

Divulgación pública

A. Resumen de la inversión

Fecha de divulgación:	4 de junio de 2020
Nombre de proyecto:	CADU 2020
Número de proyecto:	13033-01
Tipo de inversión:	Programa de garantías de crédito parciales e instrumento de crédito revolvente
Categoría ambiental y social:	B
Fecha prevista para aprobación del Directorio:	4 de julio de 2020
Nombre de la empresa (Prestatario):	Corpovael S.A.B. de C.V.
Sector:	Inmobiliario
Monto del financiamiento solicitado:	Hasta MXN 500.000.000 para el programa de garantías de crédito parciales y hasta MXN 300.000.000 para el instrumento de crédito revolvente
Moneda del financiamiento:	Peso mexicano
País del proyecto:	México
Líder de equipo:	Martha Fernández
Por consultas sobre el Proyecto, comuníquese con:	Contacto: Mauricio Torres Cargo: Finanzas Teléfono: +55 (998) 193-1100 Correo electrónico: mauricio.torres@caduinmobiliaria.com

Alcance y objetivo del proyecto:

Corpovael S.A.B. de C.V. (“CADU” o la “Empresa”) es un negocio inmobiliario que diseña, construye, promociona y vende viviendas residenciales económicas para los segmentos de ingresos bajos y medios de México. CADU busca emitir varios bonos verdes en la Bolsa Mexicana de Valores o en la Bolsa Institucional de Valores de México y utilizar los beneficios para financiar y/o refinanciar, en todo o en parte, proyectos de viviendas ecológicas en curso o futuros que incorporan medidas de eficiencia en el uso de la energía y el agua en los términos del programa ECOCASA, que incluye la construcción de un nuevo proyecto de viviendas para familias de recursos bajos y medios en Tulúm. Esta operación constituye una oportunidad de apoyar a CADU con un programa de hasta MXN 500 millones para emitir garantías de crédito parciales (“GPC”) que cubrirán hasta el 50% de esos bonos verdes con un

tenor de hasta siete años. Además, BID Invest pretende aportar un instrumento de crédito revolvente (“ICR”) de hasta MXN 300 millones que incluye un tramo comprometido de hasta MXN 200 millones y uno no comprometido de hasta MXN 100 millones, con disposiciones de hasta 12 meses para financiar las necesidades de capital de trabajo relacionado con la construcción de viviendas económicas para familias de ingresos bajos y medios. El Programa de GPC y el ICR (el “Proyecto”) buscan (i) promover la construcción de edificaciones ecológicas con impacto en la eficiencia en el uso de la energía y el agua, (ii) incrementar el empleo en los sectores de ingeniería y construcción, (iii) apoyar la construcción de viviendas ecológicas económicas y la implementación de nuevas tecnologías, (iv) facilitar el acceso de familias de ingresos bajos y medios a hogares decentes y (v) aumentar la disponibilidad de títulos, especialmente bonos temáticos, en los mercados de deuda mexicanos.

B. Resumen de la revisión ambiental y social

1. Descripción general sobre el alcance de la Revisión Ambiental y Social de BID Invest

La revisión de BID Invest incluyó reuniones con la gerencia de CADU en sus oficinas de Cancún, México, entre el 11 y el 13 de marzo, en las que se mantuvieron conversaciones con distintos referentes gerenciales, por ejemplo, Finanzas, Recursos Humanos y Medioambiente. También se realizó una visita al emplazamiento del proyecto de Tulum, en la que se observaron detalles de la ubicación del emplazamiento, su proximidad con Tulum y las condiciones ambientales generales. El proceso de debida diligencia incluyó una revisión de la información complementaria, como ser los planes, manuales y procedimientos de gestión ambiental, las políticas de Recursos Humanos, los programas de salud y Seguridad en el trabajo, los datos de seguimiento de cuestiones ambientales (por ejemplo, emisiones atmosféricas y efluentes) y el lugar de trabajo, los procedimientos de emergencia y los planes de estrategia de sostenibilidad bajo análisis, así como una revisión del Manifiesto de Impacto Ambiental (“MIA”) para el proyecto de Tulum. CADU es un cliente nuevo para BID Invest.

