

## 1. Alcance de la Revisión Ambiental y Social

Los Portales S.A. ("LP" o la "Compañía") es una empresa fundada en 1996 dedicada al negocio de viviendas y hoteles en Perú. Las operaciones de LP se basan principalmente en la actividad inmobiliaria, siendo líder de mercado en el negocio de habilitación urbana. Actualmente desarrolla sus negocios en 18 ciudades y 13 provincias del Perú (Piura, Chiclayo, Trujillo, Chimbote, Huacho, Barranca, Tarma, Cusco, Huancayo, Juliaca, Ica, Cañete, y Lima).

LP brinda un valor agregado a terrenos baldíos de uso urbano y algunos predios rurales próximos a zonas urbanas, habilitando sistemas de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, suministro eléctrico, calles y veredas, parques y jardines. Mediante sus operaciones LP permite que la población, particularmente los segmentos socioeconómicos B-, C y D, puedan acceder a un terreno saneado y financiado, apto para primera vivienda, posibilitando su desarrollo social y una mejor calidad de vida. También construye vivienda social, para familias de bajos ingresos (Techo Propio y Mi vivienda) y proyectos multifamiliares.

El desarrollo de proyectos de habilitación urbana implica movimiento de tierras para la mejora de accesos al proyecto, parques y paisajismo, desarrollo de redes de agua, sanitaria, y eléctrica, culminando con calles y veredas. La vivienda social consiste en la construcción de casas de una planta en terrenos de 60 a 90 m<sup>2</sup>, de estructuras de concreto armado y acabados básicos listas para habitar. Los proyectos multifamiliares son en torres de altura variable según la zona.

En otras líneas de negocios, LP desarrolla terrenos en la modalidad de habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa) y actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. Actualmente la Compañía administra un total de 5 hoteles, los cuales se encuentran ubicados en las principales ciudades del Perú (Piura, Tarma, Lima y Cusco). A través de una empresa subsidiaria Los Portales Estacionamientos, administra y opera playas de estacionamiento, tanto propias como de terceros.

## 2. Clasificación ambiental y social, y sus fundamentos

Este es un Proyecto categoría B según la Política de Sostenibilidad de BID Invest, debido a que sus riesgos ambientales y sociales pueden mitigarse con medidas que ya están disponibles y son viables para su implementación en el contexto de la operación. Las Normas de Desempeño (ND) de la Corporación Financiera Internacional (IFC) aplicables a este Proyecto son las siguientes:

- ND 1: Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales
- ND 2: Trabajo y condiciones laborales
- ND 3: Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación
- ND 4: Salud y seguridad de la comunidad

## 3. Contexto ambiental y social

Para las habilitaciones urbanas y desarrollos de vivienda social LP normalmente adquiere terrenos de superficies entre 5 y 20 hectáreas que se encuentran fuera de los centros urbanos, pero próximos a los mismos. Típicamente estos terrenos son de uso agrícola o están sin uso en espera de una expansión urbana, lo cual se refleja en su valor inmobiliario. En general los proyectos desarrollados por la Compañía se encuentran ubicados a menos de 10 km de los centros urbanos en zonas de muy baja densidad poblacional. A partir de la habilitación urbana, muchos de ellos se transformaron en centros urbanos con la incorporación de servicios antes inexistentes (agua, electricidad, red sanitaria) y un mejor ordenamiento territorial.

## 4. Riesgos e impactos ambientales, y medidas de mitigación e indemnización propuestas

### 4.1 Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales

a. Sistema de evaluación y gestión ambiental y social. LP tiene un Sistema Integrado de Gestión (SIG). El SIG incluye reglamentos y procedimientos de salud y seguridad en el trabajo, capital humano y medio ambiente. LP no cuenta con certificaciones internacionales, aunque se ha planteado que en el 2020 se inicie el proceso de implementación de los requisitos de la norma ISO 45001 para luego continuar con la postulación a la certificación.

b. Política. La Política Integrada de Gestión de LP afirma el compromiso de la empresa de prevención de riesgos, preservación del medio ambiente y del desarrollo de un comportamiento socialmente responsable. Dichos compromisos se hacen extensivos a terceros relacionados tales como proveedores, contratistas, clientes y visitantes. Asimismo, la empresa asume el compromiso de mejorar continuamente su Sistema Integrado de Gestión y revisar su política anualmente.

c. Identificación de riesgos e impactos. El SIG incluye un procedimiento para identificar peligros, evaluar riesgos y determinar controles en todas las actividades, procesos, instalaciones y servicios relacionados a la empresa, con la finalidad de prevenir daños a la persona y establecer medios de difusión e implementación a nivel corporativo (Gestión de IPERC).

