



PORTAFOLIO
INMOBILIARIO

Resumen Ejecutivo

**REPORTE DE
SOSTENIBILIDAD**
2022

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.



Alfredo Volio
Director Ejecutivo
Portafolio Inmobiliario

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

Firmamos un convenio con 8 municipalidades de occidente para generar empleo y crecimiento en la zona.

Obtuvimos la certificación Great Place to Work.

25 distritos y 12 municipalidades impactadas con nuestras estrategias de relacionamiento comunitario

Creamos un comité de sostenibilidad en cada proyecto.

14.353 horas de capacitación impartidas.

Implementamos el sistema de evaluación de proveedores.

\$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)

9,22 TJ de energía solar generados.



5 proyectos midieron y verificaron su huella de carbono.

Impulsamos el Distrito de Innovación T-24 de la Municipalidad de San José y el Plan de Desarrollo de La Sabana.

Transformamos C3 Cariari Corporate Center en un proyecto de uso mixto de clase mundial a través de la técnica de Retrofit.



Medimos la huella ambiental (agua, energía, residuos) de 13 proyectos operativos.

2.524 horas de educación ambiental para el personal.

50 toneladas de residuos orgánicos compostados.

22.600 m² reservados para parques y áreas verdes de uso comunitario.

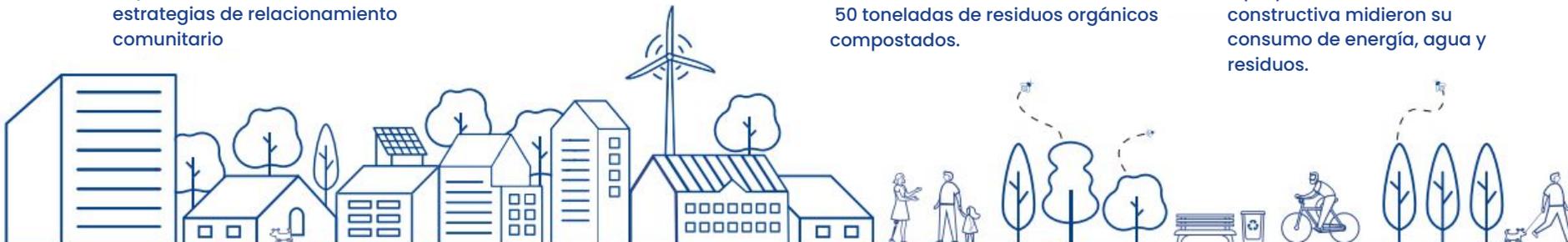
Obtuvimos la Bandera Azul Ecológica, categoría Cambio Climático, en todos nuestros proyectos operativos.



Fuimos la primera Inmobiliaria en obtener el galardón Bandera Azul Ecológica categoría Biodiversidad en Aleste.

30 empresas proveedoras capacitadas en Eco-nstrucción y relacionamiento comunitario.

6 proyectos en fase constructiva midieron su consumo de energía, agua y residuos.





Índice

01. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN	5
02. SOSTENIBILIDAD	7
La columna vertebral de nuestra empresa	
03. GOBERNANZA Y COMUNICACIÓN	8
04. EMPATÍA COLECTIVA	9
05. OPERACIÓN CIRCULAR	10
06. ECO-CONSTRUCCIÓN	11
07. ANEXOS	12

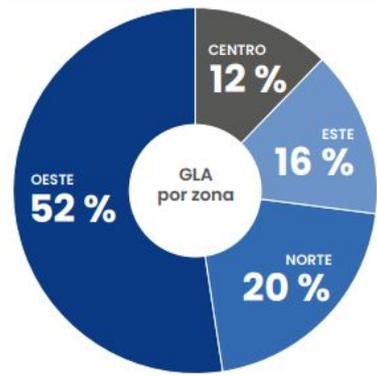
01. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN

-  **+ 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

ESTAMOS EN EL NEGOCIO DE LA TRANSFORMACIÓN

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.