2. Clasificación ambiental y social, y sus fundamentos

Según la Política de Sostenibilidad de BID Invest, este proyecto es de categoría B. CADU es un negocio inmobiliario que, junto con sus subsidiarias, diseña, construye, promociona y vende proyectos de viviendas residenciales económicas para los segmentos de ingresos bajos y medios. La Empresa cuenta con operaciones en los estados de Quintana Roo, Distrito Federal, México, Jalisco, Aguascalientes y Chihuahua, así como tierras en Quintana Roo (Cancún y Playa del Carmen), Distrito Federal, Querétaro y Jalisco. La casa central de CADU está en Cancún, Quintana Roo. Los riesgos del Proyecto están asociados con las prácticas de gestión ambiental y social generales de la Empresa y con los específicos del Proyecto relacionados con el desarrollo de Tulum. Los riesgos son limitados y manejables. Aunque todas las Normas de Desempeño (ND) resultan aplicables a esta inversión, las más pertinentes son:

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:** CADU, empresa mexicana especializada en viviendas para el segmento de recursos bajos y medios, y con sede en Cancún, Quintana Roo, ha desarrollado más de 30 proyectos, lo que totaliza 100.000 viviendas en seis estados de México. CADU salió a la oferta pública en la Bolsa Mexicana de Valores en 2015. Este es el primer bono verde de CADU y primero del sector inmobiliario de México, que se utilizará para financiar o refinanciar, en todo o en parte, proyectos de vivienda que incorporan medidas de eficiencia en el uso de la energía y el agua. Según la opinión solicitada a un tercero, Sustainalytics, los proyectos financiados con el producto de bonos verdes tendrán un impacto ambiental positivo y el marco desarrollado para el bono verde está en consonancia con los cuatro componentes centrales de los Principios de los Bonos Verdes de 2018.

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

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

Sistema de gestión y evaluación ambiental y social: Los procedimientos y programas de gestión internos de la Empresa relacionados con las cuestiones ambientales y sociales incorporan los elementos básicos de un sistema de gestión ambiental y social (SGAS) y deben mejorarse. Como parte del plan de acción social y ambiental (PAAS), el SGAS se mejorará de manera de que respete los requerimientos de la IFC. Estas mejoras se detallan a continuación y en las secciones correspondientes a las Normas de Desempeño (ND) 2-4. CADU cuenta con una gerencia regional que se encarga de todas las cuestiones relacionadas con los riesgos ambientales y sociales que surgen en cada región específica en la que se desarrollan proyectos: permisos ambientales, gestión de residuos, salud y seguridad en el trabajo, adquisición de tierras y gestión de las aguas residuales. Para cada proyecto, CADU contrata a otras empresas para el desarrollo de una evaluación de impacto ambiental (“EIA”) o MIA según lo que exige la autoridad ambiental del estado. La autoridad revisa el estudio y decide sobre el proyecto. Con la aprobación, se emite una licencia ambiental (Resolutivo Ambiental) que incluye recomendaciones y medidas de mitigación. Estas recomendaciones se presentan en la licencia ambiental. A los fines de este proyecto, BID Invest ha evaluado el proyecto de Tulúm para conocer mejor la aplicación de las prácticas de gestión de CADU.

A nivel institucional, CADU ha demostrado un fuerte compromiso con la gestión de los impactos ambientales y sociales. Este compromiso se manifiesta en la forma en que la alta gerencia asume la custodia y la responsabilidad por la sostenibilidad, la creación de un Comité de Sostenibilidad que controla el desempeño ambiental y social general, así como el del bono verde, en objetivos mensurables según se definen y presentan en los informes de sostenibilidad y en la opinión independiente presentada por Sustainalytics como parte de este bono verde.

Política: La Empresa mantiene un compromiso de desarrollar proyectos que minimicen los impactos en el medioambiente y lo presenta como valor de venta y diferenciador ante la comparación con la competencia. La Empresa cuenta con una política ambiental; sin embargo, como parte del PAAS, la Empresa lo reforzará de forma que se incorporen los principios y objetivos sociales que guían las actividades de CADU para alcanzar un desempeño ambiental y social sólido, que incluirá una referencia a la Normas de Desempeño correspondientes de la IFC. Cuando se haya modificado, la política será comunicada a todos los individuos dentro y fuera de la organización (ver punto 1.1 del PAAS).

Identificación de riesgos e impactos: La Empresa desarrolla e implementa proyectos con la consideración debida de los riesgos ambientales y sociales. Todos los proyectos pasan por una EIA según lo dispuesto por las leyes locales y garantizan que se han implementado las medidas de mitigación durante la construcción para el momento en que los proyectos pasan a manos de la organización administradora que gestionará los proyectos de vivienda.