Los proyectos son evaluados por el Ministerio del Ambiente según la Ley No 27446 del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y sus decretos reglamentarios. Los proyectos son clasificados dentro de tres categorías según la evaluación del riesgo; la primera categoría (riesgo bajo) requiere la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), la segunda categoría (riesgo medio) requiere la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) semidetallado, mientras que la tercera (riesgo alto) requiere un EIA detallado.

d. Programas de gestión. El SIG de LP cuenta con planes y procedimientos aplicables a las unidades de negocios para prevenir y gestionar los riesgos ambientales y sociales, así como los riesgos ocupacionales. A modo de ejemplo, en el área de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente (SSOMA) LP tiene implementados los siguientes procedimientos:

- Procedimiento de Identificación y Evaluación de Aspectos Ambientales
- Gestión de IPERC
- Reglamento interno de Seguridad y Salud en el Trabajo
- Identificación de Normativas de Seguridad Aplicables
- Acciones Correctivas y Preventivas de Salud y Seguridad en el Trabajo (SST)
- Constitución y Desarrollo de Funciones del Comité SST
- Gestión de Auditorías SST
- Inspecciones a Controles Operacionales
- Investigación de Accidentes e Incidentes
- Preparación y Respuesta ante Emergencias
- Estándares SSOMA para Proveedores y Contratistas

e. Capacidad y competencia organizativas. El Departamento de SSOMA, dependiente de la Gerencia de Administración y Logística, tiene como misión velar por el cumplimiento de la legislación actual y las políticas internas de la organización en materia de seguridad, salud y medio ambiente, incluyendo temas sociales en coordinación con el área de Capital Humano. El responsable de éste es el Jefe de SSOMA, con el apoyo de dos coordinadores y dos supervisores, uno para el norte y otro para la región sur. A su vez, los Ingenieros Residentes son los responsables SSOMA en cada proyecto de ejecución directa, y los Gerentes de Proyecto para proyectos de ejecución

tercerizada.

La empresa cuenta con un programa de capacitación, basado en un diagnóstico de necesidades que se elabora en coordinación de la gerencia de cada área, y que considera las necesidades de impacto, tipo de capacitación y los desempeños esperados.

f. Preparación y respuesta ante situaciones de emergencia. El procedimiento de Preparación y Respuesta ante Emergencias establece los lineamientos para la adecuada identificación y respuesta ante emergencias en todas las áreas operativas y administrativas de LP, así como a todos sus contratistas y visitantes. Como emergencias se consideran: incendios, contaminaciones, explosiones, fallas estructurales, derrames, terremotos, huaicos, tsunamis e inundaciones. Cada Unidad de Negocio contará con un Plan de Preparación y Respuesta ante Emergencias en el cual se definirán los procedimientos necesarios para responder ante emergencias y prevenir o mitigar sus consecuencias adversas. Existe un Comité de Manejo de Crisis por cada Unidad de Negocio integrado por miembros de la gerencia, el jefe de SSOMA y el jefe de Seguridad Física encargado de ejecutar las acciones para atender la emergencia.

g. Seguimiento y evaluación. LP lleva a cabo evaluaciones de cumplimiento de requisitos de seguridad y salud en el trabajo, en forma periódica. El propósito de estas auditorías es determinar si el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo ha sido implementado y si el mismo se encuentra en conformidad con las disposiciones legales y normas aplicables al sector.

Desde el punto de vista ambiental, LP realiza monitoreos de ruido, calidad del aire y desechos, a través de consultoras ambientales registradas ante la autoridad competente. Los informes de cumplimiento de los compromisos ambientales de los proyectos se presentan a la Dirección General de Asuntos Ambientales (DGAA) del Ministerio de Vivienda. Periódicamente se llevan a cabo auditorias por parte de diversas entidades para el financiamiento de vivienda social y bono verde, para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos.

h. Participación de los actores sociales. Los mecanismos de participación ciudadana se encuentran normados por el Decreto Supremo N°002-2009-MINAM. Para los proyectos Categoría I no se requiere audiencias públicas, siendo esta categorización la más frecuente entre los proyectos de habilitación urbana. Se llevan a cabo encuestas de participación ciudadana a la población aledaña identificada como grupo de interés para conocer si el proyecto afectará sus actividades en forma positiva o negativa y los resultados se presentan como parte de los requerimientos para el DIA. Además, se implementan buzones de sugerencias en los proyectos.

i. Comunicaciones externas y mecanismo de quejas. LP cuenta con una línea gratuita a nivel nacional (Línea Ética de LP), que funciona las 24 horas y es gestionada por Ernst & Young (EY). Esta línea es utilizada como un medio para reportar cualquier irregularidad percibida por parte de funcionarios o terceros en forma confidencial. LP ha publica en cada oficina un afiche con el número y correo electrónico de este mecanismo. Además, es entregado a cada colaborador el día de su ingreso y difundido a través del E-mail corporativo.

