



PORTAFOLIO
INMOBILIARIO

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD 2022







Índice

01. Perfil de la organización	10
02. Sostenibilidad: la columna vertebral de nuestra empresa	24
03. Gobernanza y comunicación	34
04. Empatía colectiva: desarrollo del talento	50
05. Empatía colectiva: comunidades	66
06. Operación Circular	82
07. Eco-nstrucción	100
08. Anexos	108

Carta de la Dirección

Las ciudades son epicentro de conexión humana, cultura, innovación, emprendimiento, inversión, educación, y generación de empleo. Es por ello que el desarrollo inmobiliario, y la creación y transformación de esas ciudades, continúa siendo un aspecto crucial para impulsar el desarrollo del país y el crecimiento de la economía.

En el mundo, el sector privado debe tomar medidas alrededor de la adaptación climática. Este fue un tema transversal en la conferencia COP27, realizada en noviembre del año 2022, con el objetivo de evitar o moderar el daño ambiental en el planeta. La clave es conocer la situación actual de cada industria y aprovechar las oportunidades existentes para actuar.

Los grandes compromisos globales del Acuerdo de París, la Agenda 2030 y el Nuevo Marco Global para la Biodiversidad se han traducido en acciones puntuales que permiten a las empresas la creación de un nuevo mapa de ruta para caminar en la dirección correcta y llevar a otros consigo. Pero la elaboración de estructuras básicas para aplicar estos planes sigue siendo materia pendiente: a las empresas nos toca desentrabar el sistema, crear estándares y liderar nuestra transformación, motivando con nosotros a nuestra cadena de valor.



Alfredo Volio

Director Ejecutivo

Portafolio Inmobiliario

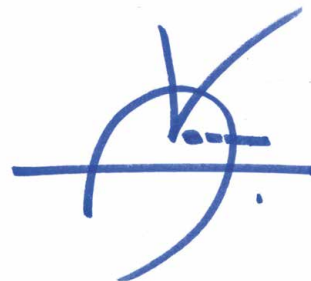
En Portafolio Inmobiliario estamos convencidos que el desarrollo debe hacerse de manera sostenible, recuperando hábitat y asegurando un espacio seguro para las nuevas y futuras generaciones. La ciencia y la innovación nos ha demostrado que es posible impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades, por eso, basamos nuestras acciones en datos e investigación rigurosa.

En nuestra compañía, la conceptualización, el diseño, el desarrollo y la operación de los proyectos considera metodologías de conservación de la biodiversidad, construcción sostenible, sensibilización ambiental e inclusión comunitaria. Nos enfrentamos a un gran desafío al buscar una operación sostenible: transformar la visión de largo plazo y visualizar la sostenibilidad de cada proyecto en su relación con el entorno, la comunidad y la globalidad.

Conscientes de la responsabilidad y oportunidad que tenemos al desarrollar nuevos espacios de convivencia, creamos una estrategia robusta que ha marcado nuestro norte, y cuyos avances y retos están plasmados en

este primer Reporte de Sostenibilidad. Estamos positivos y entusiasmados con los resultados, sin embargo, sabemos que este es solo el inicio de nuestro aporte para seguir impulsando los más altos estándares de la industria, de la mano con nuestro talento humano, nuestros socios, nuestros inquilinos, nuestros visitantes, los gobiernos locales y las comunidades.

Hoy podemos decir que somos más eficientes, trabajamos en mitigar los impactos de nuestros proyectos y aportamos al desarrollo transformando las ciudades. En cada paso, con cada logro, encontramos nuevas oportunidades, buscamos avances y nos planteamos mecanismos de evaluación más rigurosos. En este camino la meta es avanzar e inspirar a otros a crear su propio camino, para dejar un mundo mejor del que nos encontramos.



Nuestro propósito

Impulsamos
el desarrollo
transformando
nuestras ciudades



Sobre este reporte

Portafolio Inmobiliario presenta su primer Reporte de Sostenibilidad, documento mediante el cual la organización voluntariamente rinde cuentas a sus públicos de interés sobre su desempeño y el avance de su Estrategia de Sostenibilidad 2020-2024.

Los resultados presentados corresponden al periodo del 1º de enero del 2022 al 31 de diciembre del 2022 y comprenden las operaciones en Costa Rica de la empresa Portafolio Inmobiliario S.A. y Subsidiarias.

Este reporte se ha elaborado en conformidad con los estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI) en su versión 2021, aplicando los principios para asegurar la calidad de la información, y cumpliendo los requerimientos para 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 a: comunicacion@portafolio.cr.

2022: un año de grandes logros

\$65 MILLONES MÁS EN VALORACIÓN DE ACTIVOS OPERATIVOS VERSUS EL AÑO 2021.

15 % MÁS EN INGRESOS CON RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR.

AUMENTO PATRIMONIAL DEL 14 % EN EL ÚLTIMO AÑO.

INAUGURAMOS EL PROYECTO DE USO MIXTO ALESTE, EN CURRIDABAT.

CONSOLIDACIÓN DE LA NAVE INDUSTRIAL DE NITRILE GLOVES DENTRO DE LA ZONA FRANCA GRECIA, UBICADA EN COSTA RICA GREEN VALLEY.

CREAMOS NUESTRO CÓDIGO DE GOBIERNO CORPORATIVO.

EN 2022, EL 100 % DE PROVEEDORES NUEVOS VALIDARON NUESTRO CÓDIGO DE ÉTICA.

IMPLEMENTAMOS EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD PARA NUESTRA **CADENA DE VALOR** CON 35 EMPRESAS PRIORITARIAS EVALUADAS.

DISEÑAMOS E IMPLEMENTAMOS NUESTRA **ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN CORPORATIVA** DIRIGIDA A 7 PÚBLICOS DE INTERÉS.

OBTUVIMOS EL **PREMIO CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE**, CATEGORÍA EMPRESA, QUE OTORGA LA CÁMARA COSTARRICENSE DE CONSTRUCCIÓN.

PREPARAMOS NUESTRO **PRIMER REPORTE DE SOSTENIBILIDAD** BAJO ESTÁNDARES INTERNACIONALES.

25 DISTRITOS Y 12 MUNICIPALIDADES IMPACTADAS CON NUESTRAS ESTRATEGIAS DE RELACIONAMIENTO COMUNITARIO.

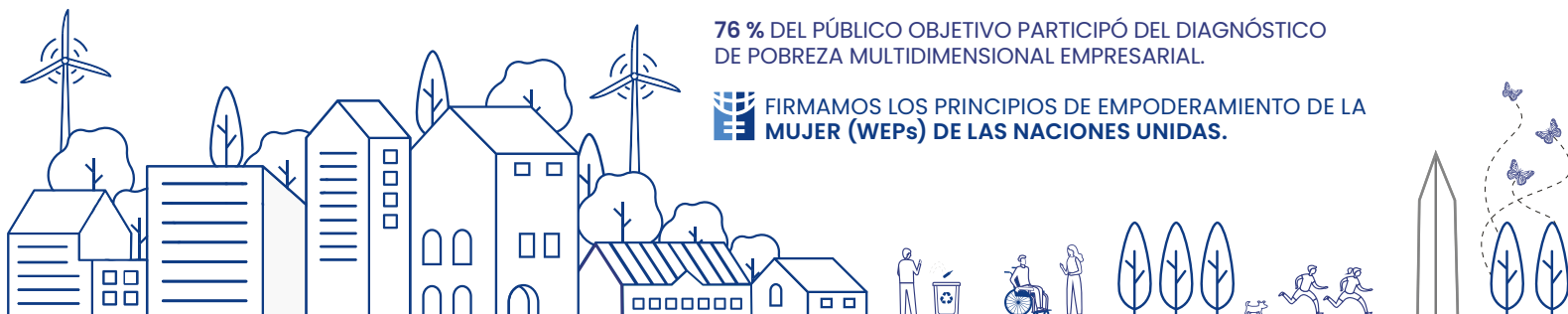


14.353

HORAS DE CAPACITACIÓN IMPARTIDAS.

IMPULSAMOS EL **DISTRITO DE INNOVACIÓN T-24** DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ Y EL PLAN DE DESARROLLO DE LA SABANA.

\$7,4 MILLONES INVERTIDOS EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA (2019 - 2022).



76 % DEL PÚBLICO OBJETIVO PARTICIPÓ DEL DIAGNÓSTICO DE POBREZA MULTIDIMENSIONAL EMPRESARIAL.

FIRMAMOS LOS PRINCIPIOS DE EMPODERAMIENTO DE LA MUJER (WEPS) DE LAS NACIONES UNIDAS.

OBTUVIMOS LA CERTIFICACIÓN **GREAT PLACE TO WORK**.

5 PROYECTOS EN OPERACIÓN MIDIERON Y VERIFICARON SU HUELLA DE CARBONO.

9,22 TJ DE ENERGÍA SOLAR GENERADOS, QUE REPRESENTA EL 22,8 % DEL CONSUMO TOTAL.

MEDIMOS LA HUELLA AMBIENTAL (AGUA, ENERGÍA, RESIDUOS), ESTABLECIENDO LA LÍNEA BASE DE 13 PROYECTOS OPERATIVOS E INICIAMOS CON PLANES DE REDUCCIÓN.

OBTUVIMOS LA BANDERA AZUL ECOLÓGICA, CATEGORÍA CAMBIO CLIMÁTICO, EN TODOS NUESTROS PROYECTOS OPERATIVOS.



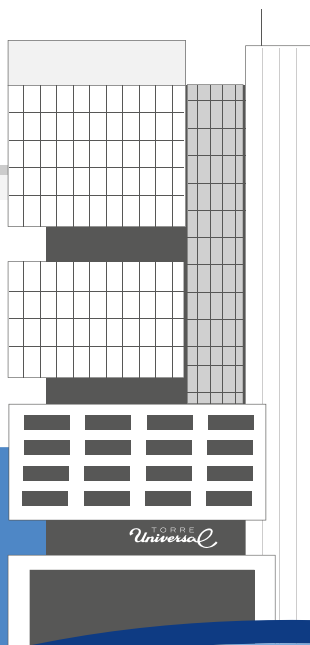
AVENIDA ESCAZÚ FUE EL PRIMER PROYECTO DE USO MIXTO CON LA CERTIFICACIÓN **CARBONO NEUTRAL** EN SU ALCANCE OPERATIVO.



FUIMOS LA PRIMERA INMOBILIARIA EN OBTENER EL GALARDÓN BANDERA AZUL ECOLÓGICA CATEGORÍA BIODIVERSIDAD EN ALESTE.



MEDIMOS LA HUELLA AMBIENTAL (AGUA, ENERGÍA, RESIDUOS) DE 8 PROYECTOS EN FASE CONSTRUCTIVA.



3 PROYECTOS CON BANDERA AZUL ECOLÓGICA CATEGORÍA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

30 EMPRESAS DE NUESTRA CADENA DE VALOR CAPACITADAS EN CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

REALIZAMOS EL **RETROFIT** DE C3 CARIARI CORPORATE CENTER CONVIRTIÉNDOLO EN UN PROYECTO DE USO MIXTO DE CLASE MUNDIAL.

POR PRIMERA VEZ EN EL PAÍS, SE LEVANTA EL INVENTARIO DE GASES DE EFECTO EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DEL EDIFICIO AE300 DE AVENIDA ESCAZÚ.



01

Perfil de la organización

¿Quiénes somos?

Somos uno de los principales desarrolladores de proyectos habitacionales, centros comerciales, oficinas y edificaciones de uso mixto de la región centroamericana. Nuestra empresa se fundó en 1998 y en el 2003 nos consolidamos como una empresa de *real estate* y desarrollo inmobiliario.

Nuestro propósito es **Impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades**. Para ello, integramos la sostenibilidad en todo el ciclo de vida del proyecto, desde las etapas tempranas de diseño hasta el desarrollo y la operación.

Actualmente, tenemos más de 1.000 inquilinos y contamos con cerca de 750 millones de dólares en activos bajo nuestra operación.

En Portafolio Inmobiliario desarrollamos y administramos proyectos no solo rentables, sino que también tengan un impacto real en la mejora de la calidad de vida de las personas, creando espacios seguros que generen experiencias memorables.

Ciclo de vida de nuestros proyectos:





+ de 1.000
inquilinos



713
personas colaboradoras



\$750.000.000
de activos



136.132 m²
de superficie bruta alquilable
(GLA) en el área comercial



212.391 m²
GLA en el área corporativa



418
unidades residenciales



500
habitaciones de hotel



279
consultorios médicos



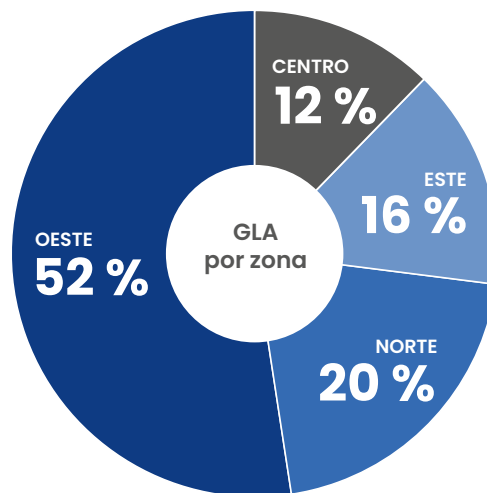
Más de 20 mil
puestos de trabajo generados por
los inquilinos de nuestros proyectos



Nuestros proyectos inmobiliarios

En Portafolio Inmobiliario desarrollamos proyectos y posteriormente somos responsables de su operación, lo que nos permite tener una visión a largo plazo y crear nuevos espacios de convivencia, que fomenten la calidad de vida y el bienestar de las personas.

En el 2022, operamos 13 proyectos en cuatro zonas de Costa Rica: Norte, Centro, Este y Oeste. Adicionalmente, contamos con varios proyectos que están en etapa de diseño y otros en fase constructiva.



Proyectos de Portafolio Inmobiliario; se muestran en gris los que están en etapas de diseño o construcción.



AVENIDA ESCAZÚ

📍 Zona Oeste

Escazú

Primer desarrollo de uso mixto urbano de Costa Rica.

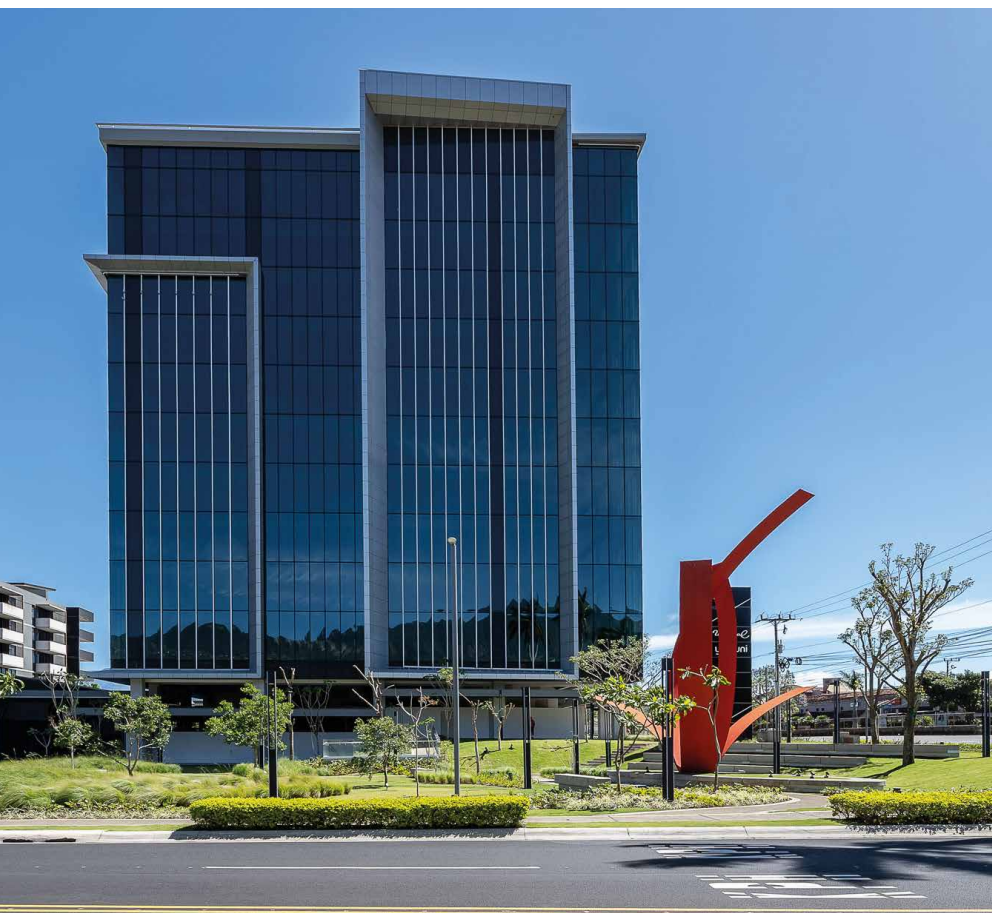
26.570
GLA comercial (m²)

43.807
GLA Corporativo (m²)

122
Unidades Residenciales

250
Habitaciones de hotel

279
Consultorios



ESCAZÚ VILLAGE

📍 Zona Oeste

Escazú

Alberga restaurantes, comercio, entidades públicas, un gimnasio y área residencial.

20.734
GLA comercial (m²)

30.786
GLA corporativo (m²)

132
Unidades Residenciales

Se reporta las etapas I y II de Escazú Village, que son las que se encuentran operativas. La etapa III está en construcción; y, las etapas IV y V en diseño.



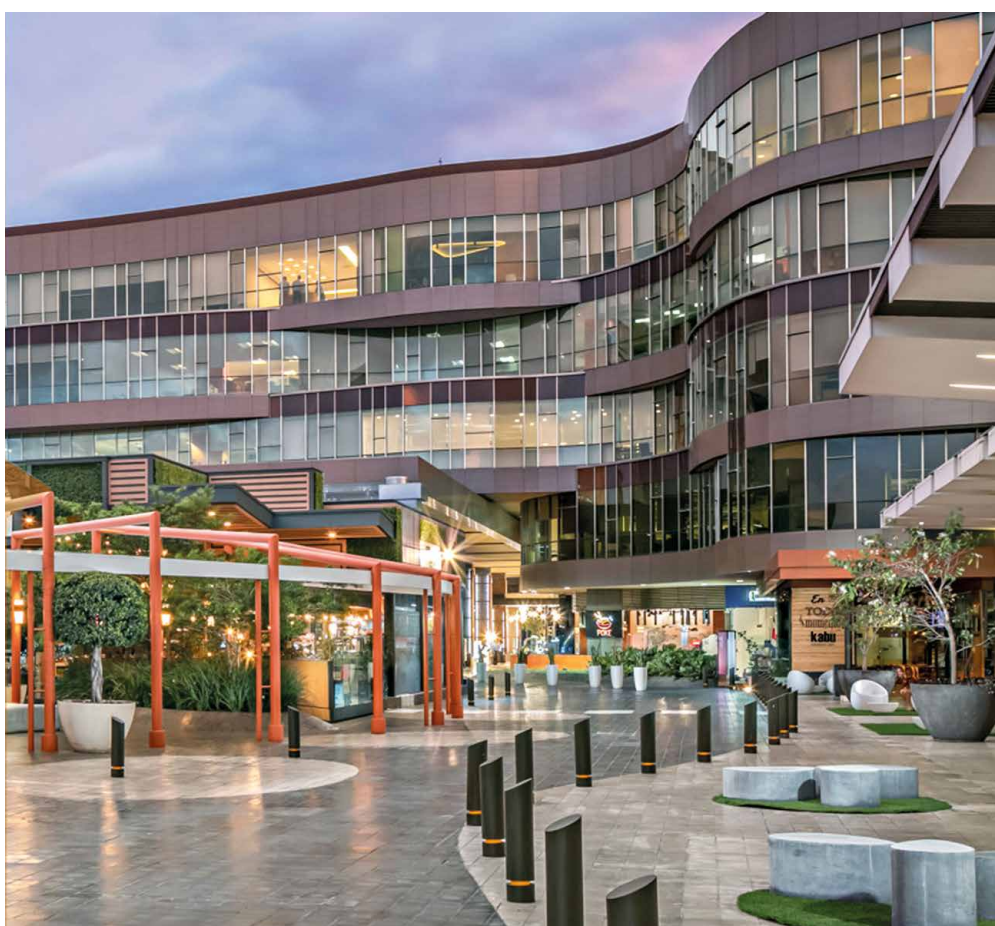
EL CEDRAL
CENTRO CORPORATIVO

Zona Oeste

Escazú

Es un centro de negocios A+, ubicado frente a la Ruta 27, integrado por cuatro edificios de cinco niveles cada uno y más de 7.500 m² de áreas verdes con imponentes árboles de cedro.

20.949
GLA Corporativo (m²)



TEMPO

Zona Oeste

Escazú

Integra el primer mercado gastronómico de Costa Rica, El Mestizo.

6.599
GLA comercial (m²)

17.161
GLA corporativo (m²)



📍 Zona Oeste

Santa Ana

Vanguardia y conveniencia se unen en este proyecto que combina área comercial y corporativa.

14.009
GLA comercial (m²)

4.172
GLA corporativo (m²)



TORRE *Universal*

📍 Zona Centro

San José

Primer centro corporativo en unirse al Distrito de Innovación T-24 de la Municipalidad de San José.

1.418
GLA comercial (m²)

32.847
GLA corporativo (m²)



TERMINAL 7.10

📍 Zona Centro
San José

Terminal de buses públicos con una amplia oferta comercial.

6.529
GLA comercial (m²)

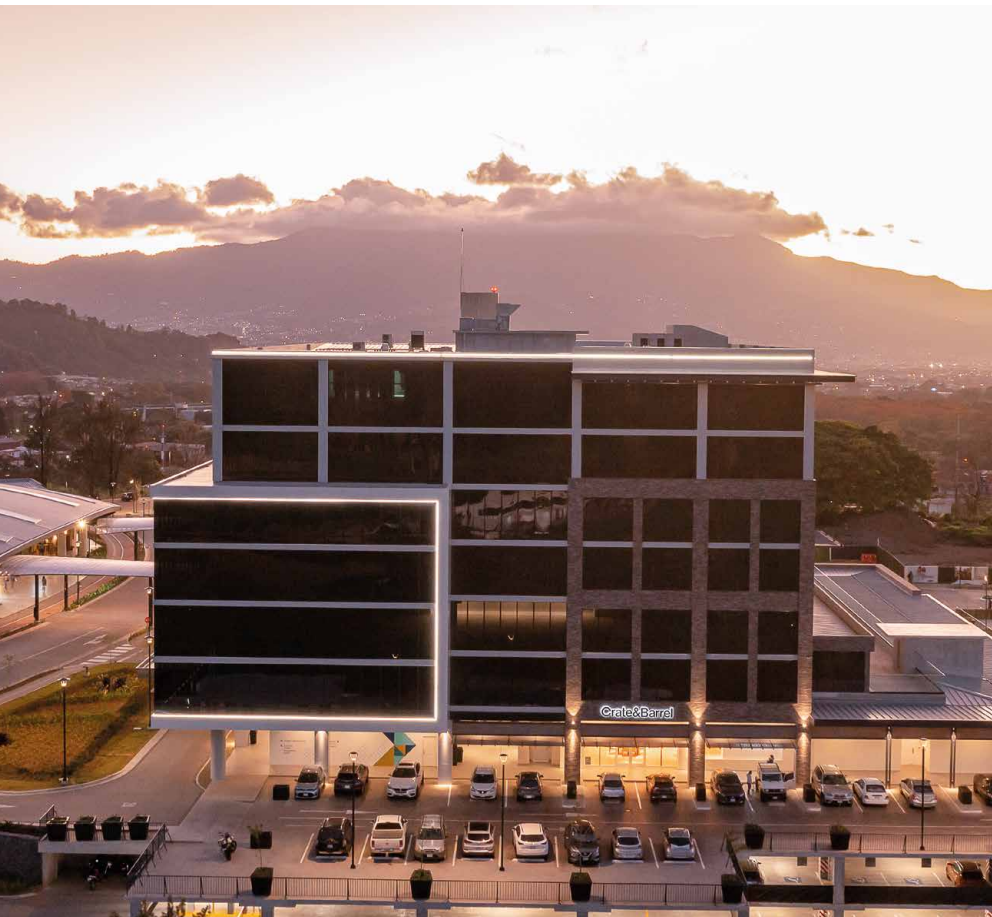


LINCOLN P L A Z A

📍 Zona Este
Moravia

El principal centro comercial del sector norte de San José, cuenta con una gran variedad de servicios, comercios, entretenimiento y restaurantes.

41.823
GLA comercial (m²)



aleste 

 Zona Este

Curridabat

Proyecto de uso mixto en una zona privilegiada en el este de la ciudad.

4.033
GLA comercial (m²)

11.868
GLA corporativo (m²)

174
Unidades Residenciales



 cariari
corporate
center

 Zona Norte

Belén

Proyecto de uso mixto con comercio, oficinas y servicios que conecta los negocios con una red de servicios del más alto nivel.

10.026
GLA comercial (m²)

19.424
GLA corporativo (m²)



Zona Norte

Alajuela

Plaza de conveniencia con restaurantes, servicios, hoteles y centros de salud.

4.391
GLA comercial (m²)

250
Habitaciones de hotel



Zona Norte

Belén

Centro Corporativo de oficinas clase A, amigable con el medio ambiente y los más altos estándares de calidad.

31.377
GLA corporativo (m²)



📍 Zona Norte

Grecia

Proyecto de uso mixto, cuya primera fase tiene el desarrollo de la Zona Franca Grecia.