Ciclo de vida de nuestros proyectos



 Ver más sobre este apartado [aquí](#)



CERTIFICACIONES Y RECONOCIMIENTOS



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

Ver más sobre este apartado [aquí](#)



Autoridad global sobre cultura y clima empresarial.

El Programa Bandera Azul Ecológica es un galardón costarricense otorgado anualmente.



El Programa País de Carbono Neutralidad (PPCN) es un mecanismo voluntario para el reporte de inventarios de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

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



Encargada de otorgar la certificación EDGE (Excellence In Design For Greater Efficiencies)

Programa Sello de Calidad Sanitaria (PSCS) del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)



La columna vertebral de nuestra empresa

Prioritarios

Objetivo	Metas
8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO	8.3, 8.5, 8.6
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	11.3, 11.4, 11.6, 11.7
12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES	12.2, 12.4, 12.5, 12.6
13 ACCIÓN POR EL CLIMA	13.1, 13.2
15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES	15.2, 15.4



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Vinculados

Objetivo	Metas
5 IGUALDAD DE GÉNERO	5.1, 5.5
6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO	6.3, 6.4, 6.5, 6.6
7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE	7.2, 7.3

ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD 2020-2024

<p>EMPATÍA COLECTIVA</p> <p>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.</p>	<p>OPERACIÓN CIRCULAR</p> <p>crear experiencias memorables para nuestros clientes y visitantes, al mismo tiempo que operamos nuestros proyectos buscando reducir los impactos negativos y las huellas ambientales.</p>
<p>GOBERNANZA Y COMUNICACIÓN</p> <p>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.</p>	<p>ECO-CONSTRUCCIÓN</p> <p>asegurar 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</p>

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

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.

03. GOBERNANZA Y COMUNICACIÓN

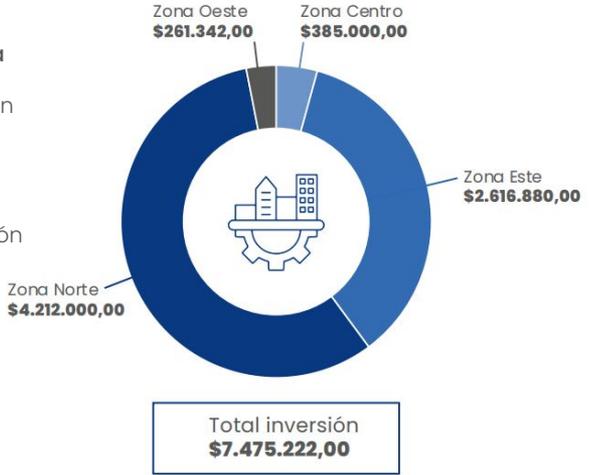
Ver más sobre este apartado [aquí](#)

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

Inversión en infraestructura pública 2019 - 2022

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 ocupacional



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



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



Construimos e implementamos el **sistema de evaluación de proveedores** de Portafolio Inmobiliario.



Diseñamos e implementamos la **estrategia de Comunicación Corporativa**.



Entre 2019 y el 2022, invertimos más de **7.4 millones de dólares** en la construcción y mejoramiento de infraestructura pública.

Los más de 1000 inquilinos de nuestros proyectos comerciales y corporativos generan más de 20.000 puestos de empleo directo.

04. EMPATÍA COLECTIVA

Desarrollo de Talento y Comunidades

Ver más sobre este apartado [aquí](#)

713 personas colaboradoras

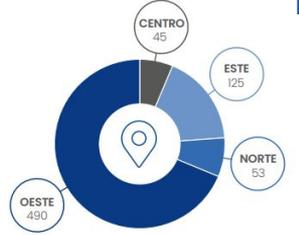


Crecimiento del 14 % respecto al 2021

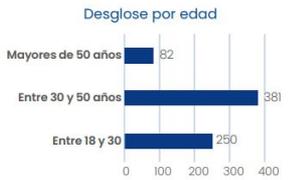
Se impartieron en promedio 22 horas anuales de capacitación a cada persona colaboradora.