En las casetas de venta de la compañía que se encuentran en todos los proyectos existe un centro de atención al cliente a donde también los miembros de la comunidad pueden dirigirse, así como comunicarse directamente con los jefes y gerentes de proyecto.

## **4.2 Trabajo y condiciones laborales**

a. Condiciones de trabajo y administración de las relaciones laborales

i. Políticas y procedimientos de recursos humanos. El Reglamento Interno de Trabajo regula las

relaciones laborales entre LP y sus colaboradores, estableciendo los principales derechos y obligaciones de ambas partes según la legislación laboral del país. El área de Capital Humano desarrolló una serie de procedimientos para seleccionar, contratar, inducir, capacitar, evaluar, remunerar, promover a sus colaboradores, así como establecer sus beneficios, obligaciones y eventuales sanciones y desvinculaciones que se encuentran documentados en el SIG. A su vez, el Código de Ética es una guía para que los colaboradores cumplan con la aplicación de las formas y principios de LP, estableciendo normas y principios de actuación en sus relaciones diarias con clientes, proveedores, comunidad y compañeros de trabajo.

ii. Condiciones laborales y términos de empleo. Se aplican las normas laborales de Perú. La empresa brinda la oportunidad de afiliarse a una Entidad Prestadora de Salud (EPS) subvencionando parte del costo. Los términos y condiciones de los contratos de trabajo siguen los procedimientos antes mencionados.

iii. Organizaciones laborales. Los empleados de LP no están afiliados a ningún sindicato.

iv. No discriminación e igualdad de oportunidades. Además de lo establecido en la legislación peruana, la discriminación de cualquier tipo está explícitamente descrita como una falta al Código de Ética de LP y por tanto puede dar origen a sanciones disciplinarias e incluso acciones legales.

v. Mecanismo de atención de quejas. Además de tener acceso a los jefes, supervisores y demás jerarcas de la empresa, los trabajadores pueden presentar sus quejas a través de la Línea Ética que asegura el anonimato y confidencialidad de las denuncias y es administrada por una entidad profesional (EY) independiente de LP. El acceso a la Línea Ética es difundido a través de los medios de comunicación internos de la empresa (correo electrónico interno, Intranet, cartillas de divulgación, afiches, etc.).

La Línea Ética se utiliza para denunciar cualquier irregularidad relacionada con el Código de Ética tal como: burlas, acoso, favoritismo, conflicto de intereses, discriminación, etc. EY evalúa la información e investiga el caso. De ser necesario lo deriva al Comité de Ética.

b. Protección de la fuerza laboral. La edad mínima de empleo es 18 años, lo cual se verifica en los procesos de contratación. En el caso de los contratistas, los contratos de servicios exigen las mismas políticas laborales que aplica LP, y se realizan visitas aleatorias en las obras para verificar que se cumpla con estas políticas.

c. Salud y seguridad en el trabajo. Los estándares de SSOMA de LP están basados en la Ley N° 29783 de salud y seguridad en el trabajo. Los procedimientos y programas, así como la descripción de los equipos de protección personal (EPP) requeridos para garantizar la adecuada protección de los trabajadores están incluidos en la documentación del SIG y difundida en los procesos de inducción.

d. Trabajadores contratados por terceras partes. Los Estándares SSOMA para Proveedores y Contratistas de LP, así como la Política Integrada de Gestión, aplican a todos los contratistas, proveedores, empresas de servicios y servicios profesionales que ejecutan obras o prestan servicios para LP dentro o fuera de sus instalaciones<sup>[1]</sup>. Los contratistas deberán contar con un responsable de la prevención capacitado, aceptable para LP, encargado del desarrollo, implementación y evaluación de planes y programas de prevención de riesgos, gestión ambiental, salud ocupacional y emergencias. El cumplimiento de Estándares se verifica mediante inspecciones de campo que realiza el departamento de SSOMA.

e. Cadena de abastecimiento. A través de su área de logística, LP ha implementado procedimientos

de gestión de proveedores, gestión de compras e ingreso de suministros. LP siempre prioriza adquisiciones locales y exige que los proveedores pasen por una homologación externa<sup>[2]</sup>, que consiste en una evaluación de aspectos operacionales, comerciales, ambientales y sociales, entre otros. Dicha homologación es llevada a cabo por una empresa independiente (Corporación Hodelpe SAC).