3.992
GLA industrial (m²)

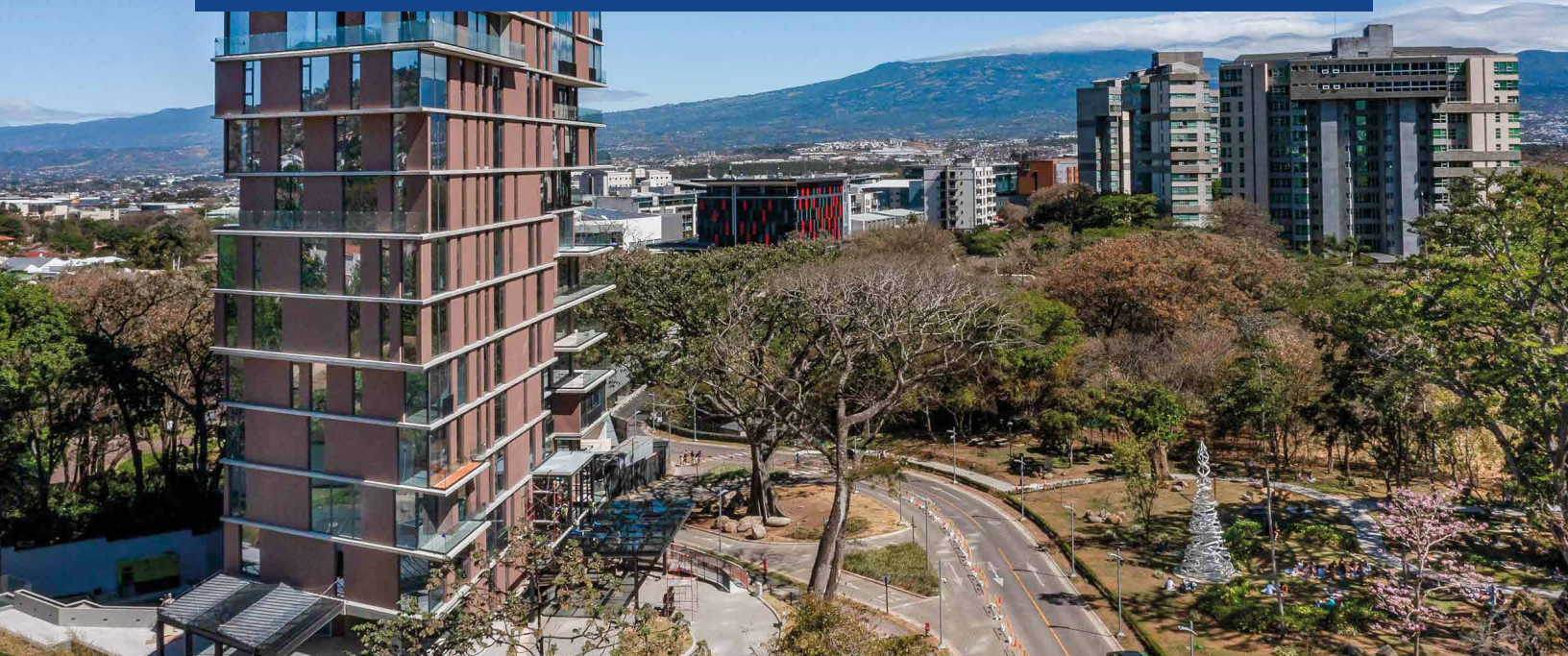
Usos de nuestros proyectos



Cámaras y Asociaciones de las que somos parte

Participamos activamente de organizaciones sectoriales para promover el crecimiento sostenible y la innovación en el sector inmobiliario costarricense.

- Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED)
- 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)
- CINDE
- Consejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI)
- Fundación CRUSA
- Grupo de Centros Comerciales (CECO)
- Promotora de Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER)



Certificaciones y reconocimientos

Como parte de nuestro proceso de mejora continua, voluntariamente participamos de diferentes procesos de evaluación, certificación y reconocimiento, que nos permiten evaluar nuestras prácticas de sostenibilidad ante entes y estándares de gran prestigio nacional e internacional.

Entes que certifican y reconocen nuestro trabajo:



La Cámara Costarricense de la Construcción organiza anualmente el Premio de Construcción Sostenible con el fin de destacar a aquellas personas físicas, jurídicas o estatales, que realicen sus proyectos y/o actividades en el marco de un desarrollo sostenible, relacionado con el sector de la construcción.

En el 2022 obtuvimos el Premio Construcción Sostenible, categoría empresa; como reconocimiento a la integración de la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de nuestros proyectos, desde las etapas tempranas de diseño hasta el desarrollo y la operación.



Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Jéssica Martínez; Director Ejecutivo de Portafolio Inmobiliario, Alfredo Volio; Presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción, Carlos Trejos.



Representantes de los departamentos de Construcción, Sostenibilidad y Comunicación de Portafolio Inmobiliario.



Autoridad global sobre cultura y clima empresarial, certifica aquellos lugares que cumplen con estándares mínimos para ser considerados un buen lugar de trabajo.



El Programa Bandera Azul Ecológica es un galardón costarricense otorgado anualmente. Actualmente, cuenta con diez categorías y es administrado por varias instituciones del sector público y organizaciones de la empresa privada.



El Programa País de Carbono Neutralidad (PPCN) es un mecanismo voluntario al que pueden acceder organizaciones, empresas públicas y privadas, comunidades y organizadores de eventos, para el reporte de inventarios de Gases de Efecto Invernadero (GEI), la demostración de acciones de reducción, remoción y compensación de emisiones y el fortalecimiento de la descarbonización, desarrollado por la Dirección de Cambio Climático (DCC) del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).



Green Business Certification Inc. (GBCI), entidad encargada de la certificación e implementación del programa de construcción sostenible LEED.



La Corporación Financiera Internacional (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial, es la encargada de otorgar la certificación EDGE (Excellence In Design For Greater Efficiencies)



El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), creó el Programa Sello de Calidad Sanitaria (PSCS) con la misión de promover la gestión integrada del recurso hídrico mediante el cumplimiento de la normativa vigente, así, como el manejo eficaz de aguas residuales, implementación de acciones higiénico-sanitarias que contribuyan al ambiente y al mejoramiento de la salud pública de Costa Rica

Nota: la información detallada de las certificaciones, premios y galardones obtenidos, se presenta en los capítulos pertinentes de este reporte.



02

Sostenibilidad: la columna vertebral de nuestra empresa

Nuestra Estrategia de Sostenibilidad

En Portafolio Inmobiliario consideramos la sostenibilidad la columna vertebral de nuestra empresa, porque somos conscientes de la responsabilidad y oportunidad que tenemos al diseñar y construir nuevos espacios de convivencia.

El negocio en el que nos desenvolvemos requiere una visión de largo plazo, planificamos proyectos para que se mantengan vigentes en el tiempo y continúen generando valor a todas las partes interesadas. Reconocemos que la sostenibilidad es esencial para el desempeño del negocio: nos permite abordar riesgos y oportunidades sociales, ambientales y económicas, que pueden

determinar el crecimiento de nuestra empresa y el desarrollo del entorno en el que operamos.

En el 2019, decidimos dar un paso crucial en la evolución de la gestión sostenible: desarrollar un análisis de materialidad y diseñar una estrategia de sostenibilidad para un horizonte de cuatro años.

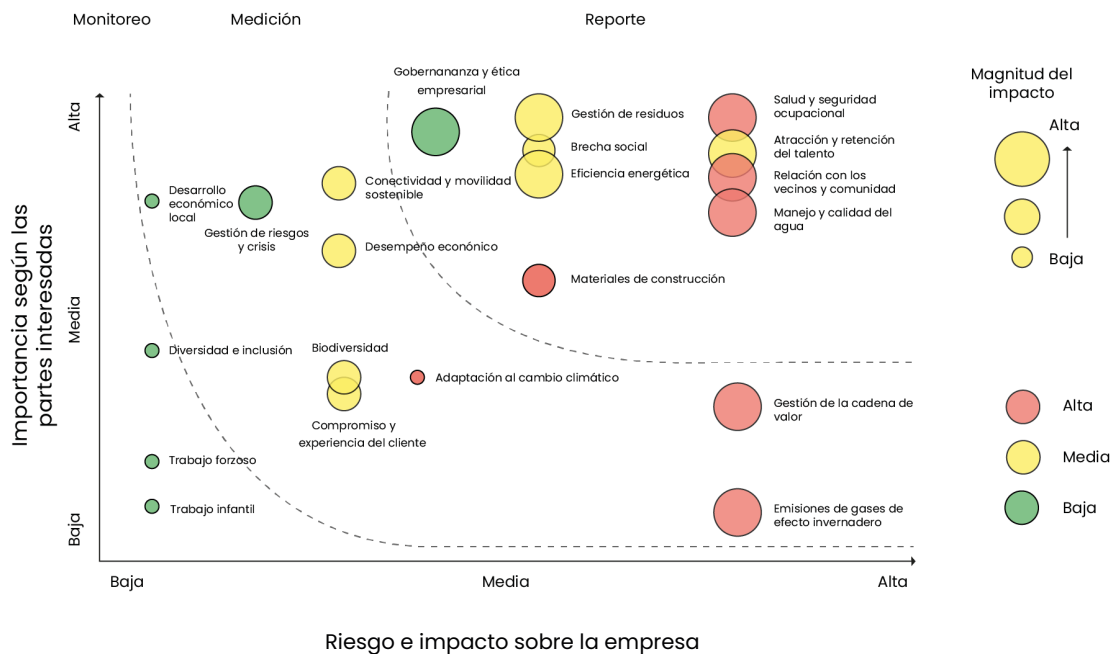
La creación de nuestra estrategia de sostenibilidad fue un proceso riguroso y participativo, basado en normas internacionales y con el acompañamiento de un equipo externo que nos asesoró en el desarrollo de las siguientes fases:





Como resultado del proceso, generamos la matriz de materialidad. Esta refleja, para cada uno de los temas evaluados, la importancia otorgada por las partes interesadas y el riesgo e impacto sobre la empresa.

Figura de la matriz de materialidad de Portafolio Inmobiliario



Este proceso de análisis externo e interno se tradujo en la definición de nuestra **Estrategia de Sostenibilidad 2020–2024**, conformada por cuatro ejes de trabajo que agrupan trece temas materiales.

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



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



Eco-construcción:

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



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

Basados en la metodología de planificación Objetivos, Metas, Estrategias y Mediciones (OGSM), definimos metas, indicadores y planes de trabajo que constituyen la ruta para alinear nuestras acciones cotidianas al propósito y la visión de largo plazo de Portafolio Inmobiliario.

Gobernanza de la sostenibilidad



Para integrar la estrategia de sostenibilidad en todos los procesos de la empresa y asegurar su cumplimiento, establecimos una Política de Sostenibilidad Corporativa, que rige para todas las operaciones de Portafolio Inmobiliario.

En nuestra estructura organizacional, contamos con una Dirección de Sostenibilidad, que reporta directamente al Director Ejecutivo. Dicha dirección se conforma por profesionales de diferentes disciplinas; su rol es facilitar la integración de la sostenibilidad en cada actividad de la organización, brindando apoyo técnico a todas las áreas y departamentos para que estas alcancen el cumplimiento de los objetivos e indicadores de la estrategia 2020-2024.

En aras de fortalecer esta visión transversal, se creó el **Comité Estratégico de Sostenibilidad**: un órgano multidisciplinario de alto nivel que

preside el Director Ejecutivo, con la participación de los líderes de las áreas de Sostenibilidad, Talento Humano, Construcción, Operaciones, Mercadeo y Comunicación, Diseño y Contraloría.

En este espacio, trimestralmente, el grupo descrito de líderes de la organización expone los avances en los ejes de la estrategia que le corresponden, así mismo, se analizan las interdependencias entre los ejes y los riesgos e impactos que podrían presentarse en las actividades y proyectos que emprende la organización.

Todas estas acciones de planificación, ejecución y seguimiento nos permiten contar hoy con resultados significativos en los cuatro ejes de nuestra estrategia, los cuales presentamos en este informe con mucho orgullo y con la mirada puesta en nuestro propósito: **impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades.**

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Comprendemos que la sostenibilidad implica interdependencia y que las prioridades que planteamos en nuestra estrategia no pueden estar desvinculadas de nuestro contexto más cercano, ni de los desafíos globales de desarrollo.

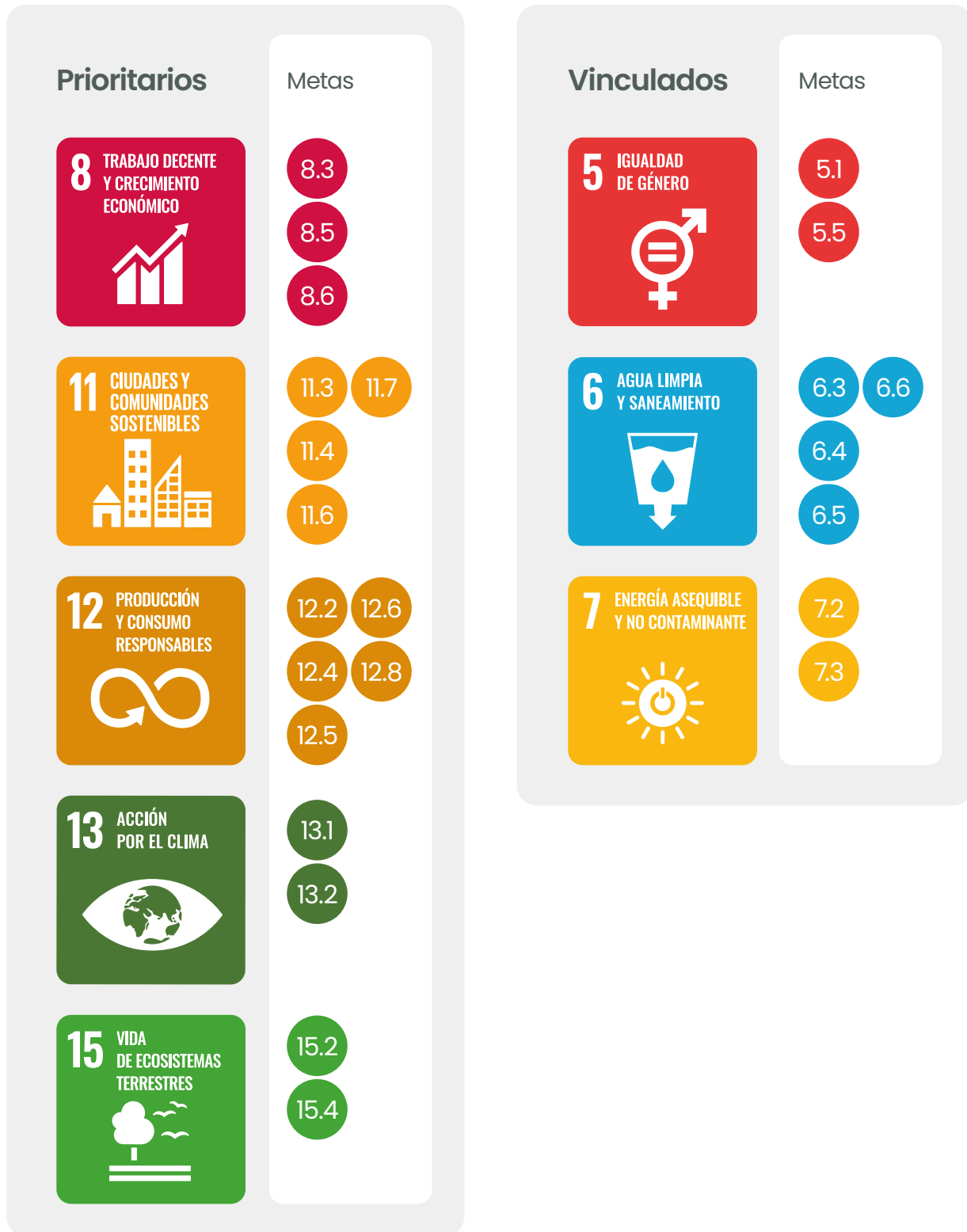
Para alinear nuestra estrategia a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), realizamos un ejercicio práctico con un equipo multidisciplinario de la empresa. A partir de un análisis grupal del impacto negativo y contribución positiva de Portafolio Inmobiliario sobre los objetivos globales, se establecieron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

En la “década de la acción” todos los sectores debemos acelerar nuestros esfuerzos hacia la consecución de los ODS, por eso quisimos ir más allá de la priorización y uno de los puntos principales del ejercicio fue identificar el compromiso empresarial que Portafolio Inmobiliario podría asumir para cada ODS priorizado. Estos compromisos forman parte de las metas internas que están documentadas en nuestra Estrategia de Sostenibilidad.

Como resultado, se determinaron cinco ODS prioritarios, tres ODS vinculados y se seleccionaron 25 de las 169 metas. Las contribuciones y compromisos identificados en cada ODS se reportan a lo largo de este informe.



Alineamiento estratégico con los Objetivos de Desarrollo Sostenible



Esquema con el resultado del ejercicio interno de priorización de los ODS.

Relacionamiento con partes interesadas

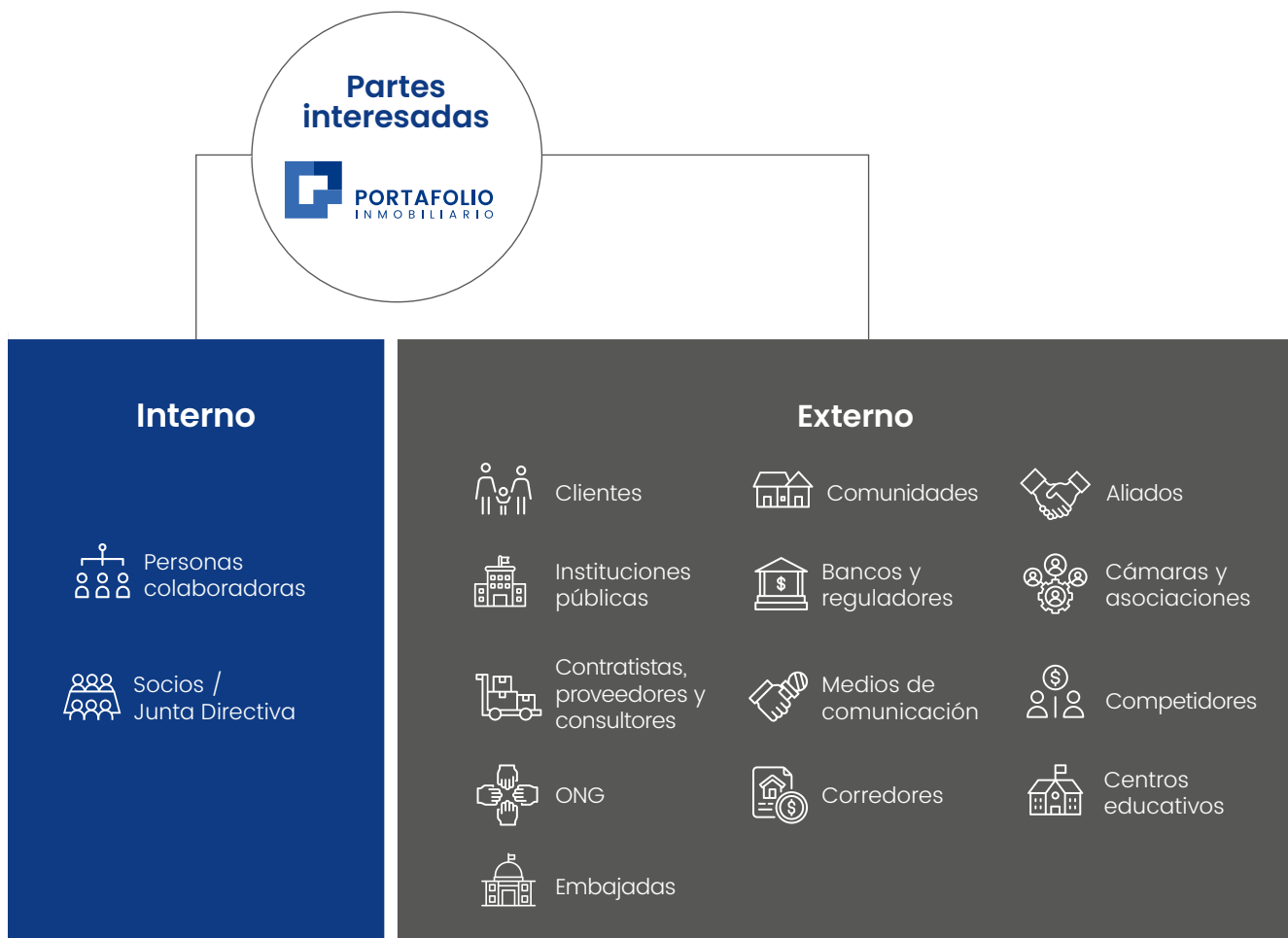
Relacionarnos de forma transparente y constante con nuestras partes interesadas, es un elemento esencial de la ruta que hemos trazado para alcanzar nuestras metas y nuestra visión de sostenibilidad.

En 2019, como parte del proceso de construcción de la estrategia y basados en la Norma de Principios de AccountAbility AA1000:2015¹,

desarrollamos un mapeo de todas las partes interesadas con las que interactuamos en los diferentes procesos del negocio.

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

1. Es un marco de referencia utilizado por empresas globales, empresas privadas, gobiernos y otras organizaciones públicas y privadas para demostrar su liderazgo y desempeño en materia de rendición de cuentas, responsabilidad y sostenibilidad.



Posterior al mapeo de los grupos de interés, aplicamos un análisis de influencia y dependencia, con el que priorizamos aquellos grupos que potencialmente tienen el mayor impacto en el logro de los objetivos estratégicos de la organización y los que se verán 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.

Con el objetivo de comprender las inquietudes y expectativas de los grupos prioritarios, así como su percepción sobre la relevancia de los temas materiales, en el 2019 desarrollamos una consulta a partes interesadas.

El proceso de consulta comprendió 169 encuestas a colaboradores, 69 a clientes y 26 a comunidades. Por otra parte, con los socios y aliados aplicamos entrevistas a 26 personas.

El resultado de este estudio fue la base para el análisis de materialidad y la construcción de la estrategia.

De forma permanente, tenemos disponibles canales de comunicación para informar, escuchar y dialogar con nuestras partes interesadas, según su nivel de priorización. Implementamos canales digitales y presenciales, con los que buscamos acercarnos a estos grupos para recibir su retroalimentación e incorporarla en nuestra mejora continua.

Enfoque de relacionamiento con partes interesadas prioritarias

Canales disponibles			
Parte Interesada	Información 	Escucha 	Consulta 
Colaboradores	Boletines, reuniones, pizarras y conferencias	Plataforma: Te Escuchamos	Evaluación Great Place to Work
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		

Integramos la sostenibilidad como columna vertebral de nuestra empresa



Entrevista con Daniel Villafranca, Director de Sostenibilidad de Portafolio Inmobiliario

1. ¿Cuál es la razón por la cual la empresa considera la sostenibilidad como su principal pilar?

Colocar la sostenibilidad en el centro es clave para asegurar la continuidad del negocio, crear ventajas competitivas y generar valor en todas las áreas de la organización en el corto, mediano y largo plazo. Nuestra estrategia de sostenibilidad nos permite identificar los riesgos y oportunidades financieras, de capital humano y ambientales, que podrían no haber sido considerados previamente.

Impulsamos una cultura de control y eficiencia en todas las actividades primarias del negocio, aportando innovación, disminución de costos y creando valor agregado.

2. ¿Qué cambios ha experimentado la empresa tras de la aprobación de su estrategia de sostenibilidad?

En los últimos cinco años, hemos promovido un proceso de alineamiento organizacional fortaleciendo nuestro propósito y fusionando la estrategia de negocio con la estrategia de sostenibilidad. Este enfoque ha provocado cambios en nuestra cultura, en nuestra definición de éxito y en la forma en que diseñamos, construimos y operamos nuestros proyectos.

Trabajamos para medir el desempeño ambiental y social con la misma rigurosidad que medimos el éxito financiero, lo que nos ha permitido establecer un balance más justo y completo de nuestro impacto y mejorar nuestra capacidad para tomar decisiones informadas que agregan valor a largo plazo a nuestra empresa, nuestros clientes y la sociedad en general.

Nos hemos convertido en una organización más humana, consciente del potencial y responsabilidad que conlleva impulsar el desarrollo de un país a través de transformar sus ciudades.

3. ¿Qué rol ha asumido Portafolio Inmobiliario para impulsar la sostenibilidad en el sector inmobiliario del país?

En el último año, iniciamos el diseño e implementación de espacios de diálogo con empresas constructoras, inquilinos comerciales y corporativos, bancos de desarrollo, comunidades y cámaras empresariales, entre otros. A través de estos espacios, fomentamos la colaboración, el intercambio de ideas y la cocreación de soluciones innovadoras para los desafíos que enfrentamos en el sector inmobiliario.

Estamos claros que este es apenas el inicio y nos falta muchísimo camino por recorrer, pero nos ilusiona el avance en estos últimos años y el potencial que tiene la organización para incidir de forma positiva en el desarrollo sostenible del país.



03

Gobernanza y comunicación



Estructura de Gobierno Corporativo

Desde hace 10 años, Portafolio Inmobiliario adoptó una estructura organizacional matricial, en la cual, las personas colaboradoras son organizados en equipos de trabajo basados en funciones y proyectos simultáneamente. En esta estructura, los colaboradores responden a dos directores: uno que se encarga de supervisar su trabajo en función de su área de especialización (director funcional) y otro que se encarga de supervisar su trabajo en función del proyecto en el que están trabajando (director de proyecto).

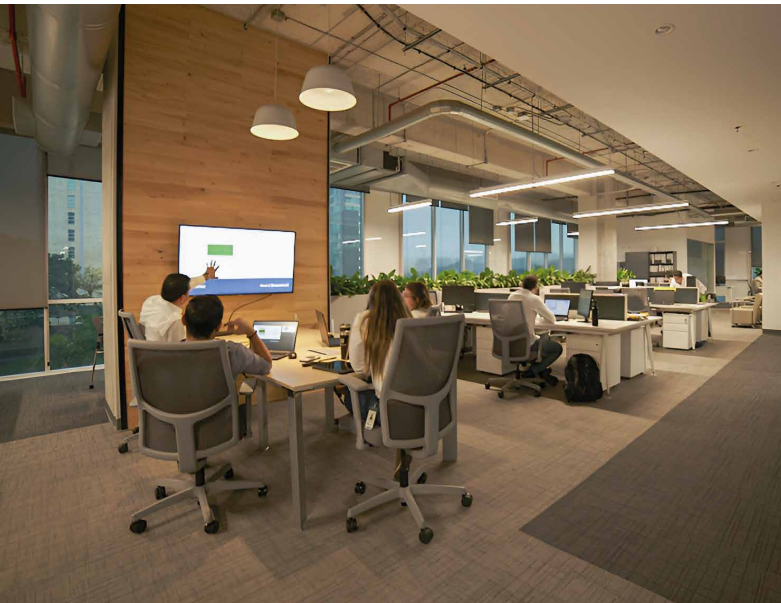
Para la empresa, la estructura matricial funciona al combinar las ventajas de una estructura funcional y una estructura de proyectos. Cada profesional tiene un especialista en su área que puede ayudarlo a mejorar sus habilidades, generar soluciones y garantizar la calidad del trabajo, y un líder de proyecto que puede proporcionar dirección y orientación específica en el proyecto.

Esta organización corporativa, ha brindado a Portafolio Inmobiliario las siguientes ventajas:

- **Mayor flexibilidad:** La estructura matricial permite a la organización reorganizar equipos y recursos para satisfacer las necesidades cambiantes de los proyectos.
- **Mayor eficiencia:** Al tener especialistas en cada área y líderes de proyecto dedicados, la estructura matricial puede ayudar a maximizar la eficiencia y la calidad del trabajo.
- **Mayor innovación:** La estructura matricial fomenta la colaboración y el intercambio de ideas entre diferentes áreas de la organización, lo que puede fomentar la innovación y el desarrollo de nuevos productos o servicios.
- **Mayor enfoque en el cliente:** Al organizar equipos en función de proyectos específicos, la estructura matricial puede ayudar a garantizar que los productos o servicios se adapten a las necesidades y expectativas de los clientes.