Programas de gestión: CADU cuenta con procedimientos ambientales y sociales para atender las cuestiones relacionadas con los recursos humanos, las prácticas de cuidado del medioambiente, capacitaciones en salud y seguridad, comunicaciones con el cliente y adquisición de tierras, etc. Algunos de estos procedimientos establecen que los gerentes de construcción son los responsables de que las actividades de construcción se lleven a cabo según los requerimientos especificados en las EIA, que los procesos de adquisición de tierras de la Empresa se alinean con las exigencias de las autoridades ambientales locales, que CADU protege y restaura la biodiversidad, incluidas las especies salvajes de cada emplazamiento, y que los empleados responden a una encuesta anual sobre el ambiente de trabajo en el Empresa para medir el pulso y crear actividades que atiendan las áreas de oportunidad. Como parte del PAAS, CADU complementará sus procedimientos existentes con la preparación de otros procedimientos para manejar los aspectos ambientales relacionados con las actividades de construcción (gestión de residuos sólidos [peligrosos y no peligrosos], control del polvo, ruidos, uso del agua y estado sanitario del lugar [Ver punto 1.3 del PAAS]).

Capacidad y competencia organizativas: Para cada región o unidad de negocios existe un encargado de asegurar que estén todos los permisos necesarios y los documentos exigidos en materia ambiental por cada estado. Estos empleados tienen experiencia en proyectos de vivienda y conocen las regulaciones de los estados. Cada obrador cuenta con un gerente del obrador de construcción y un funcionario de salud y seguridad en el trabajo y primeros auxilios (paramédico y enfermero industrial) que supervisan las condiciones y prácticas de seguridad en el trabajo. Los gerentes de los obradores son responsables de implementar lo exigido en la licencia ambiental.

Preparación y respuesta ante situaciones de emergencia: La Empresa realiza simulacros anuales de emergencias ante incendios y terremotos en sus oficinas y en los obradores activos. Existen cuerpos de bomberos activos, grupos de primeros auxilios y brigadas de evacuación activos en cada obrador y oficina. Los obradores y las oficinas están equipados con matafuegos y reciben mantenimiento periódico. El gerente del obrador, con la asistencia del funcionario de salud y seguridad en el trabajo y primeros auxilios, es responsable de responder a las emergencias médicas. Durante 2019, CADU capacitó al personal en primeros auxilios, evacuación y respuesta ante incendios. Si bien hay simulacros, no existen procedimientos definidos para emergencias y, por ende, según lo establece el PAAS, CADU deberá preparar e implementar procedimientos de respuesta ante emergencias en consonancia con la ND 1 que se aplicará a todos los obradores para poder responder a todas las posibles emergencias, como ser médicas, incendios, etc. (ver punto 1.4 en el PAAS).

Seguimiento y evaluación: CADU reúne e informa sistemáticamente las estadísticas de salud y seguridad en el trabajo correspondientes a sus operaciones; la gerencia las recopila, analiza, revisa y envía a las autoridades pertinentes periódicamente. Los gerentes de los obradores y los enfermeros industriales de CADU reciben visitas periódicas de supervisión y seguimiento para garantizar que se cumplen los requerimientos de gestión ambiental según lo estipula la licencia ambiental.

Participación de los actores sociales: En las zonas en las que hay comunidades contiguas, CADU pasa por evaluaciones sociales generales como parte del ejercicio del MIA. Sin embargo, aún no se han definido un procedimiento y una política formales de participación. Como parte de esta operación, CADU preparará procedimientos de participación de los actores sociales que determinen el abordaje de la Empresa para las comunicaciones y participaciones de las comunidades afectadas en consonancia con la Nota de Orientación sobre Buenas Prácticas de la IFC (Ver punto 1.5 del PAAS).

Comunicación externa: CADU produce un Informe de Sostenibilidad externo y preparará otro sobre el uso del producto de este bono verde y su desempeño.

