

1. Información general sobre el alcance de la Revisión Ambiental y Social de la CII La revisión ambiental y social se llevó a cabo durante el mes de noviembre y constituyó en una actualización en base a la debida diligencia ambiental y social realizada en el 2016 para la operación Vinte III (ME-L1124). Dado que Vinte es un cliente existente del Grupo BID, la revisión incluyó los informes ambientales y sociales recibidos hasta el momento, y toda la documentación relacionada con la revisión ambiental y social de los proyectos anteriores con Vinte; además de información proporcionada sobre la presente operación. Como cliente actual de la IFC del Banco Mundial y la CII, Vinte ha estado implementando las Normas de Desempeño desde 2007 como parte del manejo ambiental y social de sus actividades.

2. Clasificación ambiental y social y justificación Este proyecto se categoriza como categoría B, dado que tiene posibles impactos y riesgos ambientales y sociales que en general son reversibles y se pueden mitigar con medidas disponibles que se pueden aplicar en el contexto de la operación. Las normas de desempeño posiblemente aplicables en el marco de esta operación son las siguientes: Norma de Desempeño 1: Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales; Norma de Desempeño 2: Trabajo y condiciones laborales; Norma de Desempeño 3: Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación; Norma de Desempeño 4: Salud y seguridad de la comunidad; Norma de Desempeño 5: Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario.

3. Contexto ambiental y social Vinte es una empresa controladora cuyas subsidiarias se dedican al desarrollo, promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social, interés medio y residencial con presencia en cinco estados de México, principalmente en el centro del país. Vinte cuenta con un sistema de gestión para atender los aspectos ambientales y sociales durante las fases de diseño, construcción, operación y mantenimiento de sus desarrollos habitacionales que le permite a la compañía asegurar el cumplimiento de la normativa nacional y local aplicable. Además, como parte de operaciones previas con el Grupo BID, Vinte prepara y presenta anualmente un informe ambiental y social. Un Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) ha sido implementado en su totalidad de manera satisfactoria.

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

4.1 Evaluación y gestión de riesgos e impactos ambientales y sociales

a. Sistema de Gestión Ambiental y Social Vinte cuenta con un sistema de gestión para atender los aspectos ambientales y sociales durante las fases de diseño, construcción, operación y mantenimiento de sus desarrollos habitacionales que le permite a la compañía asegurar el cumplimiento de la normativa nacional y local aplicable y de proporcionar un reporte anual ambiental y social adecuado. El sistema incorpora 1) Una política de medio ambiente y responsabilidad social que ha sido actualizada en el 2017 y que aplica a la empresa y a todos sus colaboradores; 2) un código de ética y conducta que está actualmente en proceso de actualización; 3) asignación de los empleados responsables para asuntos ambientales, sociales, de salud y seguridad; 4) entrenamiento y un programa de inducción para empleados sobre estos asuntos, incluyendo manejo de efluentes, sustancias químicas, salud ocupacional y seguridad, condiciones laborales, manejo de desechos sólidos; 5) procedimientos para el involucramiento de la comunidad incluyendo la publicación de información y consultaciones con comunidades afectadas; 6) monitoreo y 7) reporte. El sistema hace referencia a riesgos identificados ambientales, de salud y seguridad y sociales para todas las adquisiciones y operaciones actuales y futuras tanto de la compañía como de subsidiarias. Bajo la implementación de Planes de Acción Ambientales y Sociales de la IFC y del Grupo BID, Vinte actualizó y completó otros procedimientos relevantes siguiendo los estándares de desempeño de la IFC, incluyendo la política de Recursos Humanos, procedimientos para la adquisición de tierras y para hallazgos fortuitos y otros.

b. Política Vinte cuenta con, y monitorea la aplicación de, una política de Recursos Humanos y una política de medio ambiente y responsabilidad social; un Mecanismo de Quejas y procedimientos para la adquisición de tierras y hallazgos fortuitos, todos estos en cumplimiento de los estándares de desempeño de la IFC.

c. Identificación de riesgos e impactos Los principales riesgos e impactos potenciales identificados se relacionan con la evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales, el trabajo y las condiciones laborales, la eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación, la salud y seguridad de la comunidad, la adquisición de tierras y reasentamiento involuntario y el

patrimonio cultural. El sistema de gestión y los procedimientos relevantes se consideran adecuado para la identificación, el manejo y la mitigación de estos riesgos. La compañía cumple con las leyes locales y nacionales y los compromisos salientes del MIA.