Organigrama de Portafolio Inmobiliario





Gobierno Corporativo

En el 2022, trabajamos en la estructuración e implementación del Código de Gobierno Corporativo para Portafolio Inmobiliario S.A. y sus Subsidiarias, con esta herramienta buscamos 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.

Mediante el establecimiento de los principios de Gobierno Corporativo, se define la manera en que se asigna la autoridad y se toman las decisiones, esto mediante una estructura que permite establecer los objetivos de la empresa, la forma y los medios para alcanzarlos, así como los mecanismos de control para acreditar su cumplimiento.

A partir de lo establecido en el Código, nuestra estructura de Gobierno Corporativo se organiza de la siguiente forma:

- **Órgano Supervisor:** en el seno de estos órganos se implementan los procesos de toma de decisiones de gobierno de la empresa. Está constituido por la Junta Directiva.
- **Órganos Ejecutivos de Gobierno:** garantizan la ejecución de las políticas aprobadas en la Junta Directiva. Están constituidos por el Director Ejecutivo y el Director Financiero.
- **Órganos de Control:** encargados de velar por el adecuado y oportuno cumplimiento de las regulaciones legales vigentes en el país y las políticas internas. Deben pronunciarse formalmente en el ejercicio de sus funciones sobre sus hallazgos y revelar todo tipo de infracción o incumplimiento sobre los aspectos que auditan.

Dentro de las principales pautas establecidas en el Código de Gobierno Corporativo, se encuentran 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 los miembros de Junta Directiva y la política de contratación de auditores externos.

La implementación efectiva de este Código implica disponer de pautas de gobierno interno preestablecidas y formales que permitan reducir toda incertidumbre sobre el accionar de los diferentes órganos y de las personas colaboradoras con facultades para ejecutar y administrar los negocios.

El documento se encuentra disponible para todas las partes interesadas en el sitio web:

www.portafolio.cr

Generamos valor para nuestras partes interesadas

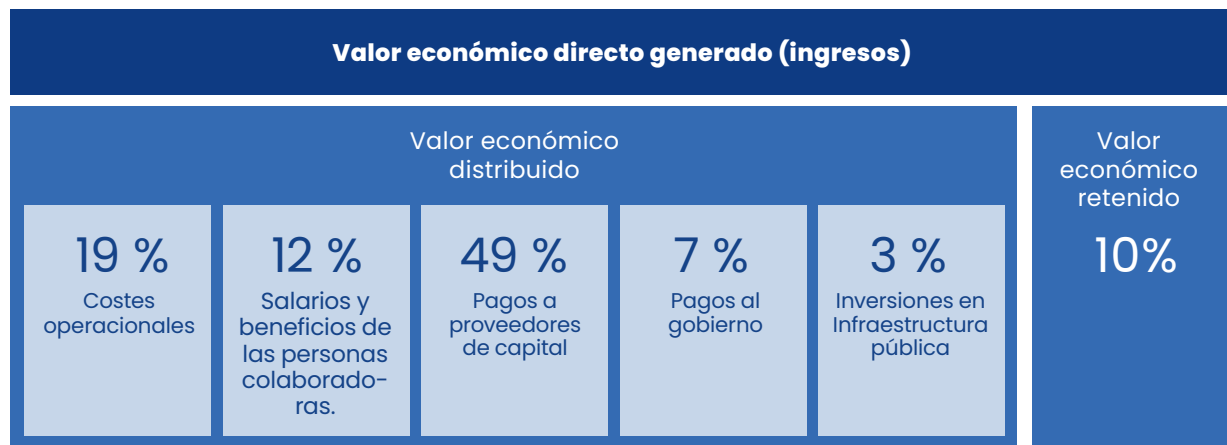
El crecimiento de nuestra empresa, y de la industria inmobiliaria del país, es un catalizador del desarrollo económico. Aportamos a la economía costarricense a través de las compras a proveedores, la creación de encadenamientos, la generación de empleo y la inversión en infraestructura pública.

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

En el 2022, un 19 % de los ingresos se destinó a costes operacionales, es decir, pagos a proveedores de bienes y servicios que contratamos durante el año, de los cuales un 99 % son empresas nacionales. Asimismo, un 12 % de distribuyó en salarios y beneficios para las 713 personas colaboradoras y un 7 % en pagos a las instituciones de gobierno.

Por nuestro giro de negocio y estructura financiera, un 49 % de los ingresos se destinó a proveedores de capital, quienes posibilitan el financiamiento de los proyectos inmobiliarios que desarrollamos.

Valor generado y distribuido



En el 2022 medimos la generación de empleo de los inquilinos comerciales y corporativos de nuestros proyectos. Mediante una encuesta, logramos determinar que los inquilinos generan más de 20.000 puestos de empleo directo.

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.

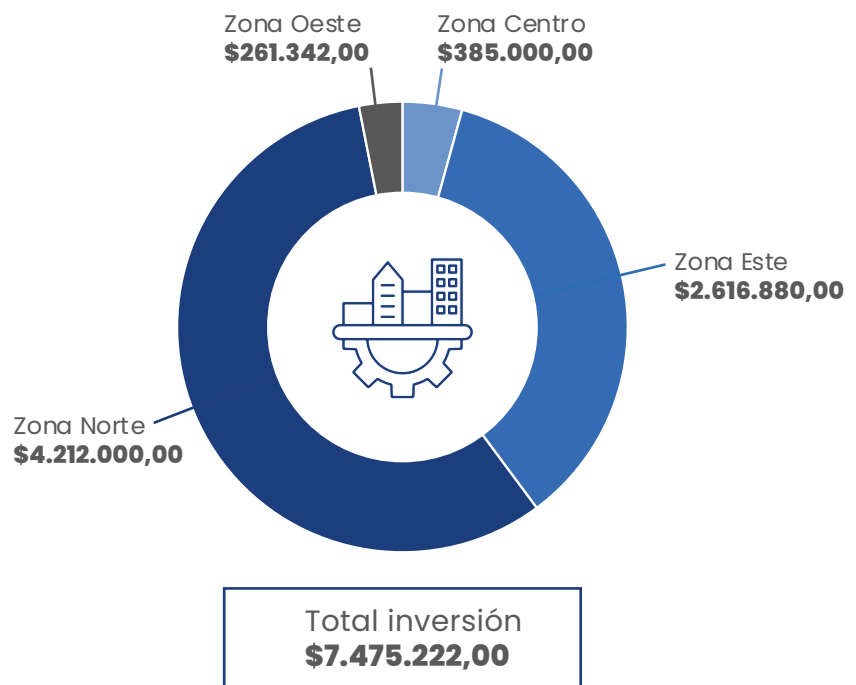


Infraestructura pública

Como parte del desarrollo de proyectos inmobiliarios realizamos importantes inversiones en infraestructura pública que mejoran la calidad de vida de las comunidades vecinas a los proyectos.

Entre 2019 y el 2022, Portafolio Inmobiliario ha invertido más de **7,4 millones de dólares** en la construcción y mejoramiento de infraestructura pública. Un 80 % de ese presupuesto fue destinado a la ampliación y construcción de vías públicas para mejorar el flujo vehicular y procurar la menor afectación vial como consecuencia de nuestras operaciones.

Inversión en infraestructura pública 2019–2022





Apoyo a los inquilinos comerciales

En Portafolio Inmobiliario tenemos una estrategia sólida para apoyar a los negocios que operan en nuestros proyectos. Cada año, invertimos más de \$2.000.000 en acciones de mercadeo, como publicidad, eventos y presencia en diferentes canales virtuales. Estas actividades son esenciales para atraer clientes potenciales a los inquilinos y mejorar sus negocios.

De este monto, \$400.000 se destinan a un paquete de herramientas de apoyo directo para nuestros inquilinos. Este paquete incluye producciones de fotos y videos, pautas publicitarias, diseño de artes promocionales, publicidad digital, publicidad ATL (en medios tradicionales), gestiones de prensa, organización de eventos y espacios publicitarios en nuestros proyectos. Todos los negocios reciben estos apoyos, pero nuestro impacto es mayor para las medianas y pequeñas empresas, las cuales tienen recursos más limitados.

Mantenemos una comunicación constante con nuestros inquilinos, a través de un chat unidireccional por WhatsApp, en el que les informamos y damos seguimiento a temas de interés del proyecto. Presentamos nuestros planes de trabajo anuales y realizamos seguimientos trimestrales, invitándolos a participar activamente en nuestras iniciativas.

Durante la pandemia de COVID-19, demostramos nuestro compromiso y solidaridad con nuestros inquilinos y socios comerciales. En alianza con Banco Promerica, diseñamos el plan “Juntos Salimos Adelante” para brindar a nuestros inquilinos y a sus colaboradores una alternativa para aliviar la presión financiera. Este plan ofreció una solución crediticia por un plazo de cuatro años, con tasa preferencial y 0 % de comisiones. Además, agrupamos a los negocios por categoría y ofrecimos apoyo o condonación de alquileres dependiendo de las restricciones del gobierno.

Gracias a estas acciones, nuestros inquilinos se sienten más agradecidos y vinculados con nosotros. Han retomado planes de expansión, lo que ha aumentado notablemente nuestra ocupación global.

Invertimos más de \$2.000.000 anuales en acciones de mercadeo; de los cuales, el 20 % se destina a herramientas de apoyo directo para nuestros inquilinos.



Ética empresarial

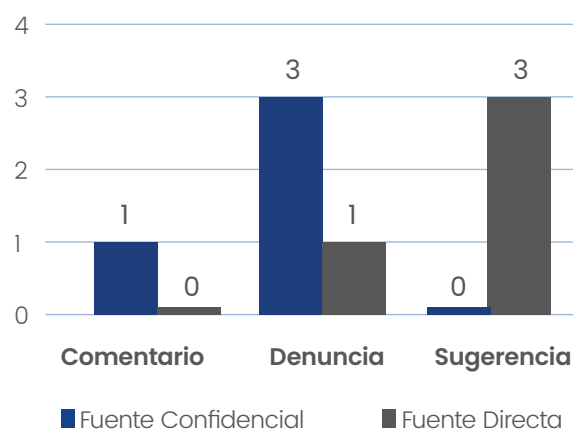
Las normas y principios éticos que rigen a Portafolio Inmobiliario están plasmados en nuestro Código de Ética. Este documento tiene como propósito inspirar y guiar la conducta en el quehacer cotidiano de la Junta Directiva, Comité Directivo, socios y todas las personas que laboran en la empresa.

La formación sobre el Código de Ética es una parte fundamental del proceso de inducción de nuevas personas colaboradoras: 98 personas participaron de estos espacios en el 2022. Por otra parte, el personal permanente debe refrescar sus conocimientos haciendo una lectura anual del código. En el mismo periodo, un 74,8 % de las personas colaboradoras finalizaron el repaso en la plataforma digital que se habilitó para divulgar y controlar la normativa interna.

Para recibir iniciativas, sugerencias y denuncias de colaboradores y otras partes interesadas, se mantiene la plataforma Te Escuchamos; un sitio web donde estos grupos pueden brindar retroalimentación de forma anónima y en el que se garantiza el seguimiento de todos los aportes recibidos por parte de los equipos de Recursos Humanos y Contraloría. El proceso de recepción y abordaje de todas las sugerencias recibidas

por este canal está normado en el Protocolo de Atención de Iniciativas, Sugerencias y Denuncias de la compañía.

Estadísticas canal "Te escuchamos" 2022



El Código de Ética también proporciona criterios para prevenir y manejar los conflictos de interés. En el 2022, se diseñó el formulario Declaración de Conflicto de Interés, que deben completar todas las personas colaboradoras a partir de enero del 2023.



Capacitación anual sobre prevención de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, realizada en cumplimiento al artículo 33 del Acuerdo SUGEF 13-19.

Cumplimiento legal

En Portafolio Inmobiliario contamos con procesos administrativos y mecanismos de control para asegurar el cumplimiento legal en todas nuestras actividades. En el periodo de este reporte, no se presentó ningún caso de incumplimiento legal o reglamentario, ni se generaron multas o sanciones no monetarias.

Tomando en cuenta la amplitud de normativas aplicables a los ámbitos en los que nos desempeñamos, desde el 2020, iniciamos proactivamente un proceso para fortalecer las herramientas internas que nos permiten identificar cambios en la normativa vigente y evaluar nuestro nivel de cumplimiento.

Con la asesoría de una tercera parte, elaboramos una matriz de cumplimiento legal y regulatorio, que compila **771 requisitos de 109 normativas** aplicables en ocho categorías:

- **Ambiente**
- **Atención al público**
- **Normativa de supervisión**
- **Normativa interna**
- **Prácticas justas de operación y cadena de valor**
- **Requisitos para operar (permisos)**
- **Salud y seguridad en el trabajo**

Con esta matriz como insumo, aplicamos un **proceso interno de autoevaluación** liderado por las personas encargadas de las áreas funcionales de la empresa y representantes de los proyectos operativos, con el objetivo de determinar si existían incumplimientos o factores de riesgo normativo.

Una de las áreas de mejora identificadas fue las condiciones actuales para que las personas con discapacidad puedan interactuar con las facilidades del proyecto en infraestructura, rotulación, información y comunicación.

En el último trimestre del 2022, adicionalmente, contratamos **un proceso de auditoría externa** para verificar el cumplimiento de la matriz en una muestra de cinco proyectos operativos. Para ello, se aplicó una revisión documental y una visita de inspección en cada proyecto.

Como resultado, hemos avanzado en el cierre de las brechas identificadas en ambos procesos de diagnóstico y, mensualmente, el área de Contraloría da seguimiento a la implementación de los planes correctivos.

Promovemos la sostenibilidad en nuestra cadena de valor

Las operaciones de Portafolio Inmobiliario son posibles gracias a la contratación de múltiples servicios y productos, con lo cual somos más eficientes y generamos un gran valor a la economía del país.

Solo en el 2022, establecimos compras **con 585 proveedores, 99 % de ellos son proveedores nacionales**. Más de un 60 % del presupuesto está dedicado a contratistas y constructoras, en esta categoría trabajamos con 14 empresas proveedoras durante el 2022. Además, contratamos otros servicios de gran peso como los honorarios legales, seguridad privada y mantenimiento de las operaciones de los proyectos.

En el 2022 compramos a 585 proveedores y el 99 % de nuestro presupuesto de compras se colocó a empresas nacionales.

Estamos conscientes de que nuestros impactos sociales, ambientales y económicos no solo se limitan a nuestras operaciones directas, sino que una gestión responsable implica analizar nuestras relaciones comerciales y promover la sostenibilidad a lo largo de nuestra cadena de valor. Por esta razón, en el eje de Gobernanza de nuestra estrategia de sostenibilidad, nos propusimos dos metas: desarrollar un código de ética para proveedores y un sistema de evaluación y verificación de cumplimiento legal de los proveedores.

En línea con esta meta, en el 2022 **aprobamos el documento “Lineamiento a terceros”** en el que se describen los requisitos que la empresa espera, al establecer relaciones comerciales con proveedores, consultores y contratistas. Este documento incluye lineamientos éticos, laborales, de salud y seguridad en el trabajo y de seguridad en el manejo de la información.

Durante el periodo del reporte, los 115 proveedores registrados por primera vez en nuestra base de datos leyeron y aceptaron este documento como parte de los requisitos para su contratación.

Aunado a este lineamiento, aprobamos la Política de Gestión de Proveedores, que estaremos implementando en el 2023.

Evaluación de la cadena de valor

En el 2022 conformamos un equipo de trabajo en el que participan los departamentos de Compras, Auditoría y Contraloría, para construir e implementar la metodología de evaluación de proveedores de Portafolio Inmobiliario. Como

resultado, se creó un modelo de evaluación que determina el cumplimiento de los proveedores en materia legal, ambiental, social y de salud y seguridad en el trabajo, mediante una revisión en 4 etapas:



Además, iniciamos la fase de implementación con un plan piloto para nuestros proveedores prioritarios, en este proceso:

- Analizamos a más de 600 proveedores activos con el fin de priorizarlos a partir de su volumen de facturación y su nivel de riesgo, dando como resultado **171 proveedores de riesgo alto**.
- Seleccionamos **35 proveedores prioritarios** para aplicar el plan piloto. Estas empresas pasaron por la fase de evaluación interna y completaron la matriz de autoevaluación.

- En el último trimestre del año, realizamos auditorías en campo para evaluar el cumplimiento de tres proveedores que nos brindan servicios de construcción, limpieza y gestión de residuos.
- Se generaron los informes de resultados y las áreas administradoras del contrato son las responsables de dar seguimiento a los planes para el cierre de las brechas.

Para el 2023, nos hemos propuesto ampliar el alcance de este plan piloto y aplicar la metodología a los **171 proveedores de riesgo alto, así como ejecutar auditorías para 15 proveedores más**.



Comunicación: estrategia que fortalece la transparencia y la confianza

Tenemos certeza que el éxito de un proceso de cambio necesita de dos elementos fundamentales: el compromiso de la alta gerencia y un plan estratégico de comunicación multicanal. Nos planteamos los objetivos de posicionar a Portafolio Inmobiliario como referente de sostenibilidad en la industria inmobiliaria de Costa Rica, así como generar orgullo y pertenencia entre las personas colaboradoras.

En el 2022 mantuvimos los esfuerzos dirigidos a las 713 personas colaboradoras de la empresa, a quienes enfocamos como público prioritario; y, también diseñamos diversos canales para nuestras audiencias externas.

La estrategia de comunicación integró la sostenibilidad como un eje transversal en cada uno de los medios, con la intención de visibilizar nuestros compromisos, nuestros logros y los retos aún pendientes. Cada mensaje está guiado por los 4 principios de comunicación de la sostenibilidad: confianza, coherencia, competencia y claridad.

Estrategia para audiencia interna

Durante el 2022, nos esforzamos por gestionar la comunicación corporativa mediante experiencias que conecten la empresa de manera más directa y emocional, incentivando la educación y el cambio de conductas. Ejemplo de ello son el Summit de sostenibilidad y las giras por proyectos.



Para motivar la participación en estas y otras dinámicas, se creó el pasaporte Portafolio, un documento que emula un pasaporte de viajes, bajo la consigna de que la sostenibilidad no es un destino sino un viaje constante por terrenos de la innovación y transformación.

En el **Summit Portafolio**, realizado en julio de 2022, se repasó la estrategia de sostenibilidad. Además de las personas expositoras de Portafolio Inmobiliario, también se contó con la participación de la activista de gestión ambiental Sara Cognuck, quien enfatizó la importancia de la sostenibilidad para el desarrollo de las comunidades; y, la ponencia del Director del Estado de La Nación, Jorge Vargas Cullel, quien se refirió a las situaciones críticas del ordenamiento urbano en la Gran Área Metropolitana de nuestro país. A este Summit asistieron 180 personas colaboradoras de la empresa.

En las giras de campo por Avenida Escazú, participaron 108 personas colaboradoras de departamentos administrativos quienes

conocieron sobre la gestión de residuos y el compostaje, la planta de tratamiento de aguas residuales, los paneles solares y la estrategia de relacionamiento comunitario como medida para mitigar impactos y generar valor compartido en las comunidades aledañas.

En noviembre se ejecutó la Trivia Transformación en la que participaron 119 personas de oficinas centrales. Consistió en una ruleta de preguntas con el objetivo de educar a los equipos sobre nuestras metas.

Adicionalmente, se creó el boletín mensual llamado "3 minutos de lectura", con un promedio de 154 impresiones por edición, y un chat informativo de WhatsApp donde se comparten noticias de sostenibilidad nacionales e internacionales. Sumado a estas acciones, hay tácticas informativas como el envío de artes e infografías por correo electrónico, fondos de pantallas con mensajes clave y actualización de la red social interna.

Estrategia para audiencia externa

En el ámbito externo, dirigimos esfuerzos a dar a conocer la estrategia de sostenibilidad a las diversas partes interesadas.

Para ello, desarrollamos las capacidades necesarias para asumir el reto de incorporar la sostenibilidad en nuestras comunicaciones hacia públicos externos, capacitando a las personas voceras de la empresa en gestión de prensa con énfasis en sostenibilidad; asimismo, desarrollamos un taller de capacitación para el equipo de mercadeo interno y las agencias de comunicación que nos brindan servicios, sobre los conceptos claves y buenas prácticas para comunicar la sostenibilidad.



Elaboramos un folleto resumen de la estrategia, divulgado entre inquilinos, contratistas, consultores y líderes comunitarios. A finales de junio, creamos el espacio para presentar la estrategia e identificar oportunidades de trabajo conjunto con inquilinos de Escazú Village y El Cedral; en noviembre, apoyamos la sesión de relacionamiento con vecinos y vecinas del proyecto Aleste.

Para los medios de comunicación, en el mes de agosto realizamos una sesión de presentación de nuestra estrategia de sostenibilidad dirigida a periodistas y comunicadores, y contamos con la asistencia de representantes de nueve medios.

También, se actualizó el contenido de la página web corporativa para que reflejara nuestro compromiso con la sostenibilidad. Adicionalmente, se realizó un diagnóstico de las páginas digitales de nuestros proyectos operativos para alinear la sostenibilidad en todos los canales virtuales.

Gracias a estos esfuerzos, actualmente la sostenibilidad forma parte integral de nuestra presencia en medios de comunicación y publicaciones en redes sociales.

Adicionalmente, Portafolio Inmobiliario fue reconocida como la empresa #1 en el sector Inmobiliario y Construcción, según el ranking de Merco Empresas Responsables ESG 2022.

Conscientes del potencial que tiene la comunicación como herramienta para posicionar el propósito corporativo e involucrar a nuestros públicos de interés, en el 2023 seguiremos fortaleciendo la comunicación transparente y oportuna con nuestros públicos, apalancados por este reporte de sostenibilidad, como herramienta para la rendición de cuentas.

Gobernanza y comunicación



Alcanzamos una ocupación global del **92 %** y la mayoría de nuestros proyectos han recuperado la ocupación previa a la pandemia.



Construimos el **sistema de evaluación de proveedores** de Portafolio Inmobiliario y lo implementamos con 35 de nuestros proveedores y contratistas de alto riesgo.



Entre 2019 y el 2022, invertimos más de **7,4 millones de dólares** en la construcción y mejoramiento de infraestructura pública.



Aplicamos un **proceso interno y externo de evaluación de cumplimiento legal y regulatorio**.



En 2022, el 100 % de proveedores nuevos validaron nuestro Código de Ética.



Diseñamos e implementamos la **estrategia de Comunicación Corporativa dirigida a 7 públicos de interés**.



Portafolio Inmobiliario fue reconocida como la empresa **#1 en el sector Inmobiliario y Construcción**, según el ranking de Merco Empresas Responsables ESG 2022.



Preparamos nuestro **primer reporte de sostenibilidad bajo estándares internacionales**.





04

Empatía colectiva: desarrollo del talento

Vivir nuestro propósito de impulsar el desarrollo transformando nuestras ciudades, solo será posible si invertimos en el desarrollo profesional y el bienestar integral de las **713 personas colaboradoras que forman parte de Portafolio Inmobiliario.**

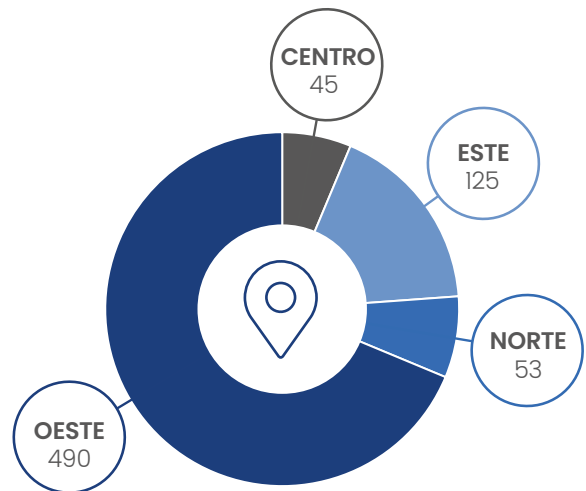
Con esta visión, establecimos la atracción, retención y desarrollo del personal como una prioridad en nuestra estrategia y nos hemos propuesto ser el empleador preferido en el sector inmobiliario mediante tres líneas de acción claras: ser un gran lugar para trabajar (GPTW), evaluar la realidad socioeconómica de las personas colaboradoras y diseñar un programa de contratación local e inclusiva.

Fuerza laboral Portafolio Inmobiliario

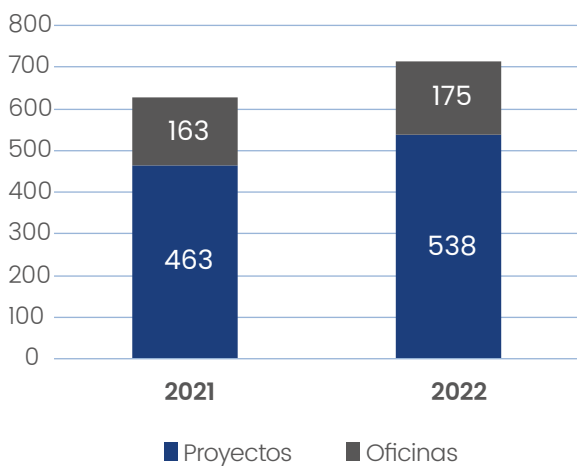
713 
personas colaboradoras




Cantidad de personas colaboradoras por zona



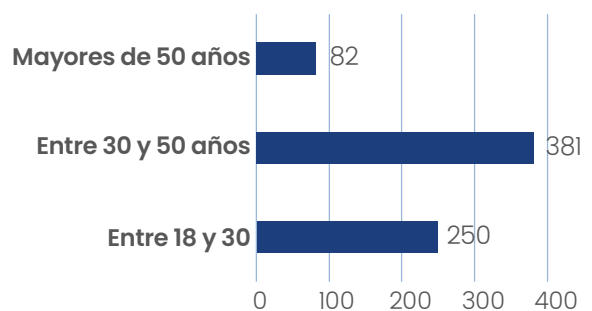
Cantidad de personas colaboradoras



Crecimiento del 14 % respecto al 2021

60 % de nuestros colaboradores residen cerca del lugar de trabajo 

Desglose por edad



Nuestra Cultura

Vivimos en un mundo que cambia aceleradamente, asimismo las tendencias en nuestra industria se transforman con frecuencia y por eso requerimos una cultura con un fuerte enfoque a la sostenibilidad, la eficiencia y la agilidad para mantener nuestro liderazgo, y no solo adaptarnos a los cambios, sino promoverlos.