4.2. Trabajo y condiciones laborales

Procedimientos y política de Recursos Humanos: A diciembre de 2019, CADU tiene 4.765 empleados, de los cuales 1.215 son empleados directos y 3.550 son contratados. De este total, 1.757 (58%) son mujeres. Del total de empleados directos, unas 479 (40%) personas son mujeres que trabajan en los departamentos administrativo, comercial u operativo. La Empresa es un empleador que ofrece igualdad de oportunidades y cuenta con una política bien clara de no discriminación e igualdad de oportunidades y no discrimina a la hora de contratar empleados o de considerar ascensos, tal como lo exige la ley federal. Cuenta con una política de Recursos Humanos que se distribuye y se analiza con todos los empleados durante el periodo de incorporación, que define las horas de trabajo, la remuneración y las licencias, su cero tolerancia al acoso, conflicto de intereses, capacitación y desarrollo, así como otros procedimientos, reglamentaciones y beneficios en materia de recursos humanos. Sin embargo, los procedimientos de recursos humanos de la Empresa pueden mejorarse y, por ello, como parte del PAAS, CADU desarrollará e implementará procedimientos que garantizan que los empleados sean capacitados periódicamente¹ en cuestiones relacionadas con el mecanismo de atención de quejas, la remuneración, la seguridad social, la discriminación, y la salud y seguridad en el trabajo. Esto se adaptará tanto para los empleados de la oficina como los del obrador (Ver punto 2.1 del PAAS).

Existe un mecanismo de atención de quejas documentado en el que un empleado o cualquier parte interesada puede enviar sus quejas a través de la línea de ética (Sistema de Denuncias) disponible en el sitio web de la Empresa. Con respecto a la compensación, los empleados de la Empresa reciben su pago a tiempo; los salarios, beneficios y cronogramas de trabajo cumplen con las reglamentaciones locales. Los beneficios de los empleados directos exceden lo estipulado por las reglamentaciones locales, tal como lo evidencia la Empresa en su Informe Anual de Sostenibilidad.

Cada empleado de la Empresa está registrado en el sistema de seguridad social y tiene derecho a la libertad de asociación y a convenios colectivos de trabajo. En diciembre de 2019, el 75% de los empleados de la construcción pertenecía al sindicato de empleados de la construcción del estado. Cada obrador tiene la información de contacto de los representantes de sindicatos en caso de que los empleados necesiten comunicarse con ellos.

¹ A determinar por el Comité de Ética y Sostenibilidad según las evaluaciones y los avances observados

Condiciones laborales y de empleo, y trabajadores de terceros

CADU brinda a los trabajadores de la construcción el equipo de protección personal (EPP) apropiado, y sus contratistas tienen la obligación contractual de utilizarlo en los proyectos de CADU. Existen programas de prevención de accidentes, salud y seguridad, en colaboración con las autoridades locales. Estos programas incluyen capacitaciones regulares a los trabajadores administrativos y de la construcción. Además, CADU ha armado brigadas de empleados para tareas de primeros auxilios, prevención de incendios y evacuación.

Las condiciones de trabajo de los empleados contratados y los de CADU en cada obrador son supervisados por un gerente del obrador y un funcionario de salud y seguridad en el trabajo. Los trabajadores tienen acceso a instalaciones sanitarias adecuadas en los obradores. La Empresa coordina tareas con el funcionario de salud y seguridad en el trabajo del estado y facilita la realización de campañas de concientización sobre la salud y seguridad en el lugar de trabajo para sus empleados. Ningún trabajador se aloja en los obradores, y existen zonas designadas para comer.

Tal como ya dijimos, los empleados llevan a cabo actividades de preparación de la tierra e infraestructura asociada a estos desarrollos (escuelas, espacios públicos verdes, tanques de agua, caminos y cañería de agua). Los contratistas reciben capacitaciones de seguridad durante el proceso de incorporación y están obligados por el contrato con CADU a seguir las reglamentaciones de protección ambiental y laboral. Como parte del sistema de salud y seguridad en el trabajo actualizado que se ha de desarrollar, CADU preparará e implementará un procedimiento de control de los contratistas y garantizará el cumplimiento de la legislación de salud y seguridad en el trabajo pertinente. Por otro lado, si los contratistas no cuentan con un mecanismo de atención de quejas, CADU pondrá a disposición el suyo (Ver punto 2.1 del PAAS).

