estándar de certificación de sostenibilidad			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	156	-
SASB Engineering and Construction Services	IF-EN-410a.1. Número de proyectos encargados certificados según un estándar de sostenibilidad de atributos múltiples de terceros	156	-
Eco-nstrucción: Gestión integral de residuos			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	156-165	-
GRI 306: Residuos 2020	306-3 Residuos generados	160-161	-
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	160-161	-
	306-5 Residuos destinados a eliminación	160-161	-
Eco-nstrucción: Manejo y calidad del agua			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	156-165	-
GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	160-161	-
Eco-nstrucción: Administración eficiente de la energía			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	156-165	-
GRI 302: Energía 2016	302-2 Consumo de energía fuera de la organización	160-161	-
GRI 302: Energía 2016	302-3 Intensidad energética	160-161	-



REPORTE DE SOSTENIBILIDAD 2023




PORTAFOLIO
INMOBILIARIO

 www.portafolio.cr

 @Portafolio Inmobiliario

 @Portafolio Inmobiliario

 @PortafolioInmobiliario