A raíz de este contexto, nace la necesidad de consolidar una cultura organizacional que habilite la ejecución de los planes de negocio y potencialice el logro de nuestras metas, este fue uno de los desafíos que abordamos en el 2022.

El proceso de valoración y propuesta para consolidar nuestra cultura organizacional, inició con la creación de una mesa de cultura, que es un órgano asesor y administrador del proyecto. Este grupo se formó buscando una visión interdepartamental e interdisciplinaria, y se reunió una vez a la semana desde marzo de 2022 para preparar el proceso de alineación cultural.

La perspectiva que utilizamos para comprender y alinear la cultura se compone de 5 pasos:



Como insumo para las fases de diagnóstico, utilizamos algunas mediciones con las que ya contaba la empresa por ejemplo la encuesta

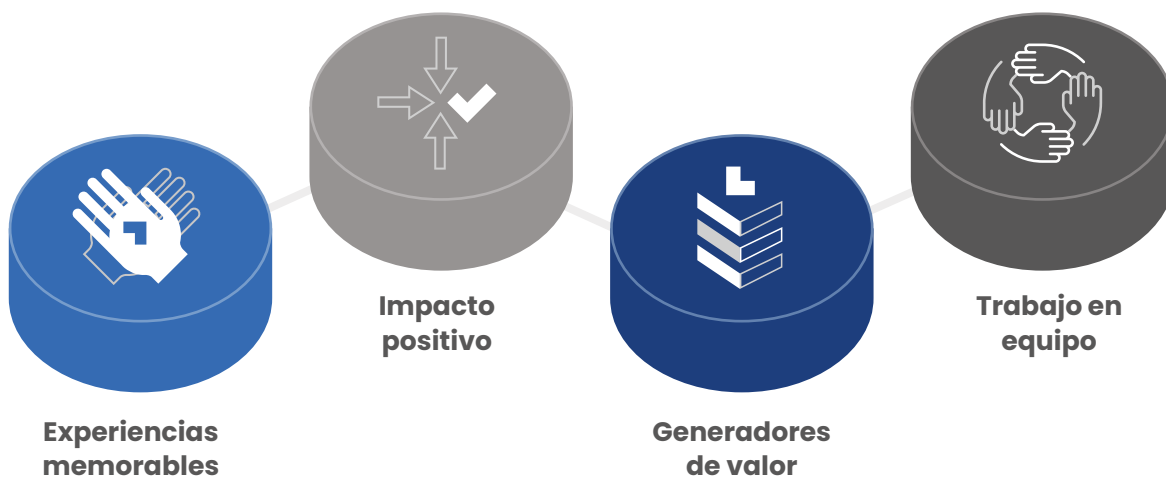
de clima organizacional, el diagnóstico de reputación y la medición de comunicación.



Adicionalmente ejecutamos grupos focales con 50 personas colaboradoras representantes de diferentes áreas y niveles de la empresa. El objetivo de estos espacios fue conocer su percepción sobre la cultura organizacional actual e identificar elementos clave como motivaciones, visiones compartidas y necesidades, para orientar el diseño del plan de alineación cultural.

La nueva propuesta de cultura se resume en 4 pilares y un planteamiento de conductas que representan la vivencia de cada pilar. Estos elementos se conjugan con los elementos de nuestra filosofía empresarial: propósito, valores y los ejes de la estrategia de sostenibilidad.

Nuestros 4 pilares



En el 2023 planificamos desplegar una robusta campaña de comunicación interna, dirigida a mandos medios, personas líderes de opinión y a toda la población interna, para socializar

los resultados e integrar a todas personas colaboradoras en esta nueva propuesta de cultura organizacional.



Un gran lugar para trabajar

En setiembre del 2021, obtuvimos la certificación Great Place to Work. Este modelo evalúa nuestra cultura organizacional en cinco dimensiones: credibilidad, respeto, imparcialidad, orgullo y compañerismo; mediante una encuesta, en la **que participó el 96 % de colaboradores** con más de 3 meses de antigüedad.

A partir de los resultados del diagnóstico, se identificaron oportunidades de mejora para seguir fortaleciendo el ambiente de trabajo, las cuales hemos abordado durante el año mediante actividades de integración, comunicación y crecimiento, entre ellas destacan las siguientes:

- **Programa de Liderazgo:** espacio de formación mensual dirigido a 14 personas de la empresa que ocupan puestos de dirección. El programa se compone de once sesiones

en temas esenciales para el manejo de personal, como la comunicación efectiva, gestión de conflictos, orientación a resultados, motivación del personal y propósito individual. En el 2023, extenderemos este programa a las gerencias y mandos medios.

- **Gente Portafolio:** programa de reconocimientos para el personal de operaciones, donde se reconoce grupal e individualmente, el desempeño en indicadores de excelencia, accidentabilidad, rotación, ausentismo y manejo de residuos. Adicionalmente, se estableció una categoría “Explotá tu Talento”, en la que las personas colaboradoras se postulan por sus habilidades en ramas artísticas y recreativas. En el año, se ejecutaron cuatro eventos de premiación y se otorgaron 77 reconocimientos.

Bienestar de las personas colaboradoras

En Portafolio Inmobiliario aseguramos el cumplimiento de todas las condiciones laborales estipuladas por la ley vigente. Además, brindamos un paquete de beneficios para nuestro personal, dentro del cual se incluyen asociación solidarista, días de asueto por eventos familiares, pago de colegiaturas y acceso a beneficios médicos según el nivel del puesto (en total cubren al 31 % de la población), entre otros.

Con la Estrategia de Sostenibilidad, nos propusimos trabajar en la realidad socioeconómica de nuestros colaboradores, a través del Índice de Pobreza Multidimensional Empresarial (IPMe). Este permite determinar la vulnerabilidad socioeconómica de los núcleos familiares en: vivienda y uso de internet, salud, educación, trabajo y protección social.

Bajo el concepto “Somos Huella, Caminamos Juntos”, se preparó y lanzó una campaña de comunicación interna sobre el proyecto. Posteriormente, se aplicó una encuesta dirigida a personas colaboradoras con más de un año de antigüedad, en la cual participó voluntariamente **el 76 % del público objetivo.**

Como resultado, se identificaron 18 familias en condición de pobreza multidimensional y se obtuvo información sobre las características de los hogares en términos de escolaridad, endeudamiento y empleabilidad.

Como seguimiento a los resultados de la encuesta, se coordinó una visita de un profesional en trabajo social a los hogares en pobreza multidimensional con el propósito de conocer el



entorno familiar a profundidad y establecer los planes de abordaje a partir de cada situación.

Durante el último trimestre del 2022, trabajamos en los planes de abordaje y acompañamiento de cada caso. Paralelamente, ejecutamos algunas intervenciones puntuales para atender la situación de estas familias, por ejemplo brindamos ayudas médicas para personas colaboradoras en situación apremiante, impartimos un taller con técnicas para conseguir empleo y contratamos a cinco integrantes de las familias.

Para el periodo 2023, la persona profesional en trabajo social continuará con las entrevistas. Además, iniciaremos un programa de capacitación y mentoría en finanzas familiares, así como una campaña para asesorar a las personas colaboradoras respecto de los trámites requeridos para inscribir a sus familiares en el sistema de seguridad social.

Desarrollo profesional

Para ser una empresa líder en el sector inmobiliario, requerimos de un personal altamente capacitado y comprometido con nuestro propósito, que constantemente reciba la formación y las oportunidades de crecimiento personal para potenciar sus competencias y desarrollo.

En el periodo 2022, buscamos mejorar la gestión de las capacitaciones, creando una nueva posición dentro del departamento de Recursos Humanos, dedicada exclusivamente a fortalecer la planificación y la ejecución de los espacios de formación dentro de la empresa.

Las necesidades de capacitación se identifican a partir de diferentes fuentes, como los requerimientos que surgen de la estrategia, de las actualizaciones en la normativa interna y externa, así como de las exigencias propias de la operación. En octubre 2022, **se implementó un diagnóstico de necesidades** en conjunto con las jefaturas funcionales y colaboradores(as) claves, en el que se tomó en cuenta tanto el perfil del puesto como los requerimientos organizacionales, para priorizar y conformar el plan de capacitación 2023.

En el 2022, se impartieron **14.353 horas de capacitación (22 horas por persona)**, en cinco categorías de enseñanza:



Normativa interna:

comunicación de nuestras políticas, procedimientos y lineamientos para que cada puesto ejecute sus labores de manera clara, eficiente y ética.



Habilidades técnicas:

desarrollo de los conocimientos y las habilidades técnicas específicas para cumplir los objetivos de cada puesto de trabajo.



Procesos operativos:

guía sobre los procesos y las actividades necesarias para las labores diarias.



Bienestar:

espacios que promuevan la calidad de vida de nuestros colaboradores, a través de actividades de prevención de la salud integral.



Habilidades blandas:

desarrollo de habilidades personales y sociales que facilitan las relaciones humanas y permiten desenvolverse con éxito.

Horas de Capacitación 2022

Niveles	Operaciones		Oficinas Centrales		Total	
	Horas	Promedio	Horas	Promedio	Horas	Promedio
Nivel 1 (Se lidera a sí mismo)	7.613	20	1.555	15	9.168	19
Nivel 2 (Lidera a otros)	2.070	25	1.528	32	3.598	27
Nivel 3 (Lidera equipos)	335	17	1.253	57	1.587	38
TOTAL	10.018	20	4.335	25	14.353	22

Se impartieron en promedio 22 horas anuales de capacitación a cada persona colaboradora.

Dentro de las capacitaciones más relevantes del periodo destaca el programa sobre metodologías de administración de proyectos y el plan piloto de inglés. Entre ambos programas se impartieron 432 horas de capacitación.

También desarrollamos un programa de formación en Excel, con el propósito de reforzar los conocimientos básicos y avanzados en la herramienta y así mejorar el análisis y presentación gráfica de los datos.

La sostenibilidad fue un tema esencial en la agenda de capacitación del 2022, en total impartimos 2.524 horas de formación sobre temas ambientales.

Para el próximo periodo, nuestro compromiso es llevar el Programa de Liderazgo a los siguientes niveles jerárquicos de la empresa, además implementaremos una plataforma tecnológica que nos permitirá crear programas de capacitación autoadministrados y mejorar la trazabilidad de los espacios de formación.

Promoción de trabajadores

Para promover el crecimiento de las personas en la empresa, se impulsa la participación en concursos para plazas vacantes. Gracias a esta política un **31 % de las vacantes en puestos de operaciones y un 44 % de puestos en oficinas centrales** fueron cubiertas con personal interno.

Contratación local e inclusiva

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 los recursos destinados al traslado. Por esta razón, establecimos dentro de la Estrategia de Sostenibilidad la meta de diseñar un programa para la contratación local e inclusiva.

Desde la Política de Reclutamiento y Contratación de Personal de Portafolio Inmobiliario, expresamos nuestro compromiso de atraer las mejores personas oferentes del mercado laboral y procurar que la mayor cantidad de colaboradores sean de la zona o residan en las cercanías de los proyectos. Según las estadísticas del lugar de residencia, al cierre del 2022 un 60 % del personal vive en las cercanías de su lugar de trabajo.

% personas colaboradoras que residen en la cercanías del lugar de trabajo

Central	67 %
Este	70 %
Norte	66 %
Oeste	56 %
Total	60 %

Nota: dentro de este porcentaje consideramos a las personas colaboradoras que residen en el mismo cantón donde se ubica el proyecto, en los cantones circundantes o en el límite exterior de los cantones circundantes.

En nuestros proyectos operativos, el equipo de Recursos Humanos busca reclutar y priorizar personas candidatas de la zona. Durante el 2022, iniciamos un proceso de revisión del lugar de residencia de colaboradores actuales y se logró reubicar a doce personas a proyectos cercanos a sus hogares. Otra iniciativa fue motivar al personal a referir personas de sus comunidades, para que apliquen a los procesos de reclutamiento.

En coordinación con los gobiernos locales, ejecutamos **cinco ferias de empleo** para ampliar la contratación y la base de personas candidatas para nuestra empresa y los inquilinos de los proyectos.

- En Escazú, organizamos dos ferias de empleo durante el 2022, una en febrero y otra en octubre, de esta última se han contratado 14 personas para proyectos de la zona.
- En Lincoln Plaza se llevó a cabo una feria de empleo organizada por la Municipalidad de Moravia.
- En el marco de la apertura de nuestro nuevo proyecto Aleste, organizamos una feria de empleo en la que se contrataron 2 personas, lo que significó un 20 % del personal del proyecto y se contribuyó para que los inquilinos contrataran también personal de la zona.
- En el mes de setiembre participamos en la feria organizada por la Fundación Mujer y la oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR), en la que se contrataron 3 personas, una de ellas refugiada.

Por las características de nuestro proyecto industrial en desarrollo, Costa Rica Green Valley, el cual es nuestro primer proyecto fuera del Gran Área Metropolitana, hemos trabajado con la comunidad y entidades de gobierno de la zona, para preparar las condiciones que permitan atender localmente la demanda de empleo que se generará con el proyecto.

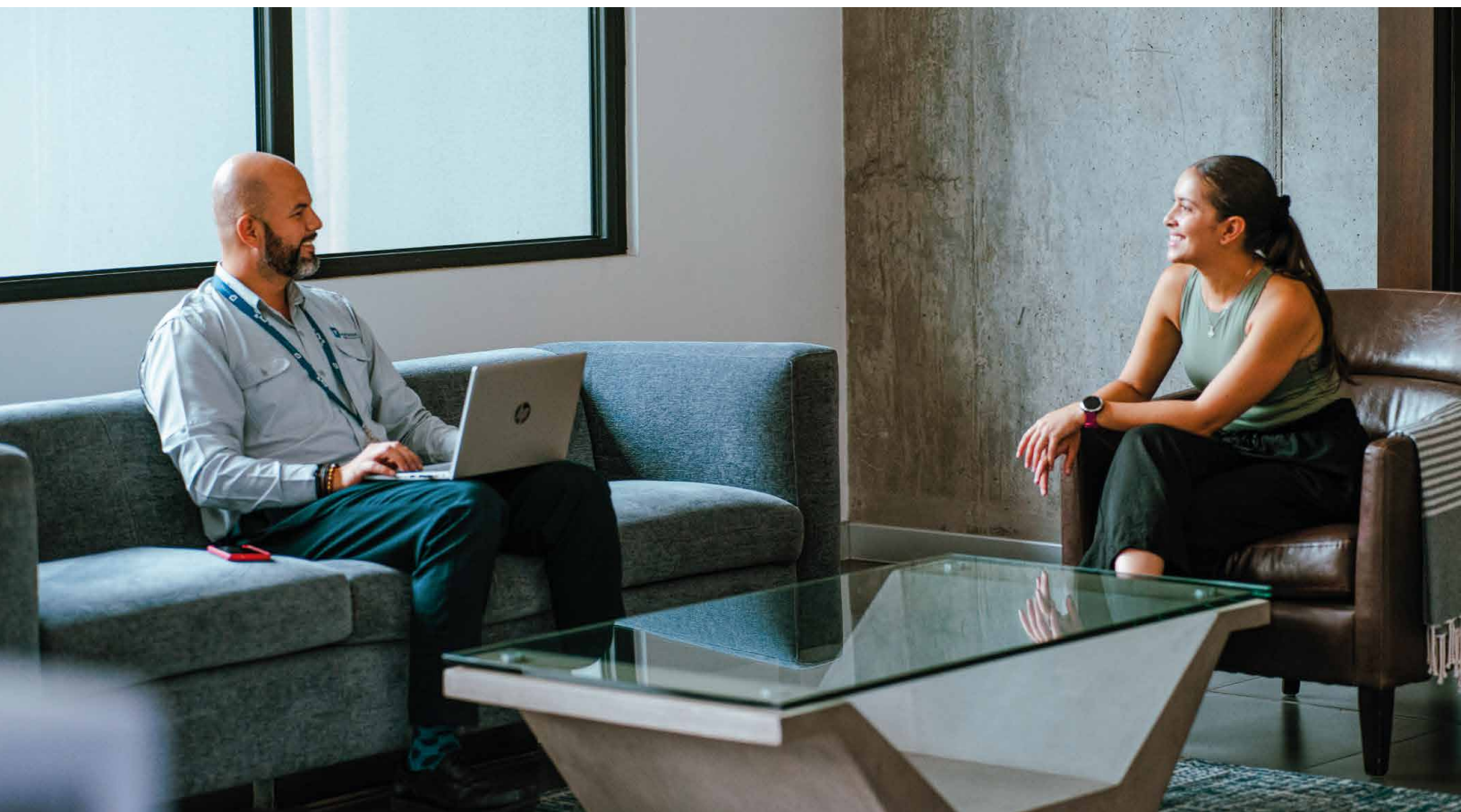
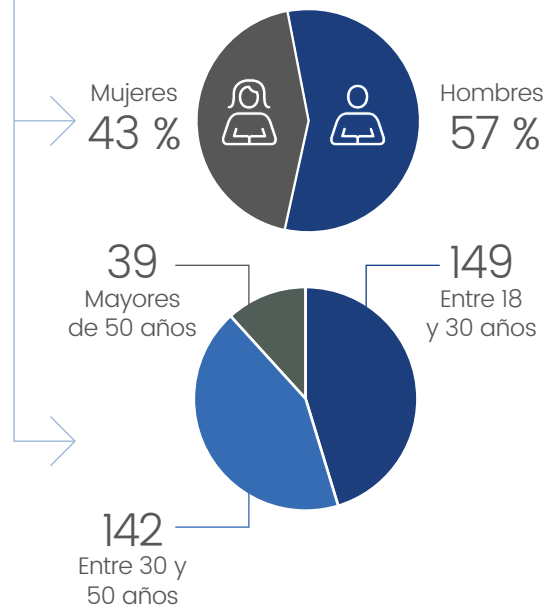
En octubre del 2022, **se firmó una alianza con ocho municipalidades cercanas** con el objetivo de generar oportunidades de empleo y apoyar el crecimiento económico y social de la zona. Adicionalmente **firmamos un convenio de cooperación con el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social**, para implementar el programa EMPLEATE y así contribuir con la formación de distintas poblaciones y su inserción laboral en empresas nacionales e internacionales pertenecientes al régimen de zona franca.

Nuevas contrataciones del 2022

En el año 2022 se efectuaron

330

procesos de contratación



Compromiso con la igualdad de género

El 2020 en Portafolio Inmobiliario **firmamos los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEPs)**, establecidos por el Pacto Mundial y ONU Mujeres. Con esta acción ratificamos nuestro compromiso de colocar la igualdad de género en la agenda empresarial al más alto nivel y de trabajar con múltiples partes interesadas para fomentar prácticas comerciales que empoderen a las mujeres y aseguren la igualdad de condiciones.

Consecuentes con este compromiso, **creamos la Política Interna de Igualdad de Género** y nos sometimos a un proceso de autodiagnóstico basado en la Herramienta Empresarial de Género creada por ONU Mujeres.

Para ejecutar los planes de acción resultantes del diagnóstico, se creó la **Comisión de Igualdad de Género**. En el 2022, fortalecimos este espacio invitando a personal clave que podría impulsar el tema en diferentes departamentos ya fuera por su posición en la empresa o por sus habilidades de liderazgo, así mismo se amplió la convocatoria para todas las personas colaboradoras que voluntariamente quisieran involucrarse.

Hemos diseñado un programa de empoderamiento y sensibilización con el apoyo de organizaciones especializadas como Voces Vitales y Efecto Boomerang. A continuación, un resumen de las acciones destacadas del año 2022:

Actividad	Participantes
Capacitación introductoria sobre igualdad de género.	29 personas, de los cuales 31% ocupan puestos de dirección y gerencias.
Dos sesiones de formación de personas aliadas, acerca de los principales ámbitos en el lugar de trabajo donde se presentan conductas discriminatorias y cómo tomar acción.	24 personas
Charla virtual sobre nuevas masculinidades, en el marco del mes del hombre.	84 personas
Actividades de sensibilización general, como el envío de correos informativos y una actividad para conmemorar y educar sobre el Día Internacional de la Mujer	Población general de personas colaboradoras



135 asistentes
en los espacios
de formación y
sensibilización
sobre igualdad
de género.

Mediante la plataforma Te Escuchamos las personas colaboradoras pueden expresar preocupaciones y quejas en diferentes temas, incluyendo la discriminación. En el 2022, se recibió una queja de forma anónima relacionado con discriminación por inclinación sexual. Como plan de acción se iniciaron charlas de refrescamiento a todo el personal de operaciones sobre la normativa interna de No Discriminación y la Política sobre prevención, investigación y sanción del hostigamiento sexual.

De la mano de nuestras partes interesadas

En el 2022, también promovimos la igualdad de género entre nuestros socios comerciales:

- Capacitación en comunicación inclusiva dirigida al equipo de mercadeo y representantes de las agencias de publicidad y comunicación que nos brindan servicios, en la que participaron 19 personas.
- Inclusión de lineamientos sobre hostigamiento sexual y prevención del acoso callejero en los contratos y capacitaciones con las empresas constructoras.
- Se incorporó la perspectiva de género en la Guía de Relacionamento Comunitario y capacitamos a 10 personas de las empresas consultoras externas, sobre su aplicación práctica.

Participación de mujeres

Tradicionalmente, en el sector de desarrollo y construcción los puestos de trabajo han sido ocupados en su mayoría por población masculina. En Portafolio Inmobiliario queremos cambiar esa realidad y reconocemos que tenemos el desafío de aumentar la participación de las mujeres en todos los niveles de la empresa.

Las estadísticas de composición de hombres y mujeres por nivel jerárquico de nuestra empresa reflejan una participación de mujeres en el 37% de los puestos. Las principales brechas se presentan en los proyectos operativos y en los puestos de liderazgo en las oficinas administrativas.

Porcentaje de mujeres en puestos de trabajo 2022

Nivel de puesto	Proyectos en operación	Oficinas centrales	Total
Nivel 1 (se lidera a sí mismo)	32 %	54 %	37 %
Nivel 2 (lidera a otros)	35 %	45 %	39 %
Nivel 3 (lidera equipos)	36 %	10 %	25 %
Total	33 %	49 %	37 %

Para promover la igualdad de oportunidades en la contratación, hemos creado lineamientos generales que aseguren la imparcialidad y transparencia en el proceso de reclutamiento, contratación y conocimiento del personal,

rechazando todo tipo discriminación laboral en los avisos de empleo, en la selección y en la determinación de los términos y las condiciones de empleo.

Ambientes de trabajo seguros

La salud y la seguridad en el trabajo son temas materiales dentro de nuestra Estrategia de Sostenibilidad y nos hemos fijado el objetivo de asegurar el bienestar de las personas colaboradoras en nuestras operaciones y a lo largo de la cadena de valor.

Con el propósito de fortalecer la gestión de la seguridad laboral, en el 2022 **evolucionamos de tener un servicio tercerizado de acompañamiento técnico a crear una estructura interna**, conformada por cuatro gestores de salud ocupacional, así como una jefatura funcional, quien garantiza que los procesos de identificación, evaluación y control de riesgos se hagan acorde a los más altos estándares de salud y seguridad en el trabajo. En cumplimiento con la legislación nacional, también contamos con una Comisión de Salud Ocupacional donde participan personas colaboradoras en representación del colectivo.

Con el cambio de estructura, se actualizaron y mejoraron los procedimientos y herramientas

para identificar riesgos, notificar y gestionar incidentes, así como el proceso de investigación para analizar las causas y tomar las acciones necesarias para evitar que el incidente se repita. Muchas de las herramientas se han digitalizado para facilitar el acceso a todas las personas colaboradoras y el control de los indicadores.

Durante el año se impartieron 540 horas de capacitación, en las que participaron 657 personas colaboradoras. 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 y el adecuado uso del equipo de protección personal.

Impartimos 540 horas de capacitación en temas de salud y seguridad en el trabajo.



Adicionalmente, en las oficinas centrales y en cada proyecto existe una brigada de emergencias que cumple un papel clave en la respuesta ante emergencias o accidentes, así como en la prevención y el manejo de riesgos.

Todas estas acciones nos han permitido contar con una satisfactoria reducción en los índices de accidentabilidad de la empresa.

Indicadores de accidentabilidad 2022

	Operaciones		Oficinas	
	2021	2022	2021	2022
Accidentes registrables	45	33	0	3
Índice de frecuencia ¹	3,4	3	0	0,1

¹ En atención con la normativa costarricense, el índice de frecuencia se calcula sobre 1.000.000 de horas trabajadas y se excluyen los accidentes en trayecto.

En el 2022, se redujo en un 27 % la cantidad de accidentes laborales en los proyectos en operación.

Para el 2023, nuestro compromiso es iniciar el proceso de diagnóstico con miras a obtener la certificación ISO 450001, con lo cual seguiremos fortaleciendo nuestra gestión de la salud y seguridad en el trabajo, bajo los lineamientos de un estándar global.

Promoción de la seguridad en toda la cadena de valor

Nuestro compromiso con la seguridad laboral trasciende las operaciones directas de la empresa. Por ello, hemos implementado una serie de mecanismos para promover que nuestros proveedores también incorporen mejores prácticas para la identificación y prevención de riesgos.

Al inscribir un nuevo proveedor, se le asigna un nivel de riesgo de acuerdo con la actividad, el bien o servicio que nos ofrece y se verifica que estas empresas mantengan una póliza de riesgos del trabajo que proteja a sus colaboradores. Además, los nuevos proveedores deben leer y aceptar el documento: "Compromisos y Obligaciones de Terceros", donde se establece, a nivel general, lo que Portafolio Inmobiliario espera de sus proveedores y contratistas en materia de salud y seguridad ocupacional.

En el 2022, además, **se aprobó el primer procedimiento de seguridad en contratistas**, el cual establece los lineamientos y disposiciones tanto legales como técnicas de salud y seguridad en el trabajo para esta población.

En el caso de proveedores contratistas permanentes, como jardinería y seguridad, se llevan indicadores mensuales de control de incidentes y de requisitos legales.

Empatía Colectiva: Desarrollo del Talento

- Obtuvimos la certificación **Great Place to Work.**
- Creamos el **plan de cultura organizacional** y la mesa de trabajo que lo impulsa.
- Implementamos el **Programa de Liderazgo** para puestos de dirección.
- Culminamos el diagnóstico de **Pobreza Multidimensional** con participación del 76 % de la población e iniciamos con los planes de abordaje.
- Impartimos **14.353 horas** de capacitación
- 60 %** del personal reside cerca del lugar de trabajo.
- Firmamos los **Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEPS)** e implementamos acciones de formación para promover la igualdad de género.
- Fortalecimos la estructura de SST a lo interno de la organización.
- Se redujo un **27 %** de los accidentes laborales en los proyectos en operación.