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

Cantidad de personas colaboradoras por zona



60 % de nuestros colaboradores residen cerca del lugar de trabajo



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

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

Fuerza Laboral PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Desarrollo de Talento

En el año 2022 se efectuaron

330 procesos de contratación



39 Mayores de 50 años



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.

Relación con vecinos y actores PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Comunidades

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

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.

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

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

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

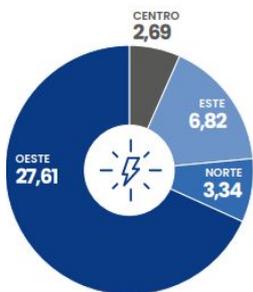
Ejecutamos 909 horas de voluntariado



Ver más sobre este apartado [aquí](#)

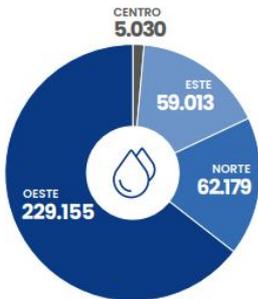
En el 2022, implementamos procesos estandarizados para medir la huella ambiental de nuestros proyectos en operación

Consumo energético por zona



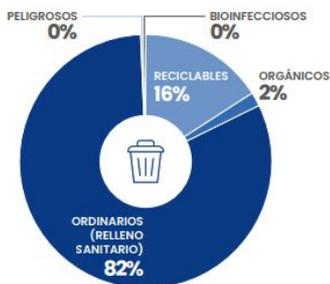
Generamos 9,22 TJ de energía solar en nuestros proyectos, esto equivale al consumo eléctrico anual de 848,22 hogares.

Consumo de agua por zona (m3)



Durante el periodo de este reporte, avanzamos en el diseño del Plan de Uso Sostenible del Agua.

Residuos generados por tipo



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



Biodiversidad Resultados 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.

Vivero con más de 6.000 árboles de 67 especies.

Solarización de 1.300 m3 de zacate elefante.

Creación de línea base de biodiversidad.

Elaboración del Plan de Rehabilitación Forestal.

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**



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

Emisiones de GEI - Inventario 2021. Datos en Toneladas 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

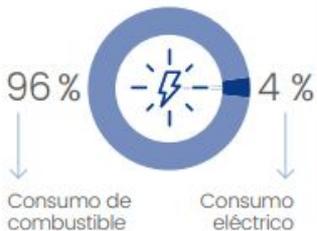
Ver más sobre este apartado [aquí](#)

Métricas ambientales Eco-construcción 2022

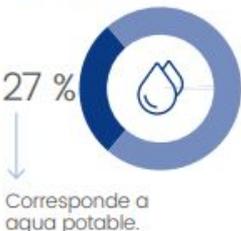
Zona	Proyecto	Uso	GBA
Centro	TUN - Remodelación Equifax	Oficinas	5.080,00
Este	Aleste - Infraestructura	Mixto	5.280,00
Este	Aleste - 201	Mixto	30.527,60
Este	Nueve84 Torre A	Residencial	9.923,00
Norte	Zona Franca Grecia - Nitrile	Industrial	3.390,00
Norte	Savia - Infraestructura	Mixto	14.000,00
Oeste	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 toneladas de residuos



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.



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

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

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

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

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

Capacitamos a 30 empresas proveedoras en los lineamientos de eco-construcción y relacionamiento comunitario

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

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

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

Ver más sobre este apartado [aquí](#)

Lanzamiento del Reporte de Sostenibilidad 2022

Público Interno



Ver más sobre este apartado [aquí](#)

Lanzamiento del Reporte de Sostenibilidad 2022

Público Externo

VIDEO





PORTAFOLIO
INMOBILIARIO

Resumen Ejecutivo

**REPORTE DE
SOSTENIBILIDAD**
2022