d. Programas de gestión La empresa tiene varios programas de gestión de riesgos. Entre ellos, un Programa y consecuente reporte de Protección Civil, que tiene el objetivo salvaguardar la integridad física y psicológica de los empleados y de las personas que concurren en cualquiera de las instalaciones de Vinte, así como de proteger las comunidades, conjuntos urbanos, instalaciones, bienes, información vital y el entorno afectivo, ante la presencia de un riesgo, emergencia o desastre.

e. Participación de los actores sociales Vinte lleva a cabo actividades de consulta pública según los requerimientos de la planificación municipal y siempre cuando se cambia la zonificación definida de un área. En los pocos casos de adquirir terrenos de ejidos, la empresa lleva a cabo una consulta extensa con los representantes y miembros de estos.

f. Comunicaciones externas y mecanismo de quejas Vinte estableció un Mecanismo de Quejas que incluye la recepción de quejas a través de un correo electrónico, teléfono o un buzón de sugerencias. Este mecanismo incluye una “línea ética” y Vinte documenta y archiva quejas recibidas y los respectivos pasos de seguimiento.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

La empresa cumple con los requerimientos nacionales y de la IFC en cuanto a condiciones de trabajo justas, seguras y saludables tanto para la construcción como para el mantenimiento; y cuenta con una política de oportunidades igualitarias. La empresa tiene una política de recursos humanos adecuada y cuenta con una serie de programas de inducción, entrenamiento, y mejora de las condiciones laborales. El programa de inducción ha sido actualizado durante el 2017. Adicionalmente, la empresa ofrece otros programas como por ejemplo el “Programa de Bienestar” implementado en el 2017 con el objetivo de generar satisfacción laboral e incrementar la productividad. Vinte aplica un proceso de retroalimentación interna a través de “entrevistas de ajuste” con empleados que entran y los que salen de la empresa, con la finalidad de la identificación de fortalezas y áreas de mejora en el proceso de incorporación de personal. Elabora un reporte con los resultados de este proceso. También se realizan campañas de salud para los colaboradores de Vinte.

4.3 Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación

Vinte ha llevado a cabo varios proyectos de sostenibilidad para mejorar el rendimiento energético e incrementar el uso de diferentes fuentes de energía limpias, entre ellos los proyectos de “Generación de energía solar para áreas comunes”, “Vivienda Cero Energía”, “Certificación EDGE” para la evaluación del uso de energía y agua y el impacto ambiental de los materiales de construcción; “Proyecto ECOCASA” para viviendas energéticamente eficientes. El 100% de sus viviendas son consideradas “viviendas verdes”, lo que significa una reducción del 20% en términos de uso de electricidad y el cumplimiento con los requerimientos de Infonavit para este tipo de viviendas. En términos de efluentes generados por las casas, Vinte coordina con las autoridades para determinar si se requieren plantas propias de tratamiento para los proyectos, o si Vinte debería de apoyar la inversión de un sistema público y centralizado. Se implementa un programa sobre sustancias químicas para los empleados para dar de conocer las principales sustancias químicas que se usan en Vinte para prevenir accidentes y proteger tanto el personal como el medio ambiente. Además, Vinte cuenta con un laboratorio de investigación que desarrolla nuevos materiales de construcción con características verdes/eficientes.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

Temas de salud y seguridad se consideran de manera adecuada en el diseño, la construcción y el mantenimiento de sus obras. Vinte cuenta con un programa de Prevención de Accidentes, Salud y Seguridad en colaboración con las autoridades locales de los diferentes estados donde desarrolla su actividad económica. Este programa incluye programas de entrenamiento de salud y seguridad para todo el personal administrativo y de la construcción, y brigadas especializadas de primer auxilio, prevención de incendios y evacuaciones.

4.5 Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario

La ubicación de los terrenos de construcción está regulada por la zonificación llevado a cabo por las autoridades locales y nacionales. La empresa dispone de un procedimiento de adquisición de tierra basado en los principios de una compensación justa que evita en toda su extensión los reasentamientos involuntarios; en rigor desde el 2008. No ha habido ningún tipo de desplazamiento en el 2017.

4.6

Conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de recursos naturales vivos Según política de la empresa, Vinte no realiza la adquisición de terrenos que podría tener un impacto adverso sobre los hábitats naturales o críticos. 4.7 Patrimonio cultural Vinte, desde el 2008, cuenta con un procedimiento para casos de hallazgos fortuitos con el fin último de tomar en cuenta los intereses de la conservación arqueológica e histórica como elementos integrales de la planificación y edificación de todos sus proyectos. Se incluyen tanto medidas preventivas para la ubicación de territorios como procedimientos a seguir en casos de hallazgos fortuitos. 5. Plan de acción ambiental y social Vinte ya ha implementado con éxito planes de acción ambiental y social con la IFC y el Grupo BID. No se establece ningún Plan de Acción Ambiental y Social adicional.