05

Empatía
colectiva:
comunidades



Cuando desarrollamos un proyecto inmobiliario aspiramos ser más que un buen vecino; nos fijamos un propósito mucho más ambicioso: aportar al desarrollo sostenible de la sociedad costarricense.

La industria inmobiliaria tiene el potencial de impulsar el desarrollo socioeconómico y ambiental de las comunidades, trabajamos para que nuestros proyectos aporten valor al entorno en tres pilares de trabajo:

- Construir vínculos de confianza con personas vecinas y comunidades durante todas las fases del proyecto.
- Fortalecer el ecosistema empresarial local de las comunidades alrededor de los proyectos.

- Crear desarrollos que contribuyan a cerrar la brecha social del país.

No obstante, entendemos que el desarrollo inmobiliario también puede afectar la calidad de vida de quienes habitan cerca de los proyectos, así como, generar otros impactos como la transformación del paisaje, desconexión entre los proyectos y las comunidades, presión sobre la infraestructura vial, pérdida de identidad local y afectaciones ambientales.

Prevenir, mitigar y atender oportunamente estos impactos es una prioridad en nuestra estrategia de sostenibilidad, en el eje de Empatía colectiva.

Relación con vecinos y actores de la comunidad

Cada proyecto de Portafolio Inmobiliario es distinto en cuanto a su dimensión, uso, alcance y proyección. Así mismo, cada comunidad donde se desarrolla cuenta con características económicas, políticas, sociales y ambientales disímiles, por lo cual mantenemos un enfoque de relacionamiento con orientaciones metodológicas generales para todos los proyectos, pero que considera procesos de diagnóstico y diseño de estrategias particulares para cada localidad.

Desde el 2021, creamos una Guía Metodológica de Relacionamiento Comunitario con los pasos y las herramientas de apoyo para integrar y desarrollar relaciones positivas con las personas vecinas de la comunidad, que ayuden a aportar en la evolución hacia una sociedad más próspera y sostenible.

La propuesta metodológica parte de siete principios no negociables 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 propuesto en la guía considera seis etapas que deben aplicarse dependiendo de la naturaleza de cada estrategia comunitaria.

Etapas del relacionamiento comunitario

Definición del éxito:

establecer una visión para dirigir al equipo que facilitará la intervención comunitaria.



Análisis de contexto:

identificar las principales personas activas en la comunidad y recabar información sobre las problemáticas que les aquejan, los proyectos en ejecución y las oportunidades de crear valor.



Diseño inclusivo:

establecer contactos con los liderazgos comunitarios en la etapa inicial de planificación del proyecto, para conocer sus percepciones del contexto y del proyecto que desarrollará la empresa.



Mitigación de impactos constructivos:

identificar exhaustivamente los impactos de la fase constructiva y crear canales de comunicación y atención de consultas o disconformidades.



Valor colectivo:

crear una visión común de desarrollo con las comunidades e implementar acciones alineadas a esa visión, en los proyectos que se encuentran en mantenimiento y operación.



Monitoreo, evaluación y comunicación:

medir y comunicar los resultados para reforzar la confianza y potenciar la transparencia.



Buscando la mayor transparencia en los procesos, nos apoyamos de consultores independientes con especialización en relacionamiento comunitario, quienes están a cargo de ejecutar los diagnósticos, impulsar la implementación de las estrategias de desarrollo y de mantener una comunicación constante con las comunidades. Durante el proceso mantenemos una cercana vinculación con los equipos consultores, para asegurar que se cumplan nuestros principios de relacionamiento y para incorporar los insumos obtenidos a nuestra toma de decisiones.

Los proyectos más recientes evidencian los resultados de la aplicación exitosa de este enfoque de relacionamiento. De la mano de las comunidades hemos creado estrategias de desarrollo en cada localidad organizadas en tres grandes pilares: el fomento económico (educación, empleo, emprendimiento), espacios públicos e infraestructura y ambiente.

A continuación, presentamos las principales acciones de relacionamiento comunitario del periodo 2022:

Zona Centro

En el 2022, **finalizamos el diseño de la estrategia de relaciones comunitarias de Torre Universal**, basados en los hallazgos de un proceso de inmersión y diagnóstico comunitario profundo, que incluyó investigación documental y de campo.

La investigación de campo se desarrolló por medio de 40 entrevistas a personas influyentes de la zona, pertenecientes a los clústeres comunitario, institucional, comercial y ambiental. La abundante información cualitativa recopilada de las entrevistas se procesó por medio de ciencia de redes para su comprensión y análisis.

Gracias a la participación de estos actores, se identificaron problemáticas comunitarias, expectativas con respecto al proyecto Torre Universal y se mapearon proyectos en curso a los que podíamos sumar esfuerzos.



Con base en estos resultados, se diseñó la estrategia de relaciones comunitarias, que estará enfocada en impulsar la participación de las mujeres en ciencia y tecnología, participar del mejoramiento del espacio público e infraestructura y promover la conectividad entre la cuenta del Río Torres y el Parque La Sabana.

En octubre de 2022 se concretó el apoyo de Portafolio Inmobiliario al Plan de Desarrollo del Parque Metropolitano La Sabana, este proyecto se trabaja en alianza con instituciones públicas y privadas para mejorar la movilidad e inclusión de este parque capitalino. En esta alianza participan: Demo Lab Laboratorio de Democracia, Centro para la Sostenibilidad

Urbana, Fundación Yamuni Tabush, Garnier Enhancing Land y Portafolio Inmobiliario. Durante el 2023 se estará desarrollando la etapa de diagnóstico para posteriormente establecer la ruta de acción.

De forma paralela, en el Barrio Tovar (aledaño al proyecto), ejecutamos intervenciones en la comunidad para reconstruir dos casetas de seguridad, mejorar la señalización y crear una estructura para un centro de acopio comunitario por un monto total de \$5.886. Ambas acciones contaron con el involucramiento activo del comité vecinal y voluntarios de Torre Universal, tanto en la selección de los proyectos prioritarios, como en la ejecución de las actividades.

Distrito de Innovación T-24

La Municipalidad de San José creó el proyecto "Distrito de Innovación T-24" para el desarrollo de la ciudad en términos de reconversión económica, integración social, regeneración urbana e innovación educativa y tecnológica.

El objetivo es la instalación de empresas de alta tecnología a lo largo de toda la calle transversal 24 de la capital. Este distrito tecnológico está concebido para que las edificaciones sean verticales, torres tecnológicas en las que colaboren empresas transnacionales, nacionales, el sector académico y hubs de emprendedores.

Torre Universal es el primer proyecto del país en unirse a esta ambiciosa iniciativa y el primero en formar parte del Distrito de Innovación T-24. El edificio cuenta con 24 pisos en el que se instalan distintas empresas, tales como Microsoft, Equifax, Unión Europea, CINDE, la Cámara de Comercio, entre otras, con la idea de potencializar todos los recursos que posee el país para el beneficio colectivo.

En el marco de esta iniciativa, participamos de 10 jornadas de trabajo entre junio y agosto de 2022, donde se abordaron temas como las proyecciones de inversión en la zona, la especialización de clústeres para un ecosistema de innovación y la sostenibilidad constructiva.

Apoyo a las personas migrantes en Terminal 7-10

Entre noviembre del 2021 y diciembre del 2022, el país experimentó una importante ola migratoria de personas provenientes de países como Venezuela y Haití, como parte de su trayecto hacia Estados Unidos.

Ante la crisis que generó el flujo masivo de migrantes, instituciones de gobierno y organizaciones sociales tomaron medidas para brindarles asistencia, incluyendo la provisión de alimentos, alojamiento temporal y atención médica para que pudieran continuar su viaje.

Muchos de ellos se establecieron en campamentos temporales ubicados en la zona aledaña a nuestro proyecto Terminal 7-10, por lo que en Portafolio Inmobiliario brindamos apoyo con las siguientes acciones:

- Formamos parte de la Mesa Social que atendió el pico de la emergencia humanitaria, junto con la Municipalidad de San José, la Policía Municipal, la Fuerza Pública y ONG.
- Para facilitar el trabajo de las ONG, instalamos una tubería de agua potable y habilitamos una bodega para almacenar los alimentos y vestidos que les entregaban a las personas migrantes.
- Brindamos energía eléctrica a la móvil de la policía de migración.
- Coordinamos con la Municipalidad de San José la recolección diaria de residuos ordinarios, con el fin de mantener limpia la zona del campamento.

- Extendimos el horario de operación de Terminal 7-10 y gestionamos con la empresa de autobuses, para aumentar la frecuencia del transporte público que se dirigía hacia la zona norte del país.

En Portafolio Inmobiliario aportamos en la atención de esta situación, demostrando nuestra solidaridad, empatía y compromiso con el bienestar y el respeto a la dignidad de todas las personas.



Zona Oeste

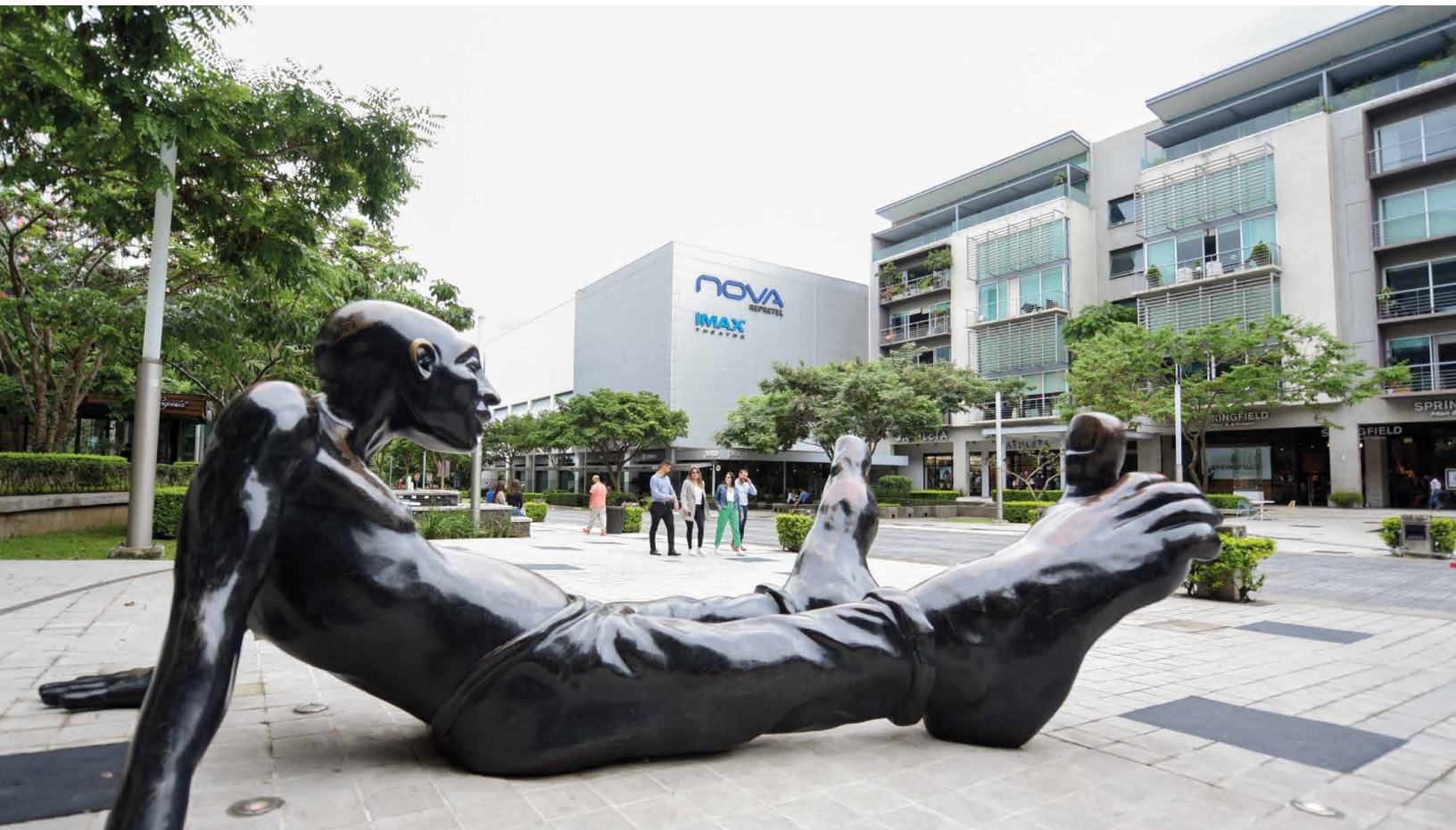
En este periodo se llevó a cabo un diagnóstico en la Zona Oeste, que contempló las comunidades de influencia de los proyectos Plaza Tempo, Avenida Escazú, Escazú Village y El Cedral.

El diagnóstico estuvo a cargo de una empresa consultora independiente y tuvo como objetivo obtener información sobre las comunidades cercanas, para identificar los principales enfoques de intervención necesarios para el planteamiento de estrategias de desarrollo.

Este proceso, ejecutado de mayo a octubre del 2022, incluyó revisión documental, recorridos comunitarios y una consulta participativa a 26 representantes de la zona.

En 2023, empezaremos rondas de comunicación con los públicos de interés del cantón, con el fin de fortalecer lazos de confianza y cocrear el plan de trabajo que beneficie a las comunidades.

Adicionalmente, participamos activamente de la Red de Responsabilidad Social de la Municipalidad de Escazú. En el marco de este acercamiento con el gobierno local, hemos organizado 11 ferias de emprendimientos dentro de las instalaciones de los proyectos Avenida Escazú, Escazú Village y Plaza Tempo, con la participación de entre 15 y 20 personas emprendedoras locales en cada feria, de sectores variados como el sector artesanal, bisutería, textil, agroindustria, agropecuario y alimentos.



Zona Norte

Costa Rica Green Valley

Zona Franca Grecia, ubicada dentro del proyecto de desarrollo mixto Costa Rica Green Valley, tiene un enorme potencial de acelerar el crecimiento socioeconómico de las localidades cercanas.

En el año 2020 ejecutamos el diagnóstico comunitario a partir de 48 entrevistas a personas influyentes de la zona, representantes del sector institucional, académico, comunitario, comercial, ambiental y de los medios de comunicación.

Los hallazgos de este proceso dieron paso a la creación de la estrategia de relaciones comunitarias y la visión de comunidad para la zona franca y sus inquilinos:

Ser un grupo de empresas que contribuye con el desarrollo sostenible de Occidente por medio de oportunidades laborales y encadenamientos empresariales que privilegian el talento local de forma inclusiva, con un desarrollo urbanístico que garantiza la protección de los recursos naturales y especies autóctonas, y que se mantiene conectado con las necesidades sociales de las comunidades que rodean el proyecto.

Gracias al establecimiento de alianzas, este 2022 avanzamos en iniciativas muy relevantes en los ejes de trabajo priorizados con la comunidad, algunas de las acciones destacadas son las siguientes:

Fomento económico

- Diseñamos "Portafolio de Talento", una plataforma digital para facilitar el manejo y difusión de los procesos de reclutamiento de las empresas de la zona franca.

- Firmamos un convenio con ocho municipalidades de occidente, con el objetivo de generar oportunidades de empleo y apoyar el crecimiento económico y social de la zona.

- Somos integrantes de la Comisión de Atracción de Inversiones de Occidente de la Federación de Municipalidades (FEDOMA).

- Creamos una alianza con los Colegios Técnicos Profesionales de Santa Eulalia, Bolívar y de Rosario de Naranjo para orientar la formación de estudiantes que podrían optar por pasantías o puestos de trabajo en las empresas de Costa Rica Green Valley.
- Firmamos un convenio con el Ministerio de Trabajo y con el programa Empléate para traer los beneficios de este programa de empleabilidad a personas de occidente.

Espacio público

- Con la Fuerza Pública facilitamos una capacitación sobre prevención y seguridad para las comunidades vecinas de la Argentina y Raicero, en la que participaron 20 personas.

Ambiente

- Colaboramos con el Consejo del Corredor Biológico Interurbano del Achiote (CBIA) y la Asociación Primates de Grecia, en la creación del estudio de asociaciones vegetales para consolidar un paso de fauna alrededor de la Ruta 1.

Alianza con ocho municipalidades de occidente

El 21 de octubre de 2022, la Zona Franca Grecia celebró la firma de convenios con ocho municipalidades de occidente, con el objetivo de generar oportunidades de empleo y apoyar el crecimiento económico y social de la zona.

Los gobiernos locales que se unieron de forma proactiva a esta iniciativa son Grecia, Sarchí, Naranjo, Atenas, Poás, Palmares, Zarcero y San Ramón.

Este convenio es un acuerdo de colaboración para que las organizaciones que establezcan sus operaciones en Zona Franca Grecia puedan reclutar personas de los cantones de la región. En conjunto, municipalidades, empresas y la zona franca trabajarán para potenciar empleos para personas de occidente, oportunidades para formar parte de las cadenas globales de valor, potenciar encadenamientos productivos y proveedores locales para nutrir operaciones y capacitación del talento humano, entre otras herramientas de desarrollo.



C3 Cariari Corporate Center

Con la reconversión del edificio C3 Cariari Corporate Center (antiguo Real Cariari), somos pioneros en la implementación de una tendencia global del sector inmobiliario, de reutilizar infraestructura y obra gris principal, en lugar de impactar un terreno que no ha sido alterado previamente. Con este proyecto transformamos un centro comercial regional en un proyecto de uso mixto de clase mundial. La transformación de C3 contó con una inversión de \$33 millones y se estima que generará un aproximado de 4.000 nuevos puestos de trabajo en las distintas áreas de operación.

Si bien el inmueble tenía más de 20 años de operación, quisimos acercarnos a la comunidad y conocer de primera mano la percepción de sus habitantes sobre las problemáticas de la zona y sus expectativas sobre la remodelación del inmueble.

En el 2022, finalizamos el proceso de consulta comunitaria en el que entrevistamos a 48 personas representantes de asociaciones vecinales de las localidades de La Aurora, Asunción, Barreal y Cariari, así como organizaciones de la sociedad civil, empresas privadas y gobiernos locales.

En ese mismo periodo, **se creó la estrategia de relaciones comunitarias, que reúne las prioridades a trabajar en las comunidades de influencia de los proyectos en la zona norte: C3 Cariari Corporate Center, San Antonio Business Park y Savia**, este último es un proyecto de Portafolio Inmobiliario que está en construcción.

La relación cercana que mantenemos con los actores comunitarios de esta zona hizo posible identificar organizaciones vecinas que pudieran aprovechar los materiales resultantes de la remodelación para sus fines educativos y sociales.

El Colegio La Aurora, la Escuela Ulloa y la Asociación de Desarrollo Integral de Raicero son las tres organizaciones beneficiadas de la donación de mobiliario. Este se utilizó para mejorar las condiciones de ocho aulas, un comedor escolar, una biblioteca, una sala de lactancia y el salón comunal de la zona.



Inauguración de las nuevas aulas en la Escuela Ulloa, en Barreal de Heredia.



Trabajos de mejoras en las instalaciones de la Escuela Ulloa.

De igual forma, entregamos 14.900 adoquines para mejorar el atrio del Colegio de La Aurora y materiales de construcción, como vigas y una bomba de incendios, fueron donados a la Asociación de San Ludovico Pavoni y Bomberos de Costa Rica, respectivamente.

Donamos \$42.000 en materiales y mobiliario para cinco organizaciones sociales y centros educativos de la zona norte.

Savia

Savia es un proyecto de uso mixto en la zona norte de la Gran Área Metropolitana (GAM), que se encuentra en etapa de construcción. En el 2016, llevamos a cabo un análisis de contexto y un acercamiento con la Municipalidad de Heredia, la Asociación de Desarrollo Integral (ADI) de Barreal y otros actores claves de la zona, en el cual se establecieron líneas de trabajo conjunto enfocadas en materia de educación y empleabilidad.

Previo a la etapa constructiva que dio inicio en el último trimestre del 2022, organizamos una reunión presencial para presentar a la comunidad el plan maestro del proyecto Savia, en la que participaron 40 personas. Además, diseñamos un proceso para atención de consultas, quejas y reclamos de la comunidad durante el avance de las obras.

Al mismo tiempo, desarrollamos otras acciones de relacionamiento con las organizaciones de la comunidad:

- Estudio de empleabilidad efectuado con la Municipalidad de Heredia, para conocer las habilidades, conocimientos, experiencia y situación laboral de la población de la zona.
- Capacitación virtual en habilidades blandas en alianza con la Municipalidad de Heredia en la que participaron 20 mujeres.
- En la Escuela Pública de Ulloa, trabajamos con la empresa Gensler, para diseñar un plan maestro para la nueva infraestructura institucional, basado en una consulta a personal docente, madres, padres y personas del vecindario. En la primera fase, nos concentramos en la mejora del mobiliario para el aprendizaje lúdico, las experiencias sensoriales y la multifuncionalidad.
- Acompañamos a la ADI de Barreal en la solución de problemas de alumbrado público de la plaza de fútbol de la localidad.



Imágenes de la inauguración de la cancha de Barreal, Heredia.

Plan Empresarial de Movilidad Sostenible (PEMS)

La iniciativa PEMS impulsada por San Antonio Business Park en alianza con el Centro Corporativo El Cafetal, Hotel Costa Rica Marriott y la Municipalidad de Belén, tiene como objetivo mejorar la accesibilidad de más de 11 mil personas que se desplazan a sus trabajos, en la zona de La Ribera de Belén.

Por medio de un estudio que realizó la firma Gensler, y la ONG Centro para la Sostenibilidad Urbana, se determinó que 4 de cada 10 personas se desplazaban en vehículo propio y que 8 de cada 10 tardaban más de una hora en regresar a sus hogares después del trabajo.

Para mejorar los tiempos de traslado y facilitar las condiciones para que

las personas optaran por medios más sostenibles, era necesario involucrar al sector público y a todo el engranaje de empresas que se encuentran en la zona, con el objetivo de dar una solución sostenible al tema entre todas las partes.

En el primer semestre del 2022 se impulsó que otras organizaciones de la zona se unan a esta iniciativa para mejorar las condiciones de sus trabajadores en aspectos como teletrabajo y horarios flexibles, optimización del transporte colectivo y reconocimiento para los colaboradores que utilicen medios de transporte sostenibles o hagan carpooling. Las empresas Intel, 3M, Cargill, Nestlé, Citi Bank, ANC, Experian y CIISA se sumaron al PEMS.

Zona Este

Aleste

En el mes de noviembre inauguramos nuestro nuevo proyecto de uso mixto Aleste, ubicado en el cantón de Curridabat, 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”**.

Aleste cuenta con un plan de relacionamiento comunitario que aborda temas señalados como prioritarios por las personas consultadas en la fase de diagnóstico, algunos de ellos son desarrollo urbano y gestión integral, ambiente y biodiversidad, inclusión social y empleo y mitigación del impacto constructivo.

Durante el 2022, incentivamos el fortalecimiento del tejido social de las comunidades, con el desarrollo de las siguientes actividades:



- Tres ediciones de Verano en el Parque: actividades recreativas y culturales para fomentar el aprovechamiento de los espacios públicos del cantón, organizadas con los vecinos y la Municipalidad de Curridabat. Participaron aproximadamente 480 personas y 45 emprendimientos (35 liderados por mujeres).



- Ecoferia Pinares: feria comunitaria organizada por la Sindicatura de Sánchez, Mi Arboleda y Aleste, en la cual participaron aproximadamente 100 personas y 23 personas emprendedoras.

- En diciembre realizamos el pasacalle navideño, organizado por la Escuela de Cipreses, con apoyo de Aleste. Esta actividad fue el primer evento dentro de las instalaciones del proyecto abierto a la comunidad y contó con la participación de 743 personas y el involucramiento de la Fuerza Pública, Bomberos de Costa Rica, Municipalidad de Curridabat, así como otras instituciones educativas del cantón.
- Empleabilidad: con el objetivo de generar oportunidades laborales el 19 de agosto se realizó una feria de empleo en coordinación con los Departamentos de Mercadeo y Recursos Humanos de Portafolio Inmobiliario y la empresa AR Holdings. Portafolio Inmobiliario recibió un total de 83 de currículums correspondientes a 45 hombres y 38 mujeres.
- Sesión en Aleste con vecinos y liderazgos comunitarios para escuchar sus inquietudes y cocrear actividades dentro de la estrategia de desarrollo comunitario 2023. Se invitó de manera directa a líderes y lideresas y a representantes de las zonas de influencia, y participaron 20 representantes de las comunidades de: Tacaco, Cipreses, Abedules y Pinares.
- Dos voluntariados de siembra de árboles en espacios públicos de la comunidad, con la participación de 66 personas entre vecinos y voluntarios de Portafolio Inmobiliario.
- Jornadas de formación para líderes y lideresas vecinales de San Ángel, Abedules y Cipreses en educación ambiental y fortalecimiento de la organización comunitaria.
- Jornadas de ciencia ciudadana para 132 personas participantes.

- Pacificación Calle Tacaco: trabajo conjunto con la Municipalidad de Curridabat, el Proyecto Mueve y habitantes de la localidad, para identificar posibles intervenciones que mejoren la seguridad vial de los habitantes.

Para mejorar la comunicación con las personas del vecindario y la gestión de los impactos constructivos, en este proyecto implementamos un plan piloto para el manejo de las quejas de la comunidad y habilitamos un canal de WhatsApp para que pudieran presentar sus disconformidades de forma directa.

Antes de iniciar el proceso constructivo, se comunicó a los liderazgos de las comunidades inmediatas sobre el canal de contacto para abordar cualquier tema relacionado con el proyecto. Además, se creó un proceso interno para canalizar las quejas con el personal encargado de la obra y el Director de Sostenibilidad, quienes son los responsables de definir las posibles soluciones y autorizar su implementación.

Además, creamos una bitácora de inquietudes y disconformidades, donde podemos analizar el tipo de quejas, el lugar de procedencia, la persona de contacto y el estatus de la gestión.

Durante el 2022, se recibieron 109 quejas de personas de la comunidad. La mayoría estuvieron relacionadas con polvo, suciedad y ruido, y se respondieron en un plazo máximo de tres días. Durante todo el plazo de resolución, se mantuvo comunicación abierta y constante con las partes afectadas.

Espacios para todas las personas

Compartir en espacios públicos genera un efecto de armonía y comunidad. En Portafolio Inmobiliario, procuramos que nuestros espacios sean siempre aprovechados para apoyar el arte, el deporte y el emprendedurismo.

Dentro de las instalaciones de Aleste, Lincoln Plaza, Torre Universal, Avenida Escazú, Escazú Village, Tempo y Terrazas Lindora se ejecutaron 47 ferias de emprendimientos, con la participación aproximada de 520 emprendedores y emprendedoras.