LP imparte capacitación a sus proveedores en temas tales como medidas prevención de la contaminación y uso eficiente de los recursos, y realiza campañas de difusión de temas como el uso eficiente del agua. Como parte del proceso de homologación de proveedores, el área de Logística (Compras), mantiene un listado actualizado de empresas evaluadas, los cuales están clasificados en tres categorías según su nivel de riesgo. Los aspectos evaluados para definir el nivel de riesgo de cada empresa son: seguridad, salud, medio ambiente, responsabilidad social, situación financiera, aspectos comerciales y operacionales, entre otros.

### **4.3 Eficiencia en el uso de los recursos y prevención de la contaminación**

#### **a. Eficiencia en el uso de los recursos.**

i. Gases de efecto invernadero. La generación principal de gases de efecto invernadero se produce durante la etapa de construcción de los proyectos por el uso de maquinaria, principalmente para movimiento de tierra. Cuando los proyectos están terminados y entregados, dicha generación disminuye sensiblemente.

ii. Consumo de agua. Los proyectos que no cuentan con servicio público de agua potable de una empresa prestadora de servicios (EPS) requieren la obtención de agua de perforaciones. Antes de la adquisición de un terreno, en la etapa de estudio de factibilidad, el área de Reserva Territorial de LP evalúa la factibilidad de obtener agua de perforaciones y contar con la autorización correspondiente. En estos casos, la fuente de agua es para uso exclusivo de la población usuaria del proyecto. Una vez culminada las obras del pozo con su licencia de uso de agua, los depósitos de almacenamiento, unidades de bombeo y las cañerías de abastecimiento hasta el proyecto, estas son entregada a la EPS que se encarga de administrarla. Las licencias de usos de agua subterránea se gestionan ante la Autoridad local del Agua.

Antes de ejecutar la construcción o ampliación de un proyecto, la Gerencia de Producto y Operaciones de la Unidad de Vivienda elabora de un estudio de demanda hídrica para calcular si el suministro de agua potable será suficiente, o si se requerirá hacer obras adicionales para garantizar el abastecimiento.

Durante la fase construcción, en caso de no contar con suministros de agua ésta se abastece mediante camiones cisternas.

Los proyectos de vivienda social y multifamiliares promueven la conservación del agua mediante la instalación de boquillas ahorradoras de agua. La instalación de estos dispositivos también es parte de los requisitos en aquellas viviendas que califican para un Bono Mivivienda Verde.

#### **b. Prevención de la contaminación**

i. Manejo de efluentes líquidos. En los proyectos inmobiliarios de LP que implican habilitaciones urbanas, LP desarrolla las redes de alcantarillado que luego conecta a la red de servicios públicos o a la planta de tratamiento de la empresa prestadora de servicios, según lo que ésta establezca. Solamente en aquellos casos en que no exista la posibilidad de conectarse al servicio público se construyen plantas de tratamiento nuevas. El agua tratada se utiliza para riego. En todos los casos debe contar con Autorización de Vertido otorgado por la Dirección General de Saneamiento

(DIGESA) del Ministerio de Salud.

Durante las etapas de construcción se utilizan baños químicos portátiles proporcionados por empresas autorizadas.

ii. Manejo de residuos sólidos. El documento de Gestión de Residuos Sólidos del SIG establece la metodología para desarrollar la correcta gestión y manejo de los residuos. El mismo establece criterios para su clasificación según sean no peligrosos (metales, vidrio, papel y cartón, plástico, orgánicos y generales) o peligrosos (baterías usadas, cartuchos de tinta, envases de productos químicos, hidrocarburos, pilas, fluorescentes, equipos electrónicos, entre otros).

Para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos cuentan con depósitos de segregación. Los residuos de índole domiciliario son dispuestos con las municipalidades locales y los de origen no municipal se disponen con las Empresas Operadoras de Residuos Sólidos. El departamento de SSOMA lleva registro de los certificados de disposición final de residuos sólidos no municipales.

LP realiza capacitaciones en gestión de residuos sólidos a gerentes, jefes, coordinadores, supervisores y trabajadores que tengan como responsabilidad participar en el proceso de gestión de residuos sólidos.

iii. Manejo de materiales peligrosos. Los procedimientos de almacenamiento y manipulación de materiales peligrosos se describen en una norma específica (Norma G050: Almacenamiento y manipuleo de materiales). Las sustancias químicas que se manejen dentro de las instalaciones de LP deben estar almacenadas teniendo en cuenta su incompatibilidad y contar con rotulación de identificación. El personal que las administra debe tener las hojas de seguridad respectivas (MSDS por su sigla en inglés), así como contar con los implementos necesarios (EPP) para evitar cualquier tipo de contacto en caso de que sean dañinas.