Dentro de los proyectos Aleste, Terrazas Lindora, Avenida Escazú y Escazú Village, hemos reservado un total de 22.600 m² de parques, senderos y áreas verdes de uso público, con lo cual hemos mejorado la disponibilidad de zonas de esparcimiento para las comunidades aledañas.



Voluntariado

A través de las jornadas de voluntariado, generamos un impacto positivo en las comunidades donde operamos, al mismo tiempo que ofrecemos a nuestras personas colaboradoras experiencias únicas de sensibilización sobre su rol ante los desafíos del desarrollo sostenible.

En el 2022, completamos 909 horas de voluntariado y contamos con la participación de 210 personas colaboradoras.

Nos aseguramos de que los esfuerzos de voluntariado estén alineados con los ejes de nuestra estrategia de sostenibilidad, por lo cual desarrollamos los voluntariados dentro de las comunidades de influencia y un 65 % de las horas se invirtieron en la rehabilitación forestal de espacios públicos, con el fin de aprovechar los beneficios como la disminución del efecto de islas de calor, retención de aguas, y adaptación al cambio climático.

Empatía Colectiva: Comunidades

- 

Nuestras estrategias de relacionamiento comunitario impactan **25 distritos y 12 municipalidades**.
- 

Finalizamos los **diagnósticos comunitarios** de Torre Universal, Zona Oeste y C3 Cariari Corporate Center.
- 

Firmamos un convenio con **ocho municipalidades** de occidente, con el objetivo de generar oportunidades de empleo y apoyar el crecimiento económico y social de la zona.
- 

Somos parte de una alianza de actores que impulsa el Distrito de **Innovación T-24** y el **Plan de Desarrollo del Parque Metropolitano La Sabana**.
- 

Donamos **\$42.000** en materiales a organizaciones de la zona norte.
- 

Formamos parte del **Plan Empresarial de Movilidad Sostenible** en el cantón de Belén.
- 

Hemos reservado un total de **22.600 m²** de parques, senderos y áreas verdes de uso público en nuestros proyectos, con una inversión de **\$1,6 millones**.
- 

Ejecutamos **909 horas** de voluntariado.
- 

Los **\$7.4 millones** que hemos invertidos en infraestructura pública, entre 2019-2022, son un aporte al desarrollo de las comunidades y contempla áreas para el disfrute de todas las personas.
- 

Durante el 2022, realizamos **47 ferias** de emprendimiento con la participación aproximada de 520 emprendedores y emprendedoras.





06

Operación Circular

El eje de Operación Circular de nuestra estrategia plantea el reto de crear experiencias memorables para nuestros clientes y visitantes, al mismo tiempo que buscamos reducir los impactos negativos y huellas ambientales de las operaciones de nuestros proyectos.

Para concretar nuestra aspiración, analizamos los principales impactos ambientales que generan los proyectos en operación y establecimos cuatro focos de trabajo: gestión de residuos, manejo y calidad del agua, eficiencia energética y gases de efecto invernadero. En cada uno de estos temas, establecimos metas claras que orientan el accionar de los equipos de trabajo.

Con la definición de las metas, también establecimos comités de sostenibilidad en cada proyecto, estos equipos tienen como objetivo desarrollar y ejecutar planes de acción pertinentes a las particularidades del proyecto y alineados con la estrategia empresarial. Por otra parte, creamos la posición de Coordinador(a) de Sostenibilidad en cada zona, que da soporte a la administración del proyecto y a los comités.

El año 2022 fue muy significativo para el progreso de nuestra gestión ambiental, porque consolidamos la metodología para medir la huella ambiental de las operaciones en términos de agua, energía, residuos y emisiones. Por primera vez, **contamos con una línea base estandarizada y comparable para analizar los datos ambientales de todos los proyectos e identificar proactivamente anomalías, buenas prácticas y oportunidades.**



En el 2022, implementamos procesos estandarizados para medir la huella ambiental de nuestros proyectos en operación.

Una herramienta esencial para acelerar los esfuerzos de los comités de sostenibilidad son las certificaciones y galardones ambientales. Con estos procesos, los equipos obtienen lineamientos precisos sobre la gestión ambiental, basados en las mejores prácticas a nivel nacional e internacional. También contribuyen a mejorar la cultura ambiental en los proyectos y generar orgullo por los logros alcanzados.

Nota: En el capítulo Operación Circular, reportamos las métricas de los proyectos operativos en el 2022 (ver listado en la página 11), se excluyen los proyectos Aleste y Costa Rica Green Valley, porque solamente operaron en una fracción del periodo del reporte.

En el 2022, todos los proyectos recibieron el galardón nacional de Bandera Azul Ecológica en la categoría Cambio Climático. Este reconocimiento se entrega anualmente a las organizaciones que ejecutan acciones para enfrentar el cambio climático y mitigar el impacto ambiental en 10 parámetros establecidos.

Bandera Azul Ecológica, categoría Cambio Climático



Todos los proyectos operativos recibieron el galardón Bandera Azul Ecológica, categoría Cambio Climático.

Por otra parte, Escazú Village y El Cedral 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 organizaciones que suministran agua potable de forma sostenible y en armonía con la naturaleza.

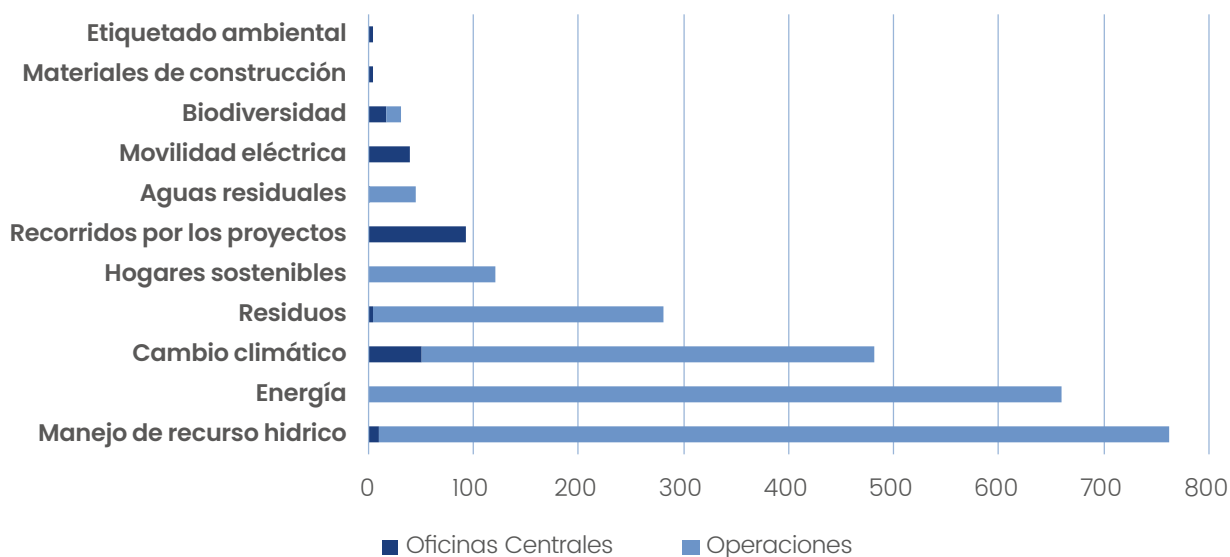
En el 2022, también obtuvimos nuestra primera certificación LEED O+M v4.1 Gold en el proyecto Escazú Village. Al ser una categoría orientada a proyectos en operación, implica el trabajo en conjunto con 10 empresas que se encuentran en el edificio A de Escazú Village, con ellas se ejecutan acciones para la reducción del consumo de energía y agua, así como la correcta gestión de los residuos.

Educación Ambiental

Para lograr los objetivos ambientales, es necesario contar con el involucramiento de todas las personas colaboradoras, por ello realizamos importantes esfuerzos de capacitación y

sensibilización acerca de los principales impactos ambientales de la empresa. **En el 2022, se impartieron 2.524 horas de formación para el personal de oficinas centrales y operaciones.**

Capacitación ambiental 2022



En setiembre de 2022 inauguramos la Huerta Orgánica integrada al proyecto Avenida Escazú, habilitando 500 m² para cosechar productos locales, saludables y frescos.

La Huerta nace del pilar de Agricultura de Avenida Viva, la estrategia de sostenibilidad de Avenida Escazú 2030.

Nuestra meta con este proyecto es ser una plataforma de educación e implementación de proyectos que promuevan alternativas sostenibles a la agricultura tradicional.

Huerta orgánica de Avenida Escazú.

Eficiencia en el uso de los recursos

Administración eficiente de la energía

En la Estrategia de Sostenibilidad, nos propusimos implementar un programa de eficiencia energética que logre disminuir el consumo de electricidad un 5 % en los proyectos operativos para el 2024.

Gracias a los esfuerzos de medición y estandarización de datos, hoy podemos reportar que, en el 2022, consumimos un total de 40,45 terajulios (TJ) en los proyectos en operación, de los cuales un 99 % corresponde a consumo eléctrico.

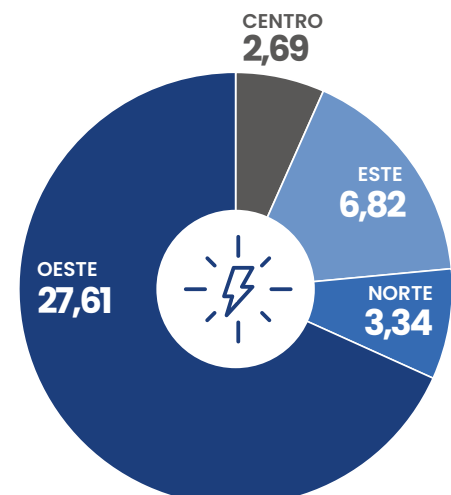
Consumo energético proyectos operativos 2022 (TJ)

Tipo Proyecto	Combustibles	Electricidad (red)	Electricidad (propia)	Total TJ	Intensidad TJ/m ²
Comercial	0,01	4,89	2,55	7,45	141,16
Corporativo	0,06	7,53	0,00	7,59	64,27
Mixto	0,11	18,64	6,67	25,42	155,15
Total	0,19	31,05	9,22	40,45	120,88

Nota: Alcance de consumo energético incluye únicamente las áreas comunes de los proyectos operativos.

Consumo energético por zona

Zona	Combustibles	Electricidad (red)	Electricidad (propia)	Total TJ
Centro	0,03	2,66	0,00	2,69
Este	0,01	4,26	2,55	6,82
Norte	0,03	3,31	0,00	3,34
Oeste	0,11	20,83	6,67	27,61
Total	0,19	31,05	9,22	40,45



Terajulios (TJ) es la medida para calcular energía. Para producir un Terajulio se requerirían 163 barriles de petróleo, el equivalente a la energía para abastecer 85 viviendas por un año. (Fuente: Encuesta de consumo energético nacional en el sector residencial, 2012)



Nuestros esfuerzos para asegurar un uso eficiente de la energía se han enfocado en el control y mantenimiento preventivo de las instalaciones, apoyados por herramientas tecnológicas de vanguardia.

Automatizar los sistemas no solamente de iluminación, sino de equipos de grandes dimensiones y altos consumos, como los equipos de enfriamiento, motogeneradores o bombas de agua, nos permite disminuir significativamente el consumo energético base de los proyectos.

Nuestros más recientes proyectos (Escazú Village - Torre II, Aleste, Torre Universal) cuentan con *Building Management Systems* (BMS), que permite integrar diferentes sistemas para monitorearlos o controlarlos. De esta manera, se pueden obtener datos en tiempo real del funcionamiento de los equipos y detectar malfuncionamientos que pueden generar un incremento en el consumo de los recursos.

En las áreas comunes, hemos colocado iluminación LED, sensores de movimiento y luz de día, con lo cual se reduce la posibilidad de que la iluminación de las áreas comunes del proyecto permanezca activa en momentos donde no es requerida.

Paralelamente seguimos avanzando en la conversión hacia energías más limpias. **En el 2022 instalamos dos nuevos proyectos fotovoltaicos con la colocación de 463 paneles en Terrazas Lindora y 860 paneles en Escazú Village, con lo que alcanzamos una generación total de 9,22 TJ para ese periodo.**

Generamos 9,22 TJ de energía solar en nuestros proyectos, esto equivale al consumo eléctrico anual de 848,22 hogares.

Generación de energía solar 2022 (TJ)

Proyecto	Uso	TJ Generados
Lincoln Plaza	Comercial	2,55
Escazú Village	Mixto	0,43
Avenida Escazú	Mixto	5,33
Terrazas Lindora	Mixto	0,91
Total		9,22

Manejo y calidad el agua

En cuanto a la gestión eficiente del recurso hídrico hemos definido tres acciones claves en nuestra estrategia: diseñar un sistema de manejo integral del agua, implementar dicho sistema con el fin de medir la huella hídrica y desarrollar programas de sensibilización y capacitación dentro de la empresa. Estas acciones pretenden reducir el consumo de este recurso en un 10 % para el 2024.

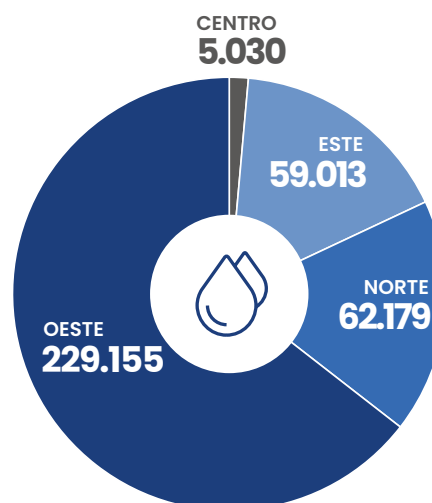
El agua potable que utilizamos en nuestros proyectos proviene del sistema de alcantarillado público y de los pozos concesionados a la empresa. En el 2022, consumimos un total de 355.814 m³ de agua en las áreas comunes de los proyectos operativos.

Consumo de agua en proyectos operativos 2022 (m³)

Uso	Consumo agua	Intensidad (m ³ agua/m ² GLA)
Comercial	88.082,00	1,67
Corporativo	56.053,48	0,47
Mixto	211.242,00	1,29
Total	355.377,48	1,06

Nota: Alcance de consumo de agua incluye únicamente las áreas comunes de los proyectos operativos.

Consumo de agua por zona (m³)



Durante el periodo de este reporte, avanzamos en el diseño del **Plan de Uso Sostenible del Agua**, que incluye la ruta a seguir para identificar en cada proyecto la viabilidad de ciertas acciones, como la instalación de medidores inteligentes, uso de fuentes de agua más sostenibles, capacitación y sensibilización a lo interno y externo de la empresa y mejoras tecnológicas en los sistemas instalados.

Paralelamente y como parte del mantenimiento de nuestras instalaciones, realizamos un estricto control para detectar y corregir fugas de agua en los proyectos. Asimismo, reemplazamos las piezas sanitarias por mingitorios secos e inodoros con un menor consumo de agua.

En nuestros desarrollos más recientes, hemos incorporado sistemas de recuperación de agua pluvial o del manto freático, para disminuir el consumo de agua potable. En Torre Universal, por ejemplo, se utiliza una combinación de recuperación de agua de lluvia y de manto freático en la recarga de los inodoros de áreas comunes, en el lavado de parqueos y en labores de riego.

Por otra parte, en el edificio 205 de Avenida Escazú, incorporamos un tanque de 26,3 m³ para reutilizar el agua recuperada de la losa de techo, con lo cual se disminuyó un 26 % el consumo de agua potable. Asimismo, en la huerta de esta misma localidad, se recupera el agua de lluvia proveniente de la cubierta del invernadero y se desvía al reservorio, que tiene una capacidad de 24.000 litros. El agua de este reservorio será destinada para el riego de un área de 500 m² y puede llegar a cubrir hasta 8 días de riego.

Aguas residuales

Analizando las características de cada proyecto y la legislación aplicable, se establece si el mismo debe contar con una planta de tratamiento para aguas residuales (PTAR), o debe conectar al colector sanitario de la localidad.

El volumen y la calidad del agua residual en los proyectos en los que mantenemos una PTAR son evaluados 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.

A continuación, se presentan los datos del volumen de agua vertida en los proyectos en los que operamos directamente la planta de tratamiento. Estas cifras incluyen las aguas residuales de las áreas comunes y las áreas privativas de nuestros proyectos.

Zona	Proyecto	Uso	TOTAL
Este	Lincoln Plaza	Comercial	71.905,00
Oeste	Escazú Village	Mixto	46.429,22
Oeste	El Cedral	Corporativo	3.760,00
Oeste	Avenida Escazú	Mixto	176.283,86
Oeste	Tempo	Mixto	30.066,87
Oeste	Terrazas Lindora	Mixto	13.576,18
Norte	Mango Plaza	Comercial	1.180,78
Norte	San Antonio Business Park	Corporativo	11.534,00
Total m ³ vertidos			354.735,91

En Avenida Escazú, reutilizamos el agua residual de la planta de tratamiento, para abastecer el 70 % del agua requerida por el sistema de riego.

Para ello, las aguas residuales deben atravesar un proceso adicional de desinfección, almacenamiento, y filtrado antes de ser reutilizadas.

Gestión de residuos

En nuestros proyectos operativos, somos responsables de gestionar la totalidad de los residuos sólidos que se generan en el proyecto, tanto los generados por los visitantes en las áreas comunes, como los que resultan de las actividades de nuestros inquilinos, sean estos oficinas, comercios, restaurantes, entre otros.

En este contexto, nuestras metas de medir, gestionar y reducir los residuos sólidos se vuelven más ambiciosas, porque no dependen solo de las mejoras que podamos realizar a lo interno de la empresa, sino que debemos involucrar a

todas las partes interesadas que intervienen en la operación, principalmente a nuestros inquilinos y proveedores.

En el 2022, generamos 2.809 toneladas de residuos sólidos, de los cuales un 18 % fueron valorizados mediante acciones de reciclaje y compostaje. Del volumen restante, un 82 % fue enviado a un relleno sanitario y un 0,4 % corresponde a residuos bioinfecciosos, que reciben un tratamiento especial por parte de un gestor autorizado para este fin.

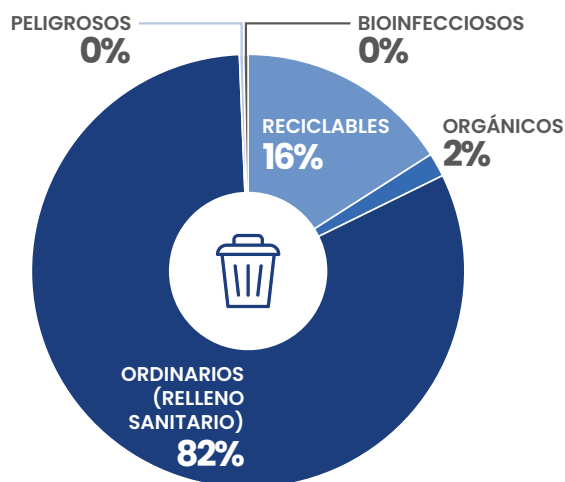
Generación de residuos sólidos en proyectos operativos 2022 (toneladas)

Uso	Reciclables	Orgánicos	Relleno Sanitario	Peligrosos	Bioinfecciosos	Total	% Valorizado
Comercial	156,50	0,39	788,62	0,00	0,00	945,52	17 %
Corporativo	56,02	13,94	211,97	0,00	0,00	281,93	25 %
Mixto	235,58	36,01	1.292,30	5,52	12,57	1.581,98	18 %
Total	448,10	50,34	2.292,89	5,52	12,57	2.809,42	18 %

Notas: La categoría "reciclables" incluye papel y cartón, plástico, aluminio, vidrio, chatarra, electrónicos y tetra brick.

Un 18 % de los residuos sólidos de nuestros proyectos son reciclados o compostados.

Residuos generados por tipo





Un alto porcentaje de los residuos generados en los proyectos son residuos orgánicos, por ello hemos instalado en cinco proyectos, sistemas para la recolección y compostaje de este tipo de residuos. Gracias a estos esfuerzos, cerramos el año 2022 con 50,34 toneladas de residuos orgánicos compostados. Esto equivale a 3,5 camiones recolectores de residuos.

En el Mercado Gastronómico El Mestizo, trabajamos con nuestros inquilinos y logramos que los residuos orgánicos de todos los restaurantes se destinen a compostaje.

Uso	kg generados	Intensidad (kg / m ²)
Comercial	945.519,00	17,93
Corporativo	281.928,00	2,39
Mixto	1.581.975,00	9,66
Total	2.809.422,00	8,39

Con el fin de estandarizar y fortalecer el manejo de los residuos, **creamos los Planes de Gestión Integral de Residuos (PGIR) para todos los proyectos operativos** y el Procedimiento General para el Manejo de Residuos, en el cual se describe el paso a paso que deben seguir quienes se encargan del traslado y procesamiento de estos materiales.

Respecto a la infraestructura, hemos mejorado el acondicionamiento de estaciones de reciclaje y cuartos transitorios, para tener una mejor separación, almacenamiento y trazabilidad de los residuos sólidos. Durante la etapa de diseño de Aleste y Torre Universal, se realizó una estimación previa de la generación y caracterización de residuos, para crear una propuesta de centros de acopio apropiada para las características del proyecto.

Proyectos con iniciativas de separación de residuos orgánicos

Proyecto	Toneladas compostadas
Avenida Escazú	12,32
Lincoln Plaza	0,39
Oficinas Centrales	0,22
Plaza Tempo	23,46
Terrazas Lindora	0,23
Torre Universal	13,72
Total	50,34

En Avenida Escazú, Escazú Village, Terrazas Lindora y Lincoln Plaza implementamos campañas para recolectar y gestionar adecuadamente Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE) de las personas visitantes y vecinas de la comunidad.

Los residuos recolectados recibieron un tratamiento especial por parte del gestor autorizado para disponer de este tipo de materiales, **durante el año recolectamos 6.429 kilos de materiales eléctricos y electrónicos.**

Avenida Escazú	→	3.593 kg
Escazú Village	→	1.553 kg
Terrazas Lindora	→	160 kg
Lincoln Plaza	→	1.123 kg





Gases de Efecto Invernadero

La ruta que nos hemos trazado para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en nuestras operaciones inició con la conformación de un comité de trabajo encargado de levantar los inventarios de GEI, bajo la metodología del Programa País de Carbono Neutralidad.

El Comité de GEI recibió una serie de capacitaciones y horas de asesoría para formarse en temas como efecto invernadero, cambio climático y levantamiento de inventarios. Este proceso les facultó para impartir 413 horas de capacitación a otras personas de la organización.

En 2020, **Avenida Escazú fue galardonado como el primer desarrollo de uso mixto en el país, con la certificación de Carbono Neutralidad** en su alcance operativo, para lo cual fue necesario identificar las emisiones, plantear un programa de reducción y compensar las emisiones, a través de la compra de créditos de carbono por la generación de energía.

A partir de esta primera experiencia, seguimos avanzando en el levantamiento de los inventarios de GEI en todos los proyectos. En el 2022, además de Avenida Escazú, cinco proyectos y Oficinas Centrales, sometieron su inventario a una verificación por parte del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).



Emisiones de GEI - Inventario 2021

Datos en Toneladas de CO²e

Proyecto	Uso	Emisiones Alcance 1	Emisiones Alcance 2	Emisiones Alcance 3	TOTAL
Lincoln Plaza	Comercial	45,77	58,69	748,79	853,25
Torre Universal	Corporativo	29,33	23,49	113,39	166,21
Escazú Village	Mixto	29,08	55,43	27,77	112,28
El Cedral	Corporativo	6,20	19,15	15,85	41,20
Avenida Escazú	Mixto	173,34	91,96	84,75	350,05
Oficinas Centrales	Corporativo	0,04	6,50	191,58	198,12
Total		283,76	255,22	1.182,13	1.721,11

Nota: Las emisiones incluidas en el alcance 3 comprenden emisiones indirectas causadas por el transporte (de colaboradores, viajes de negocios) y emisiones indirectas causadas por productos que utiliza la organización (residuos, aguas residuales).

Gracias al compromiso y dedicación de los comités de sostenibilidad de los proyectos, hemos avanzado aceleradamente en el aprendizaje y el desarrollo de las habilidades requeridas para la medición de la huella de

carbono en la empresa. Es así como, en el último trimestre de 2022, todos los proyectos operativos finalizaron su inventario de GEI, que será verificado por entes externos durante el 2023.

Promovemos el transporte sostenible

La movilidad es una de las grandes oportunidades de la industria inmobiliaria. Al construir ciudades debemos velar por la priorización de peatones, ciclistas y el transporte público; compartimos el gran reto de hacer un cambio que involucre infraestructura y una cultura que no dependa de los combustibles fósiles para trasladarse.

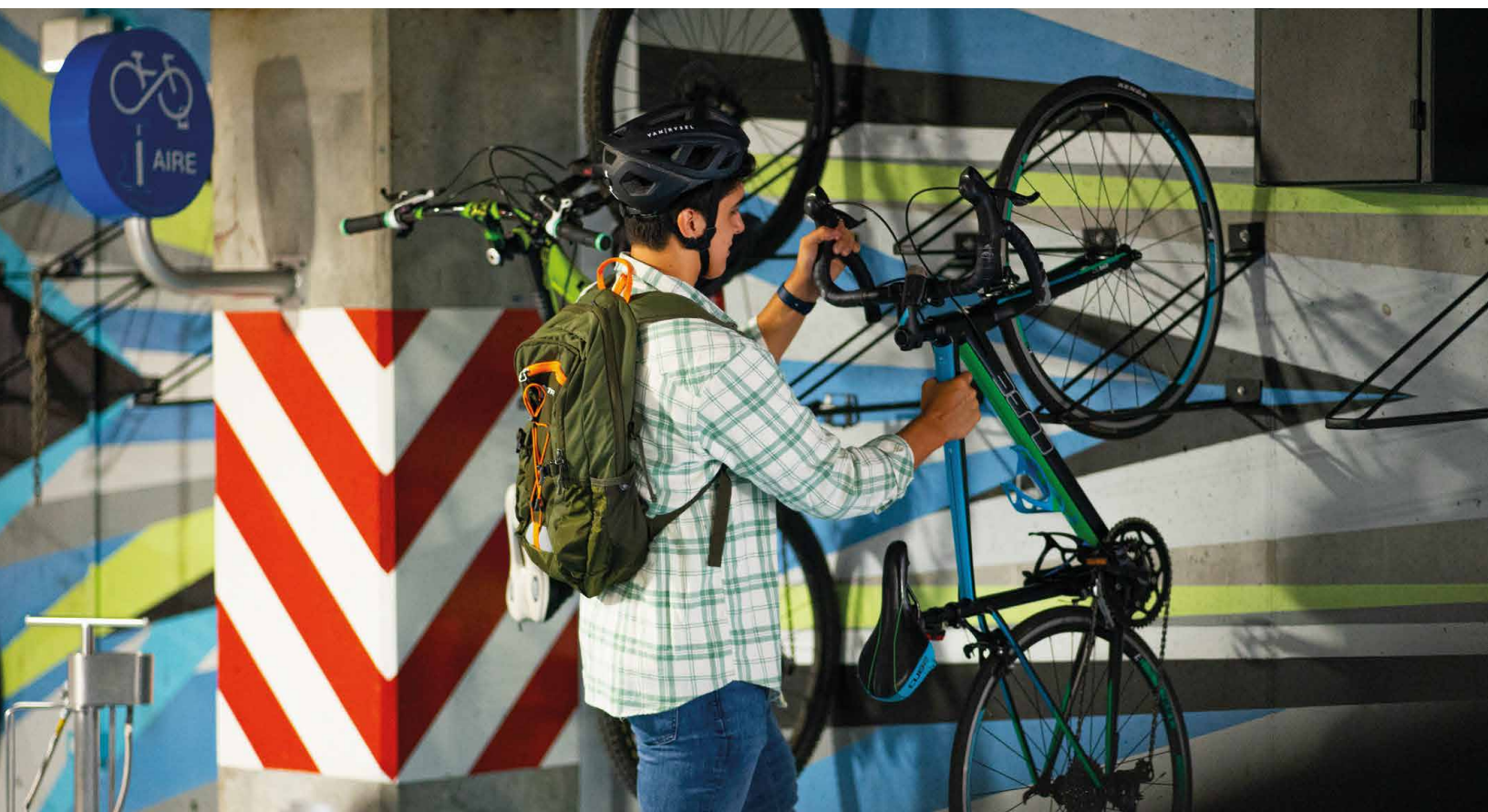
Promovemos la movilidad sostenible en las personas visitantes de nuestros proyectos, por ejemplo, en Torre Universal y Escazú Village estimulamos el uso de bicicletas poniendo a disposición racks, duchas y vestidores para los ciclistas.

Avenida Escazú también promueve la movilidad sostenible en las comunidades de influencia, mediante la participación en la creación del masterplan de Rutas Naturbanas Escazú y la ejecución de los estudios y permisos para unir

la ciclo vía interna con proyectos como Tempo y Escazú Village, dando a los usuarios de bicicletas mayor facilidad y seguridad.

Respecto a movilidad eléctrica, los proyectos comerciales y de uso mixto Avenida Escazú, Plaza Tempo, Terrazas Lindora, Torre Universal y Escazú Village cuentan con estaciones de carga de vehículos eléctricos a disposición de clientes, inquilinos y visitantes. En los centros corporativos El Cedral, San Antonio Business Park, C3 y la zona franca Costa Rica Green Valley, también se dispone de este servicio para las personas trabajadoras de las empresas inquilinas.

Actualmente, el servicio de carga se ofrece de manera gratuita en los distintos proyectos, y el usuario solamente debe cancelar el monto de la tarifa del tiquete de parqueo por el tiempo que se encuentre el vehículo estacionado.



Biodiversidad

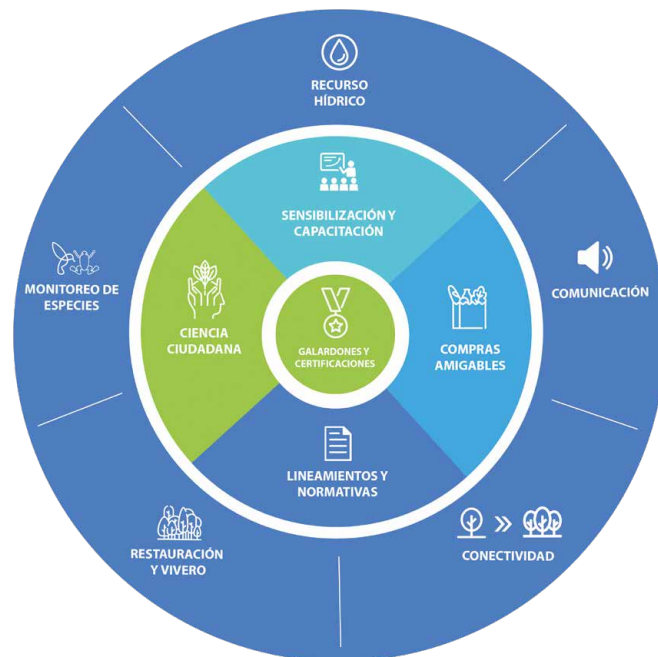
El desarrollo inmobiliario no debe ser sinónimo de pérdida de biodiversidad, por el contrario, debe promover la recuperación de hábitat, la protección de la fauna y motivar, a través de la educación, a que las comunidades protejan el medio ambiente.

El proyecto Aleste constituye nuestra primera experiencia integrando de forma sistemática la conservación de la biodiversidad como un eje central en la planificación, diseño y desarrollo del proyecto, lo cual nos hizo merecedores de la Bandera Azul Ecológica en categoría Biodiversidad, siendo la primera desarrolladora inmobiliaria en recibir este galardón.

El proceso inició en el año 2020, cuando nos acercamos a la Alianza Empresarial para el Desarrollo (AED) y la Agencia para la Cooperación Alemana para el Desarrollo (GIZ) con el objetivo de implementar la Guía para la Gestión de la Biodiversidad en los Negocios. Inicialmente ejecutamos un diagnóstico para identificar el nivel de compromiso de la organización con la biodiversidad, y las dependencias principales con los servicios ecosistémicos.

Posteriormente diseñamos el plan de biodiversidad de Aleste, que se compone de 10 ejes de trabajo:

1. Programa de sensibilización y capacitación para público interno
2. Plan para la Gestión Integral del Recurso Hídrico



Plan de biodiversidad de Aleste: el círculo exterior contempla los planes; el intermedio, los programas; y el centro, las certificaciones.

3. Estrategia de comunicación que involucre y le de valor a las acciones en biodiversidad que desarrolla Aleste
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 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 Aleste y comunidades cercanas
10. Galardones y Certificaciones

Con el apoyo de un equipo de profesionales en biología también levantamos la línea base de biodiversidad del proyecto Aleste, que contempló el monitoreo de aves, reptiles, anfibios y macroinvertebrados. El monitoreo de la biodiversidad nos permite tener un indicador de salud del ecosistema y tomar mejores decisiones durante todo el ciclo de vida de los proyectos.

En este proceso identificamos 110 especies de fauna, entre ellas aves con poblaciones decrecientes como el Pibí Boreal (*Contopus cooperi*) y el Pinzón Costarricense (*Melazone cabanisi*). Este último es una especie endémica que se encuentra en vías de extinción, por lo cual trabajamos en la habilitación de espacios para promover su hábitat.

Uno de los componentes innovadores del plan, fue el programa de Ciencia Ciudadana, que busca generar nuevo conocimiento y profundizar la línea base de biodiversidad, mediante la participación activa de la ciudadanía en el proceso de investigación. En el 2022 impartimos

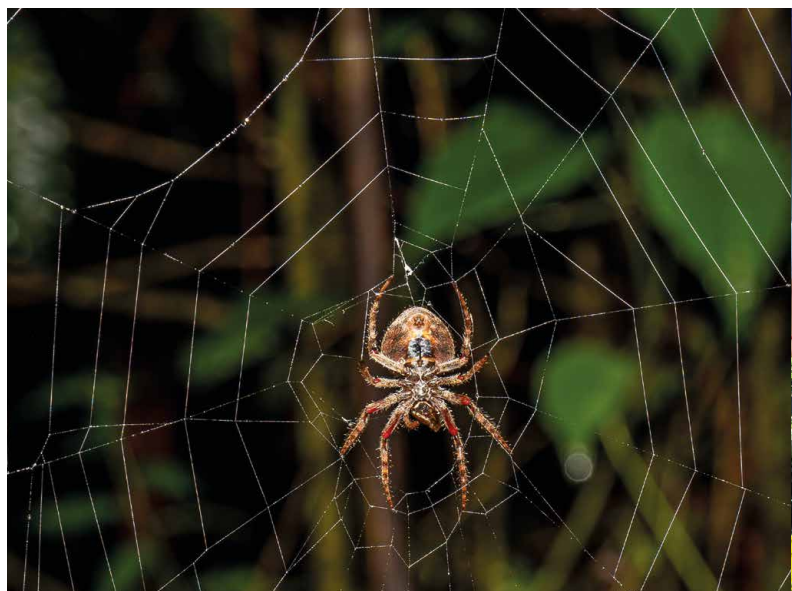
dos talleres de ciencia ciudadana y organizamos tres conteos de aves, dos de escarabajos, uno de anfibios y uno de macroinvertebrados, con participación de 132 personas vecinas y colaboradoras de la empresa.

También trabajamos para mejorar la conectividad del proyecto con el Corredor Biológico Interurbano María Aguilar, con el cual firmamos un convenio de cooperación. En 2022 iniciamos la implementación del Plan de Rehabilitación Forestal y logramos reforestar un total de 529 árboles y 188 arbustos. Además, aplicamos la técnica de solarización del zacate elefante en 1.300 m² del área de protección de la Quebrada Tacacos.

La técnica de solarización consiste en cubrir el suelo húmedo con plástico negro *Ground Cover* durante el verano, a fin de incrementar las temperaturas que permitan destruir a la mayoría de los fitopatógenos, insectos y malas hierbas sin la necesidad de utilizar sustancias químicas.



Centrolenidae o Rana de Cristal, especie que habita en la finca de Aleste.



Especie *Eriophora fuliginea* observada durante un monitoreo de Ciencia Ciudadana en Aleste.

Adicionalmente creamos el vivero forestal de Portafolio Inmobiliario, una fuente de árboles y arbustos nativos para ser utilizados en todos los proyectos de la empresa, que al día de hoy alberga más de 6.000 árboles de 67 especies. Diseñamos un catálogo de especies que pretende ser la base de las estrategias de paisajismo de nuestros proyectos; para cada una de las 252 especies que incluye este catálogo, se describe el nombre común, nombre científico, las características principales y los servicios ecosistémicos que ofrece.

La estrategia de biodiversidad de Aleste nos permite conocer y mejorar la capacidad del proyecto ante los fenómenos meteorológicos extremos, las islas de calor, la erosión y la escasez de recursos. Todo esto está alineado al Plan de Adaptación del Cantón de Curridabat y a la Política Nacional de Adaptación.

Crear y ejecutar la estrategia de Biodiversidad de Aleste ha posibilitado un entendimiento común entre los puestos claves de la empresa acerca de la importancia de la biodiversidad para el modelo de negocio. Este conocimiento será la pieza angular para replicar el ejercicio en otros proyectos futuros de Portafolio Inmobiliario.



Resultados Biodiversidad Aleste 2022

Reforestación de **529 árboles y 188 arbustos nativos** en espacios públicos, áreas de protección y otras áreas del proyecto Aleste.

132 personas de la comunidad participaron en las actividades de ciencia ciudadana.

Solarización de **1.300 m³** de zacate elefante.

Vivero con más de **6.000 árboles de 67 especies.**

Creación de **línea base de biodiversidad** (aves, anfibios, reptiles y macroinvertebrados).

Elaboración del **Plan de Rehabilitación Forestal.**



**Acciones en otros proyectos:**

- En alianza con la Asociación Primates de Grecia se realizó un estudio para caracterizar las asociaciones vegetales presentes en los ecosistemas de un tramo de 2,4 kilómetros dentro de la Ruta 1 y la Ruta 154 (área aledaña a los límites del Proyecto Costa Rica Green Valley). Los resultados servirán de insumo para evaluar la implementación de pasos de fauna.
- Organizamos tres jornadas de reforestación en el boulevard de la calle 42 en La Sabana, Avenida Escazú y Terrazas Lindora, en las que se sembraron 120 árboles.
- En el marco de la iniciativa de la Municipalidad de Escazú “Cantón Amigo de las Abejas”, en noviembre del 2022 desarrollamos una actividad de capacitación y voluntariado en Parque La Boa (espacio público dentro del proyecto Avenida Escazú). Durante la actividad se brindó una capacitación para las 41 personas participantes, se realizó una siembra de especies polinizadoras y se colocó un hotel de abejas.

Operación Circular:



El **100 %** de los proyectos operativos obtuvieron la Bandera Azul Ecológica en la categoría Cambio Climático.



Implementamos procesos estandarizados **para medir la huella ambiental** (agua, energía y residuos) de nuestros proyectos en operación.



Obtuvimos nuestra primera certificación **LEED O+M v4.1 Gold** en el proyecto Escazú Village.



Impartimos **2.524 horas** de formación ambiental para el personal de oficinas centrales y operaciones.



Generamos **9,22 TJ** de energía solar en nuestros proyectos.



Valorizamos un **18 %** de los residuos sólidos generados en los proyectos.



Compostamos **50 toneladas** de residuos orgánicos.



Cinco proyectos verificaron sus inventarios de GEI.



Avenida Escazú fue galardonado como el primer desarrollo de uso mixto en el país, con la **certificación de Carbono Neutralidad** en su alcance operativo.





07

Eco-nstrucción

Recibimos el Galardón

BANDERA AZUL ECOLÓGICA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE



Johnny Jaikel, Director de Proyecto en Avenida Escazú; Daniel Villafranca, Director de Sostenibilidad de Portafolio Inmobiliario; y, José Baltodano, Director de Construcción de Portafolio Inmobiliario.



Placa del certificado Leed del edificio 205 de Avenida Escazú.

Diseñar y construir con la sostenibilidad como columna vertebral es fundamental para que el sector inmobiliario contribuya a solventar los apremiantes desafíos ambientales que enfrenta la humanidad, como la crisis de biodiversidad, la escasez de agua, la contaminación del aire y el cambio climático.

Por ello, en Portafolio Inmobiliario integramos el eje de Eco-nstrucción dentro de nuestra Estrategia de Sostenibilidad 2020-2024, a través del cual medimos y mejoramos los procesos en energía, agua, residuos y selección de materiales.

Con este compromiso, buscamos modernizar nuestros procesos internos, ser líderes en construcción sostenible e impulsar la transformación del ecosistema inmobiliario del país.

Una de las metas más ambiciosas de nuestra estrategia fue certificar para el 2024 el 100 % de los proyectos en fase constructiva, según estándares de sostenibilidad. Con este

norte claro, diez edificaciones han recibido certificaciones LEED y tres obtuvieron el galardón nacional Bandera Azul Ecológica en la categoría de construcción sostenible.

Además, nos enorgullece que el Edificio Nueve84, que forma parte de nuestro proyecto Aleste, **obtuvo la certificación EDGE**. Dicha certificación permite a sus residentes optar por programas de financiamiento verdes y disminuir el consumo eléctrico y de agua en sus apartamentos.

Las certificaciones LEED y EDGE reconocen el desarrollo de edificios con mayor eficiencia en el consumo de recursos, emisiones de carbono más bajas y ambientes más sanos para las personas usuarias. Trabajar con este tipo de certificaciones nos permite identificar estrategias de diseño sostenible desde etapas tempranas del proyecto, asegurando el involucramiento de todo el equipo de diseño y construcción con un objetivo en común.

Certificaciones construcción sostenible

LEED

LEED® BD+C v4: Diseño y Construcción de Edificios

Edificio	Categoría	Año
Avenida Escazú - AE205	Certified	2018
Avenida Escazú - AE402	Certified	2022
Escazú Village - Fase 1	Gold	2018
Escazú Village - Fase 2	Gold	2021
San Antonio Business Park - Torre 1	Silver	2017
San Antonio Business Park - Torre 2	Silver	2020
San Antonio Business Park - Torre 4	Silver	2021
Torre Universal - Fase 1	Gold	2020

LEED® ID+C v4: Diseño y Construcción de Interiores

Edificio	Categoría	Año
Torre Universal - Unión Europea	Platino	2022
Torre Universal - Equifax	Gold	2022

EDGE

Edificio	Categoría	Año
Aleste - Nueve84	No aplica para esta certificación	2019

Bandera Azul Ecológica

Edificio	Categoría	Año
Nueve84, torre residencial A, en Aleste	Construcción Sostenible	2022
Avenida Escazú - 300	Construcción Sostenible	2022
Costa Rica Green Valley - Nitrile Gloves	Construcción Sostenible	2022



Avanzamos hacia procesos constructivos con menor impacto ambiental

Llevar a la práctica la visión de sostenibilidad en todo el ciclo de vida de nuestros proyectos nos exige ser innovadores y repensar la forma en que nuestra empresa y el sector de desarrollo y construcción ha operado tradicionalmente.

Para formalizar nuestra visión de sostenibilidad, durante el 2022, **creamos la Política General de Eco-nstrucción** y desarrollamos una serie de procedimientos complementarios para el manejo de aspectos ambientales específicos como la gestión de residuos, manejo y calidad del agua, uso eficiente de la energía y gestión de materiales de construcción.

Internamente, hemos sido muy intencionales en comunicar y capacitar sobre los nuevos lineamientos ambientales de Eco-nstrucción a quienes desempeñan los puestos de ingeniería y arquitectura, así como a todo el personal de la empresa involucrado en la fase constructiva.

En este proceso, un elemento clave de éxito es el involucramiento de proveedores y socios comerciales. Para acercarlos a nuestra nueva visión de la construcción sostenible, hemos implementado acciones en dos vertientes: comunicación y sensibilización, y establecimiento de controles operativos para medir su desempeño ambiental.

Como parte de la sensibilización, nuestros Directores de Desarrollo y de Sostenibilidad

visitaron a las personas líderes de las empresas constructoras más grandes de nuestra cadena de valor para exponerles nuestra Estrategia de Sostenibilidad 2024, la Política de Eco-nstrucción y la importancia de impulsar en conjunto un sector de la construcción más sostenible.

Además, ejecutamos sesiones informativas para tres grupos de proveedores: contratistas, consultores y empresas de mobiliario. En estas sesiones, se presentaron los procedimientos de eco-nstrucción y relacionamiento comunitario. **Participaron 40 personas representantes de 30 empresas proveedoras.**

En lo que respecta a controles operativos, en el 2022 iniciamos la implementación de las siguientes medidas:

- Inclusión de cláusulas ambientales y sociales en las contrataciones.
- Solicitud de indicadores de sostenibilidad en los reportes de los proyectos.
- Obligatoriedad de la participación en el galardón Bandera Azul Ecológica, categoría construcción sostenible.
- Auditorías aleatorias en sitio para verificar el cumplimiento de la política y los procedimientos de eco-nstrucción.

Uno de los principales avances del año fue poner en marcha la herramienta Control Eco-nstrucción. Esta herramienta consiste en un reporte mensual, donde nuestros proveedores de construcción deben reportar las métricas de consumo de energía, combustible y agua, así como los datos de generación de residuos y efluentes del proyecto.

En el 2022, **iniciamos el levantamiento de datos en ocho proyectos con un área total de construcción (GBA) de 121.490 metros cuadrados.** Con este importante avance, iniciamos el camino para medir con precisión la huella ambiental de la fase constructiva, así como monitorear la eficiencia ambiental de cada proyecto y tomar acciones basadas en datos para reducir el impacto ambiental.

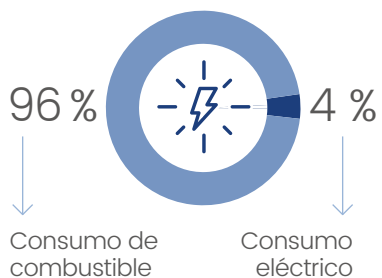
Métricas ambientales Eco-nstrucción 2022

Zona	Proyecto	Uso	GBA
Centro	TUN - Remodelación Equifax	Oficinas	5.080,00
Este	Aleste - Infraestructura	Mixto	5.280,00
Este	Aleste - 201	Mixto	30.527,60
Este	Nueve84 Torre A	Residencial	9.923,00
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile	Industrial	3.390,00
Norte	Savia - Infraestructura	Mixto	14.000,00
Oeste	Avenida Escazú AE300	Mixto	44.993,00
Oeste	Escazú Village - Etapas 4 y 5	Parqueo	8.297,00
Total			121.490,60

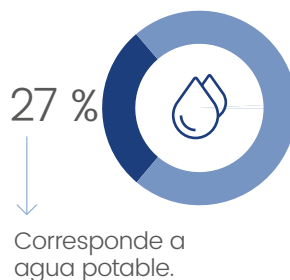
 Área:

121.490 metros cuadrados de construcción

Consumo energético
10,61 Terajulios



Consumo de agua
33.616,8 m³ de agua



Gestión de residuos
83.792.531 kilogramos



Nuestro compromiso es mejorar la herramienta a partir de las lecciones aprendidas y seguir ampliando su alcance para aplicarla al 100 % de nuestros proveedores de construcción en el 2024.

Durante el 2022, Portafolio Inmobiliario, en alianza con Centro de Investigación de Protección Ambiental (CIPA), se propuso la meta de levantar la huella de carbono para un proyecto en construcción siguiendo la metodología de Análisis de Ciclo de Vida según la norma INTE-ISO 14044:2007. El equipo de construcción de la empresa, junto con las constructoras que participan en el desarrollo de los edificios AE301 y AE302 de Avenida Escazú, están trabajando arduamente en documentar las fuentes y evidencias del proceso constructivo. Realizar este inventario de emisiones que se culminará en diciembre de 2023, permitirá tener información valiosa para tomar mejores decisiones y fijar metas de reducción para las futuras construcciones.

Paralelo a los esfuerzos de monitoreo y control, constantemente buscamos formas de aplicar principios de economía circular en la construcción.

- En alianza con la empresa Constructora Traesa y Zero Waste, se reprocesaron 550 m³ de escombros de la demolición del proyecto

Escazú Village Etapa 4-5, para ser utilizados en la infraestructura del proyecto Aleste. De esta forma se logró desviar 48 vagonetas de residuos al relleno sanitario y evitar la emisión de más de 1.074 toneladas de dióxido de carbono.

- En el proyecto Aleste, se desarrolló un piloto con el proveedor Soluciones Orgánicas Palermo, que permitió compostar 60 toneladas de residuos de *gypsum*.
- En la construcción Nueve84, torre residencial A, evitamos que el 84,04 % de los residuos generados fueran al relleno sanitario. La mayoría de estos residuos fueron escombros que se reutilizaron en la construcción de otros proyectos.
- En la construcción de la nave industrial de Nitrile Gloves, se recuperaron 680 kg de PVC, para ser procesados por la empresa DURMAN desde un enfoque de responsabilidad extendida del productor.
- Durante el proceso de construcción de Torre Universal se implementó el "Plan de Manejo de los Residuos", con el cual se logró desviar de rellenos sanitarios un 81.84 % de los residuos generados durante la etapa constructiva mediante donación, reutilización y reciclaje.



Con relación a los materiales de construcción, hemos trabajado con proveedores especializados en **la elaboración de una herramienta para clasificar los materiales según sus características ambientales y capturar información sobre su volumen de utilización en los proyectos.** Implementar esta herramienta con nuestros proveedores también forma parte de nuestras metas para el periodo 2023.

La innovación en materiales avanza aceleradamente y estamos atentos a identificar oportunidades para incorporar nuevas tecnologías en nuestros procesos constructivos, consecuentes con nuestras metas de sostenibilidad, con la eficiencia en los costos y los estándares de diseño que caracterizan a nuestros proyectos.

Un ejemplo de innovación para la optimización de recursos fue el uso de un sistema modular de fachada prefabricada en la construcción de la Torre Médica 104 en Avenida Escazú. Utilizar un sistema fabricado *off-site* reduce considerablemente la cantidad de recursos utilizados durante la construcción, por ende, la generación de residuos sólidos y la energía embebida en los materiales. Estas fachadas también cuentan con un sistema de aislamiento exterior que provee un escudo térmico, con lo cual se mejora el desempeño energético general del edificio.

Somos pioneros en la industria inmobiliaria local, avanzamos con determinación en las aspiraciones de nuestra estrategia y nos emociona la posibilidad de influir en todos los actores de nuestra cadena de valor, para diseñar juntos métodos constructivos más sostenibles y resilientes.



Construcción de la torre residencial A de Nueve84, en Aleste.

Eco-nstrucción



Inauguramos Aleste, proyecto de **uso mixto** enfocado en apoyar el desarrollo de una ciudad con movilidad activa, brindando acceso **a la cultura y la recreación pública**, en el distrito de Curridabat.



Avanzamos en la construcción de **Costa Rica Green Valley** y la nave industrial de **Nitrile Gloves**.



Hicimos un retrofit de C3 Cariari Corporate Center, aprovechando las estructuras inmobiliarias preexistentes para transformarlas en un proyecto de **uso mixto de clase mundial**.



Iniciamos el desarrollo del edificio AE300 y, por primera vez, estamos levantando el inventario de **gases de efecto invernadero** de un proceso constructivo.



Diez de nuestras edificaciones están certificadas con el estándar **LEED**.



El edificio residencial Nueve84 (parte de Aleste) obtuvo la certificación **EDGE**.



Capacitamos a **30 empresas** proveedoras en los lineamientos de **eco-nstrucción y relacionamiento comunitario**.



Medimos el consumo de **energía, agua y la generación de residuos**, en ocho proyectos en fase constructiva.



Avanzamos en la implementación de la **estrategia de Biodiversidad** de Aleste.



Creamos una herramienta para la **selección de materiales de construcción sostenible**.



Obtuvimos el galardón **Bandera Azul Ecológica**, categoría Construcción Sostenible, en **tres proyectos**.