#### **4.4 Salud y seguridad de la comunidad**

##### **a. Salud y seguridad de la comunidad**

i. Diseño y seguridad de infraestructura y equipos. Por exigencia normativa y especificaciones técnicas, las edificaciones multifamiliares requieren sistemas de red contraincendios. Estos sistemas siguen las normas de la NFPA de los Estados Unidos.

Al ser Perú un país con riesgo sísmico, en particular la zona costera, los códigos de construcción incorporan este riesgo en el diseño. Los cálculos estructurales de las construcciones de LP son hechos por empresas de ingeniería especializadas.

Para las habilitaciones urbanas, además del riesgo sísmico se evalúa el riesgo de inundación debido a situaciones climáticas extremas. Para ello se lleva a cabo estudios hidrogeológicos para determinar áreas inundables, así como las características y profundidades de las cimentaciones necesarias. En la zona costera también se evalúa el riesgo de tsunamis.

ii. Gestión y seguridad de materiales peligrosos. El manejo de materiales peligrosos se da durante la etapa de construcción, para lo cual existe un procedimiento específico (ver 4.3.b.iii).

iii. Preparación y respuesta ante situaciones de emergencia. Los planes de contingencia LP contemplan la protección ante de emergencias que pudieran afectar a toda persona vinculada al proyecto, sean trabajadores, clientes o visitantes.

b. Personal de seguridad. LP no cuenta con personal de seguridad física en sus locales, con

excepción de su sede central y algunas plazas de alto riesgo, donde el personal de seguridad no está armado. Los locales cuentan con sistema de alarmas de detección temprana, monitoreo a distancia y seguro multirriesgo para cubrir potenciales pérdidas patrimoniales.

#### **4.5 Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario**

a. Aspectos generales. Los tamaños de los predios que se necesitan para las habilidades urbanas son de entre 5 y 20 hectáreas. Para proyectos multifamiliares los terrenos adquiridos tienen un rango promedio de entre 2500 y 5000 m<sup>2</sup>. Son procesos de compraventa libre con individuos o empresas que venden sus propiedades a precios y condiciones de mercado y con información suficiente para dicha toma de decisiones.

b. Desplazamiento. No hay desplazamiento de personas o actividades económicas. LP no compra terrenos ocupados.

#### **4.6 Conservación de la biodiversidad y los hábitats naturales.**

Para la preparación de la DIA o el EIA, según se requiera, LP contrata consultores ambientales que evalúan las especies de flora y fauna comprendidas dentro del área de influencia directa del proyecto a ejecutar, con el fin de determinar posibles afectaciones a la biodiversidad o ecosistemas naturales. Ninguno de los proyectos de LP se encuentra en áreas sensibles de conservación.

#### **4.7 Pueblos indígenas**

No hay pueblos indígenas afectados.

#### **4.8 Patrimonio cultural**

No hay afectación al patrimonio cultural. Antes de la adquisición de un terreno, en la etapa de estudio de factibilidad, el área de Reserva Territorial de LP desarrolla una matriz de riesgos entre los que evalúa la posibilidad de existencia patrimonio cultural. En caso de que este riesgo sea significativo, dicho terreno se descarta. Para los terrenos que son aceptados se requiere la obtención de el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA), con excepción de áreas urbanas consolidadas sin antecedentes arqueológicos e históricos. Además, LP cuenta con el Procedimiento de Gestión de Hallazgos Arqueológicos Fortuitos.

**5. Plan de acción ambiental y social (PAAS).** Favor ver documento adjunto.

### **INFORMACIÓN DE CONTACTO**

Por consultas sobre los proyectos, incluyendo temas ambientales y sociales relacionados con una transacción de BID Invest, por favor contacte al cliente (ver ficha **Resumen de la Inversión**), o a BID Invest a través del correo electrónico [requestinformation@idbinvest.org](mailto:requestinformation@idbinvest.org). Como último recurso, comunidades afectadas tienen acceso al Mecanismo Independiente de Consulta e Investigación de BID Invest utilizando el correo electrónico [mecanismo@iadb.org](mailto:mecanismo@iadb.org) o [MICI@iadb.org](mailto:MICI@iadb.org), o llamando al teléfono +1(202) 623-3952.

---

[1] Aplica para obras y servicios por montos superiores a S/100.000 (Cien mil soles), unos U\$30.000 aproximadamente.

[2] Se exige para contratistas con servicios anuales mayores a S/500.000 (Quinientos mil soles), unos U\$S150.000 aproximadamente.