08

Anexos

Apéndice de datos

Gobernanza y comunicación

GRI 203-1 Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados

Zona	Localidad	Descripción	Fecha	Monto invertido
Zona Centro	Mata Redonda, Sabana Sur	Nueva red de colector sanitario.	2019-2020	\$315.000,00
Zona Centro	Mata Redonda, Sabana Sur	Parque Frente a Torre Universal.	2020	\$70.000,00
Zona Norte	Heredia, La Valencia	Ampliación vial de la carretera nacional 3 y la 103.	2020-2021	\$1.200.000,00
Zona Norte	Grecia, Alajuela	Construcción de calle adoquinada, aceras, ciclo vía, bordillos, islas, iluminación, tubería y pozos pluviales, tubería y pozos sanitarios, sistemas de telecomunicaciones, sistemas eléctricos y señalización vial.	2021	\$3.000.000,00
Zona Norte	Barreal, Heredia	Iluminación canchas de futbol.	2019	\$12.000,00
Zona Este	Distrito Sanchez de Curridabat	Zona verdes externas.	2022	\$11.165,00
Zona Este	Distrito Sanchez de Curridabat	Laguna de retención pluvial.	2022	\$257.753,00
Zona Este	Distrito Sanchez de Curridabat	Ampliación vial de 2 a 4 carriles, incluye construcción de acera y sistemas eléctricos subterráneos.	2022	\$1.538.850,00
Zona Este	Distrito Sanchez de Curridabat	Mejora por extensión de sistema potable.	2018-2019	\$362.099,00
Zona Este	Distrito Sanchez de Curridabat	Mejora por extensión de sistema sanitario.	2018-2019	\$447.013,00
Zona Oeste	San Rafael, Escazú	Paso Peatonal frente a Escazú Village.	2022	\$33.284,00
Zona Oeste	San Rafael, Escazú	Ampliación Vial – Marginal de la Ruta 27	2020-2021	\$228.058,00
Total inversión				\$7.475.222,00

Empatía Colectiva

GRI 2-7 Empleados

Total de Empleados (Dato al cierre del 2022)

Zona	Proyecto	Permanentes		Temporales		Total ¹		
		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Total
Norte	Mango Plaza	3				3	0	3
Norte	San Antonio Business Park	13	3			13	3	16
Norte	C3	21	5			21	5	26
Norte	Green Valley	1	1			1	1	2
Norte	Plaza Bratsi	1	5			1	5	6
Central	Torre Universal	19	11			19	11	30
Central	Terminal 7-10	9	6			9	6	15
Oeste	Escazú Village -Cedral	50	26		1	50	27	77
Oeste	Avenida Escazú	97	54			97	54	151
Oeste	Plaza Tempo	30	21		2	30	23	53
Oeste	Terrazas Lindora	25	9			25	9	34
Oeste	Oficinas Centrales	91	84			91	84	175
Este	Lincoln Plaza	73	27	3	1	76	28	104
Este	Aleste	16	5			16	5	21
Total		449	257	3	4	452	261	713

1. Se incluye la información de los empleados directos de Portafolio Inmobiliario S.A. y Subsidiarias.

Empleo local

Porcentaje de personas colaboradoras que residen en la cercanías del lugar de trabajo 2022

Zona	Proyecto	Colaboradores	% local ¹
Norte	Mango Plaza	2	67%
Norte	San Antonio Business Park	13	81%
Norte	C3 Cariari Corporate Center	13	50%
Norte	Green Valley	2	100%
Norte	Plaza Bratsi	5	83%
Central	Torre Universal	20	67%
Central	Terminal 7-10	10	67%
Oeste	Escazú Village -Cedral	55	71%
Oeste	Avenida Escazú	101	67%
Oeste	Plaza Tempo	30	57%
Oeste	Terrazas Lindora	29	85%
Oeste	Oficinas Centrales	51	32%
Este	Lincoln Plaza	76	73%
Este	Aleste	12	57%
Total		419	59%

1. Dentro de este porcentaje se incluyen las personas colaboradoras que residen en el mismo cantón donde se ubica el proyecto, en los cantones circundantes o en el límite exterior de los cantones circundantes.

GRI 401-1 Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal

Nuevas contrataciones de empleados por sexo (Dato acumulado 2022)

Zona	Proyecto	Hombres	Mujeres	Total
Norte	Mango Plaza	1		1
Norte	San Antonio Business Park	3	2	5
Norte	C3	11	3	14
Norte	Green Valley	2	1	3
Norte	Plaza Bratsi	4	3	7
Central	Torre Universal	9	12	21
Central	Terminal 7-10	2	2	4
Oeste	Escazú Village - Cedral	29	18	47
Oeste	Avenida Escazú	48	36	84
Oeste	Plaza Tempo	22	23	45
Oeste	Terrazas Lindora	8	5	13
Oeste	Oficinas Centrales	21	22	43
Este	Lincoln Plaza	23	13	36
Este	Aleste	5	2	7
Total		188	142	330

Nuevas contrataciones de empleados por edad (Dato acumulado 2022)

Zona	Proyecto	Entre 18 y 30 años	Entre 30 y 50 años	Mayores de 50 años	Total
Norte	Mango Plaza	1			1
Norte	San Antonio Business Park	2	3		5
Norte	C3	5	6	3	14
Norte	Green Valley	1	2		3
Norte	Plaza Bratsi	4	2	1	7
Central	Torre Universal	9	11	1	21
Central	Terminal 7-10		4		4
Oeste	Escazú Village -Cedral	19	23	5	47
Oeste	Avenida Escazú	57	25	2	84
Oeste	Plaza Tempo	14	28	3	45
Oeste	Terrazas Lindora	3	10		13
Oeste	Oficinas Centrales	0	22	21	43
Este	Lincoln Plaza	28	6	2	36
Este	Aleste	6		1	7
Total		149	142	39	330

Rotación de Personal 2021 y 2022

Área	2021		2022	
	Salidas de personal	% rotación	Salidas de personal	% rotación
Operaciones	128	29,7%	206	40,6%
Oficinas	23	14,9%	19	12,3%
Total	151	25,80%	225	34,10%

GRI 401-3 Permiso Parental

Área	Total de empleados que se han acogido al permiso parental		Empleados que han regresado al trabajo después de terminar el permiso parental	
	Hombres	Mujeres	% Hombres	% Mujeres
Operaciones	9	9	100,0%	77,78%
Oficinas	0	3	0,0%	66,67%
Total	9	12	100,0%	75,00%

GRI 404-3 Media de horas de formación al año por empleado

Área	Nivel de puesto ¹	Horas de capacitación impartidas		Promedio de horas de formación por empleado		
		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Total
Operaciones	Nivel 1	5.670	1.944	21,31	16,06	19,67
	Nivel 2	1.450	621	21,63	36,50	24,64
	Nivel 3	215	120	15,36	19,92	16,73
	Total Operaciones	7.334	2.684	21,14	18,64	20,40
Oficinas Centrales	Nivel 1	649	906	14,42	15,61	15,09
	Nivel 2	675	853	29,35	34,12	31,83
	Nivel 3	1.009	244	53,11	81,17	56,93
	Total Oficinas Centrales	2.333	2.002	26,82	23,28	25,06
Total 2022	Nivel 1	6.318,5	2.849	20,32	15,92	18,71
	Nivel 2	2.124,5	1473,50	23,61	35,08	27,26
	Nivel 3	1224	363	37,09	40,33	37,79
	Total	9.667	4.686	22,27	20,37	21,62

1. Nivel 1: Se lidera a sí mismo

Nivel 2: Lidera a otros

Nivel 3: Lidera equipos

GRI 405-1 Diversidad en órganos de gobierno y empleados

Participación por género y nivel de puesto 2022

Nivel de puesto	Operaciones		Oficinas Centrales		Total Portafolio Inmobiliario	
	% Hombres	% Mujeres	% Hombres	% Mujeres	% Hombres	% Mujeres
Nivel 1	68 %	32 %	46 %	54 %	63 %	37 %
Nivel 2	65 %	35 %	55 %	45 %	61 %	39 %
Nivel 3	64 %	36 %	90 %	10 %	75 %	25 %
Total	67 %	33 %	51 %	49 %	63 %	37 %

Personas colaboradoras por edad y nivel de puesto, 2022

Nivel de puesto	Operaciones			Oficinas Centrales			Total		
	18 – 30 años	30 – 50 años	Mayores de 50 años	18 – 30 años	30 – 50 años	Mayores de 50 años	18 – 30 años	30 – 50 años	Mayores de 50 años
Nivel 1	42,51 %	44,5 %	13,0 %	31,78 %	62,6 %	5,6 %	40,43 %	48,0 %	11,6 %
Nivel 2	25,27 %	69,2 %	5,5 %	6,82 %	72,7 %	20,5 %	19,26 %	70,4 %	10,4 %
Nivel 3	0,00 %	85,7 %	14,3 %	0,00 %	80,0 %	20,0 %	0,00 %	83,3 %	16,7 %
Total	38,59 %	49,6 %	11,8 %	22,98 %	66,5 %	10,6 %	35,06 %	53,4 %	11,5 %

Promoción interna

Promoción de personas colaboradoras 2022

Nivel de puesto	Operaciones			Oficinas Centrales		
	Plazas vacantes 1	Plazas cubiertas con personal interno	%	Plazas vacantes	Plazas cubiertas con personal interno	%
Nivel 1	256	74	28,91 %	31	12	38,71 %
Nivel 2	32	15	46,88 %	3	3	100,00 %
Nivel 3	3	1	33,33 %	0	0	0,00 %
Total	291	90	30,93 %	34	15	44,12 %

1. Dentro de las plazas vacantes se consideran plazas nuevas y reposiciones.

403-9 Lesiones por accidente laboral

	Operaciones		Oficinas	
	2021	2022	2021	2022
Accidentes registrables ¹	45	33	0	3
Índice de frecuencia ²	3,4	3	0	0,1

1. Los accidentes más frecuentes en nuestras actividades son los golpes por objetos, equipos y maquinaria (26 %), casos menores (26 %), caídas al mismo nivel (21 %) y sobreesfuerzos (17 %).

2. En atención a la normativa costarricense, el índice de frecuencia se calcula sobre 1.000.000 horas trabajadas y se excluyen los accidentes en trayecto.

Operación Circular

Proyectos en operación en el 2022

Zona	Proyecto ¹	Uso	GLA
Este	Lincoln Plaza	Comercial	41.823,00
Centro	Torre Universal	Corporativo	34.265,00
Centro	Terminal 7-10	Comercial	6.529,00
Oeste	Escazú Village	Mixto	51.520,00
Oeste	El Cedral	Corporativo	20.949,00
Oeste	Avenida Escazú	Mixto	70.377,00
Oeste	Tempo	Mixto	23.760,00
Oeste	Terrazas Lindora	Mixto	18.181,00
Oeste	Oficinas Centrales	Corporativo	2.032,30
Norte	Mango Plaza	Comercial	4.391,00
Norte	San Antonio Business Park (SABP)	Corporativo	31.377,00
Norte	C3	Corporativo	29.450,00
Total			334.654,30

1. Los proyectos Aleste y Costa Rica Green Valley se excluyen de las métricas de Operación Circular, porque solamente operaron en una fracción del periodo del reporte.

GRI 302-1 Consumo energético dentro de la organización

Consumo de energía, 2022 ¹ Datos en terajulios

Proyecto	Consumo combustibles	Consumo de electricidad (red)	Consumo de electricidad (solar)	Total	Intensidad (MJ/m ²)
Lincoln Plaza	0,01	4,26	2,55	6,82	163,07
Torre Universal	0,03	2,30	0,00	2,33	67,97
Terminal 7-10	0,00	0,36	0,00	0,36	55,20
Escazú Village	0,00	5,20	0,43	5,63	109,28
El Cedral	0,00	1,59	0,00	1,59	76,04
Avenida Escazú	0,10	8,20	5,33	13,63	193,63
Tempo	0,01	3,67	0,00	3,68	154,92
Terrazas Lindora	0,01	1,57	0,91	2,48	136,52
Oficinas Centrales	0,00	0,60	0,00	0,60	293,26
Mango Plaza	0,00	0,27	0,00	0,27	60,35
SABP	0,01	2,03	0,00	2,04	65,02
C3	0,02	1,01	0,00	1,03	35,01
Total	0,19	31,05	9,22	40,45	120,88

1. Cifras incluyen el consumo energético en las áreas comunes de los proyectos, se excluye el consumo energético de los inquilinos que cuentan con su propio medidor y facturación independiente.

GRI 303-5 Consumo de agua

Consumo de agua, 2022 ¹

Datos en m³

Proyecto	Consumo de agua total (m ³)	Intensidad (m ³ agua/m ² GLA)
Lincoln Plaza	59.013,00	1,41
Torre Universal	2.979,00	0,09
Terminal 7-10	2.051,00	0,31
Escazú Village	34.728,00	0,67
El Cedral	17.681,00	0,84
Avenida Escazú	131.670,00	1,87
Tempo	24.718,00	1,04
Terrazas Lindora	20.126,00	1,11
Oficinas Centrales	232,48	0,11
Mango Plaza	27.018,00	6,15
SABP	17.123,00	0,55
C3	18.038,00	0,61
Total	355.377,48	1,06

1. Cifras incluyen el consumo de agua potable en las áreas comunes de los proyectos, se excluye el consumo de agua de los inquilinos que cuentan con su propio medidor y facturación independiente.

GRI 306-3 Residuos generados

GRI 306-4 Residuos no destinados a eliminación

GRI 306-5 Residuos destinados a eliminación

Generación de residuos por tipo, 2022 ¹

Datos en toneladas

Proyecto	Reciclaje ³	Orgánicos	Relleno Sanitario	Peligrosos	Bioinfecciosos	Total	% Destinado a eliminación ²
Lincoln Plaza	146,53	0,39	719,66	0,00	0,00	866,59	83,05 %
Torre Universal	25,03	13,72	82,66	0,00	0,00	121,41	68,08 %
Terminal 7-10	7,43	0,00	34,93	0,00	0,00	42,36	82,46 %
Escazú Village	34,28	0,00	278,59	1,27	0,00	314,14	88,68 %
El Cedral	17,38	0,00	60,74	0,00	0,00	78,12	77,75 %
Avenida Escazú	140,81	12,32	723,97	3,74	12,42	893,26	82,44 %
Tempo	39,43	23,46	206,43	0,29	0,15	269,76	76,58 %
Terrazas Lindora	21,06	0,23	83,31	0,22	0,00	104,82	79,48 %
Oficinas Centrales	0,99	0,22	1,93	0,00	0,00	3,13	61,49 %
Mango Plaza	2,54	0,00	34,03	0,00	0,00	36,57	93,05 %
SABP	3,01	0,00	25,47	0,00	0,00	28,48	89,43 %
C3	9,61	0,00	41,17	0,00	0,00	50,78	81,08 %
Total	448,10	50,34	2292,89	5,52	12,57	2809,42	82,06 %

1. Se incluye la generación total de residuos del proyecto, incluyendo las áreas comunes y las áreas privadas.

2. El porcentaje destinado a eliminación, considera los residuos enviados al relleno sanitario y a co-procesamiento (bioinfecciosos).

3. La categoría "reciclaje" incluye papel y cartón, plástico, aluminio, vidrio, chatarra, electrónicos y tetrabrik.

GRI 305-1 Emisiones directas de GEI

GRI 305-2 Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)

GRI 305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)

Emisiones de GEI - Áreas Comunes -2021¹ Datos en toneladas de CO₂ equivalente

Proyecto	Uso	GLA	Emisiones Alcance 1	Emisiones Alcance 2	Emisiones Alcance 3 2	Total	Intensidad (ton CO ₂ e / m ²)
Lincoln Plaza	Comercial	41.823,00	45,77	58,69	748,79	853,25	0,0204
Torre Universal	Corporativo	34.265,00	29,33	23,49	113,39	166,21	0,0049
Escazú Village	Mixto	51.520,00	29,08	55,43	27,77	112,28	0,0022
El Cedral	Corporativo	20.949,00	6,20	19,15	15,85	41,20	0,0020
Avenida Escazú	Mixto	70.377,00	173,34	91,96	84,75	350,05	0,0050
Oficinas Centrales	Corporativo	2.032,30	0,04	6,50	191,58	198,12	0,0975
Total		220.966,30	283,76	255,22	1.182,13	1.721,11	0,0078

1. Inventario verificado para el periodo 2021 bajo los requerimientos del Programa País de Carbono Neutralidad, con el enfoque de control operacional.

2. Las emisiones incluidas en el alcance 3 comprenden emisiones indirectas causadas por el transporte (de colaboradores, viajes de negocios) y emisiones indirectas causadas por productos que utiliza la organización (residuos, aguas residuales).

Eco-nstrucción

Proyectos incluidos en las métricas de Eco-nstrucción 2022

Zona	Proyecto	Uso	GBA
Centro	TUN-Remodelación	Oficinas	5.080,00
Este	Aleste-Infraestructura	Mixto	5.280,00
Este	Aleste-201	Mixto	30.527,60
Este	Nueve 84 Torre A	Residencial	9.923,00
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile	Industrial	3.390,00
Norte	Savia-Infraestructura	Mixto	14.000,00
Oeste	Avenida Escazú AE300	Mixto	44.993,00
Oeste	Escazú Village-Etapas 4 y 5	Parqueo	8.297,00
Total			121.490,60

GRI 302-2 Consumo energético fuera de la organización

Consumo de energía, 2022

Datos en Megajulios

Zona	Proyecto	Uso	Consumo combustibles	Consumo Electricidad	Total	Intensidad (MJ / m ²)
Centro	TUN-Remodelación	Oficinas	0,0	58.421,0	58.421,0	11,5
Este	Aleste-Infraestructura	Mixto	169.007,0	0,0	169.007,0	32,0
Este	Aleste-201	Mixto	141.932,0	364.320,0	506.252,0	16,6
Este	Nueve 84 Torre A	Residencial	38.914,0	28.131,0	67.045,0	6,8
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile	Industrial	1.215.670,0	22.604,0	1.238.274,0	365,3
Norte	Savia-Infraestructura	Mixto	1.657.895,9	0,0	1.657.895,9	118,4
Oeste	Avenida Escazú AE300	Mixto	6.909.968,0	720,0	6.910.688,0	153,6
Oeste	Escazú Village-Etapas 4 y 5	Parqueo	11.486,0	0,0	11.486,0	1,4
Total			10.144.872,9	474.196,0	10.619.068,9	87,4

GRI 303-5 Consumo de agua

Consumo de agua, 2022

Datos en m³

Zona	Proyecto	Uso	Total	Intensidad (m ³ /m ²)
Centro	TUN-Remodelación	Oficinas	1.003,00	0,20
Este	Aleste-201	Mixto	5.382,00	0,19
Este	Aleste-Infraestructura	Mixto	15.057,00	2,85
Este	Nueve 84 Torre A	Residencial	1.204,00	0,12
Norte	Savia-Infraestructura	Mixto	236,00	0,02
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile	Industrial	8.764,00	2,59
Oeste	Avenida Escazú AE300	Mixto	1.187,88	0,03
Oeste	Escazú Village-Etapas 4 y 5	Parqueo	782,92	0,09
Total			33.616,79	0,28

GRI 306-3 Residuos generados

Generación de residuos por tipo, 2022

Datos en kg

Zona	Proyecto	Reutilización	Reciclaje	Tierra o material vegetal	Otro destino	Coprocesamiento	Relleno Sanitario	TOTAL	% Valorizado ¹
Centro	TUN-Remodelación	4.600	4.590	-	6.500	-	4.070	19.760	79,40%
Este	Aleste-Infraestructura	-	4.152	-	31.340	-	20.190	55.682	63,74%
Este	Aleste-201	-	3.121	-	43.515	-	185.349	231.985	20,10%
Este	Nueve 84 Torre A	56.950	10.960	-	248.230	-	118.258	434.398	72,78%
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile	3.800	2.510	-	-	-	3.350	9.660	65,32%
Norte	Savia-Infraestructura	-	-	36.858.750	-	-	-	36.858.750	-
Oeste	Avenida Escazú AE300	-	1.549	46.072.603	-	10	6.600	46.080.762	18,99%
Oeste	Escazú Village-Etapas 4 y 5	2.830	85.039	-	-	-	13.665	101.534	86,54%
Total		68.180	111.921	82.931.353	329.585	10	351.482	83.792.531	59,18%

1. El porcentaje de valorización no incluye la tierra o material vegetal.

Glosario

BIM:

El Modelado de Información para la Construcción (BIM por sus siglas en inglés) es un proceso para crear y gestionar la información de un proyecto de construcción. Las soluciones BIM se basan en plataformas en la nube e integran datos de diferentes disciplinas para replicar una representación digital de un activo durante su ciclo de vida.

Building Management Systems:

El Sistema de Gestión de Edificios (BMS por sus siglas en inglés) es un sistema destinado al control centralizado, la supervisión y la automatización de instalaciones en un edificio, que se compone de elementos de software y hardware.

Carbono Neutralidad:

Se logra por medio de un proceso transparente de medición, donde el resultado del cálculo neto del inventario de Gases de Efecto Invernadero (emisiones y remociones, menos las reducciones), menos la compensación es igual a cero.¹

Ciencia Ciudadana:

La ciencia ciudadana consiste en promover proyectos de investigación que integren entre sus actores principales a científicos de profesión con la ciudadanía para la construcción colaborativa del conocimiento.

Equivalente de dióxido de carbono (CO²e):

Unidad para comparar el forzamiento radiativo de un Gas de Efecto Invernadero con el del dióxido de carbono.²

Gas de Efecto Invernadero (GEI):

Componente gaseoso de la atmósfera, tanto natural como antropogénico, que absorbe y emite radiación a longitudes de onda específicas dentro del espectro de radiación infrarroja emitida por la superficie de la Tierra, la atmósfera y las nubes.³

GBA:

Área bruta de construcción (GBA por sus siglas en inglés).

GLA:

Área total arrendable de un proyecto (GLA por sus siglas en inglés).

Highest and best use:

El uso razonablemente probable y legal de un terreno vacante o de una propiedad mejorada que es físicamente posible, adecuadamente respaldado y financieramente viable y que resulta en el valor más alto.⁴

1. INTE B5:2021 Norma para demostrar la Carbono Neutralidad.

2. ISO 14064-1:2018 Gases de efecto invernadero

3. ISO 14064-1:2018 Gases de efecto invernadero.

4. The Appraisal of Real Estate by the Appraisal Institute.

Índice de Pobreza Multidimensional Empresarial (IPMe):

Herramienta que, a través de una encuesta en línea, mide la pobreza multidimensional que afecta a los trabajadores de una empresa, a sus familias y viviendas. El objetivo es medir la pobreza desde lo interno de cada empresa y que las organizaciones se comprometan a estudiar posibles programas e iniciativas que mejoren las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias.⁵

Manto freático:

Es una acumulación de agua subterránea que se encuentra ubicado a poca profundidad, generalmente a unos pocos metros de la superficie.

Servicios ecosistémicos:

Son recursos o procesos de los ecosistemas naturales que benefician a los seres humanos. Se dividen, por lo general, entre servicios de aprovisionamiento, reglamentación, apoyo y culturales.

Retrofit:

Consiste en un proceso de renovación para mejorar la funcionalidad, calidad y eficiencia del edificio preexistente.

Terajulios (TJ)

Es la medida para calcular energía. Para producir un Terajulio se requerirían 163 barriles de petróleo, el equivalente a la energía para abastecer 85 viviendas por un año.⁶

5. Sitio web <https://ipmempresarial.com/>

6. Encuesta de Consumo Energético Nacional en el Sector Residencial de Costa Rica, 2012.

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 2022.
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 y 11	-
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	7	-
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	7	-
	2-4 Actualización de la información	No aplica, al ser el primer reporte publicado por la empresa.	-
	2-5 Verificación externa	El contenido del reporte no ha sido verificado por una tercera parte.	-
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	12-20	-
	2-7 Empleados	110	-
	2-8 Trabajadores que no son empleados	-	Información no disponible: al 2022 no se contaba con indicadores de la cantidad de empleados de los proveedores y contratistas.
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	36-38	-
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; www.portafolio.cr .	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Contenidos generales			
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	36	-
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	28	-
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	28	-
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	7	-
	2-15 Conflictos de interés	42	-
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	42	-
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Disponible en el Código de Gobierno Corporativo en el sitio web; www.portafolio.cr .	-
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno		-
	2-19 Políticas de remuneración		-
	2-20 Proceso para determinar la remuneración		-
	2-21 Ratio de compensación total anual	-	Información no disponible por restricciones de confidencialidad.
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	4	-
	2-23 Compromisos y políticas	28	-
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	28	-
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	32, 41 y 68	-
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	32, 41 y 68	-
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	43	-
2-28 Afiliación a asociaciones	21	-	
2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	31	-	
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	25	-
	3-2 Lista de temas materiales	27	-
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	39	-
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	40	-
Gobernanza y Comunicación: Ética empresarial			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	42	-
Gobernanza y Comunicación: Cadena de valor			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	44	-
GRI 204: Prácticas de abastecimiento 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	44	-
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	44	-
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	44	-
Gobernanza y Comunicación: Comunicación y reporte			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	46	-
Empatía Colectiva: Atracción, retención y desarrollo de talento			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	50-62	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
401: Empleo 2016	401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	112 y 113	-
	401-3 Permiso parental	114	-
GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	114	-
	404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	56	-
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	115	-
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	61	-
Indicador interno	Proporción de personas colaboradoras contratadas en la comunidad local	11	-
Indicador interno	Porcentaje de personas colaboradoras promovidas	116	-
Indicador interno	Porcentaje de participación en el diagnóstico de pobreza multidimensional	55	-
Empatía Colectiva: Salud y seguridad en el trabajo			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	63	-
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	63	-
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	63	-
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	63	-
	403-6 Promoción de la salud de los trabajadores	63	-
	403-9 Lesiones por accidente laboral	116	-
Empatía Colectiva: Relación con vecinos y actores de la comunidad			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	65-69	-
GRI 413: Comunidades locales 2016	413-1 Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	69-80	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
Operación Circular: Gases de efecto invernadero			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	83 y 92	-
GRI 305: Emisiones 2016	Contenido 305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	121	-
	Contenido 305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	121	-
	Contenido 305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	121	-
	Contenido 305-4 Intensidad de las emisiones de GEI	121	-
Operación Circular: Gestión integral de residuos			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	83 y 90	-
GRI 306: Residuos 2020	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	90	-
	306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	90	-
	306-3 Residuos generados	120	-
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	120	-
	306-5 Residuos destinados a eliminación	120	-
Operación Circular: Manejo y calidad del agua			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	83 y 88	-
	303-4 Vertido de agua	89	-
	303-5 Consumo de agua	119	-
Operación Circular: Administración eficiente de la energía			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	83 y 86	-

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (página)	Omisión
GRI 302: Energía 2016	302-1 Consumo de energía dentro de la organización	118	-
GRI 302: Energía 2016	302-3 Intensidad energética	118	-
Eco-nstrucción: Materiales de construcción sostenibles			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	106	-
Eco-nstrucción: Estándar de certificación de sostenibilidad			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	101-102	-
SASB Engineering and Construction Services	IF-EN-410a.1. Número de proyectos encargados certificados según un estándar de sostenibilidad de atributos múltiples de terceros	102	-
Eco-nstrucción: Gestión integral de residuos			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	103 - 105	-
GRI 306: Residuos 2020	306-3 Residuos generados	123	-
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	123	-
	306-5 Residuos destinados a eliminación	123	-
Eco-nstrucción: Manejo y calidad del agua			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	103 - 105	-
GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	123	-
Eco-nstrucción: Administración eficiente de la energía			
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	103 - 105	-
GRI 302: Energía 2016	302-2 Consumo de energía fuera de la organización	122	-
GRI 302: Energía 2016	302-3 Intensidad energética	122	-





www.portafolio.cr



[@Portafolio Inmobiliario](https://www.linkedin.com/company/portafolio-inmobiliario)



[@Portafolio Inmobiliario](https://www.facebook.com/portafolio.inmobiliario)



[@PortafolioInmobiliario](https://www.instagram.com/portafolioinmobiliario)