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

Eficiencia en el uso de los recursos: La visión de CADU es seguir siendo líder en la construcción de viviendas sostenibles y verdes. La Empresa busca cumplir con ese objetivo a través del diseño y la construcción de comunidades integrales que constan de infraestructura de calidad que se alinea con los criterios de asequibilidad económica, habitabilidad, accesibilidad y ubicación; y que facilita el acceso a espacios verdes, a transporte y a servicios comerciales, educativos y sanitarios. En consonancia con su visión, CADU está decidida a continuar integrando las prácticas de cuidado ambiental en sus desarrollos de vivienda. En el segmento de las viviendas para familias de bajos ingresos, CADU es líder en la construcción de casas con certificación ECO CASA, es decir casas con ecotecnologías que permiten un uso más eficiente del agua y de la energía, y así promete reducir la emisión de gases de efecto invernadero. Para recibir la certificación ECO CASA, los prototipos de vivienda se evalúan con diferentes herramientas, como ser DEEVi, SAAVi e IDG, para estimar los ahorros en agua y energía respecto del consumo esperado. Hasta la fecha, CADU ha construido 20.000 hogares con esta certificación. Para otros segmentos de negocio, CADU está evaluando el programa EDGE.

Agua y energía: Tal como mencionamos antes, todos los desarrollos de CADU pasan por una evaluación del impacto ambiental, que incluye la provisión de agua para las actividades de construcción y para el uso posterior en las viviendas. El agua utilizada en la construcción generalmente se transporta al obrador en camiones o se extrae de pozos que se encuentran en

el lugar y que están habilitados para tal fin por la autoridad municipal correspondiente. Los complejos habitacionales suministran el agua para el funcionamiento desde pozos habilitados por la autoridad municipal correspondiente o desde conexiones a la red municipal.

Residuos y aguas residuales: CADU diseña y desarrolla sus complejos habitacionales considerando el tratamiento y la eliminación de las aguas residuales en los términos de las reglamentaciones correspondientes del estado y la EIA. En función de la situación del lugar, la solución de CADU en materia de tratamiento de las aguas residuales podría ser: (i) construir una planta exclusiva para el tratamiento de aguas residuales para el complejo; (ii) coordinar con los desarrollos cercanos y compartir el costo y las responsabilidades de la construcción de una planta así o (iii) coordinar con las plantas municipales la recolección y el tratamiento de los efluentes del complejo y pagar por el servicio. En todos los casos, los arreglos de CADU cumplen con las normas locales de tratamiento previo de descargas de aguas residuales sanitarias.

Materiales peligrosos: Los residuos convencionales provenientes de la construcción se eliminan adecuadamente en una zona designada por cada municipalidad. El mantenimiento de los vehículos y los equipos de construcción se realiza fuera de la zona del Proyecto, y los combustibles, lubricantes y otros residuos peligrosos se eliminan adecuadamente. Como parte del PAAS, CADU desarrollará e implementará un plan de gestión de residuos en general y de residuos peligrosos para todos los desarrollos para asegurar que los residuos se eliminan en conformidad con los requerimientos locales (ver 3.1).

4.4. Salud y seguridad de la comunidad

Salud y seguridad de la comunidad: Los riesgos principales que imponen los desarrollos habitacionales de CADU para las comunidades vecinas se relacionan con el tránsito, el ruido y el polvo, los cuales gestionan y monitorean los supervisores de obra. En el futuro, estos riesgos serán subsanados por las mejoras realizadas a los Procedimientos y Política de Participación de los Actores Sociales definidos en el punto 1.5 del PAAS. Las comunidades vecinas pueden acercarse a los obradores con sus inquietudes, las cuales serán procesadas a través del mecanismo de atención de quejas de la Empresa y respondidas a través de los programas de CADU para la obtención y la conservación de la licencia social.

Diseño y seguridad de los equipos y la infraestructura: Como parte del proceso de obtención de permisos, las edificaciones habitacionales y futuras tienen el diseño estructural, las revisiones de seguridad y aprobación de las autoridades locales. Con respecto a la seguridad de la vida y ante incendios, los proyectos de vivienda de CADU cumplen con los códigos de seguridad ante incendios de México. El nuevo complejo de edificios de departamentos en Tulúm cumplirá con lo estipulado en el Código de Seguridad ante Incendios de México, tanto en su diseño como en los materiales de construcción utilizados.

5. Acceso local a la documentación del Proyecto: N/A

6. Plan de acción ambiental y social

Número de ítem	Tarea	Descripción	Fecha de conclusión esperada
1.1	Actualizar la política ambiental	Preparar una política integral que defina los objetivos y principios ambientales y sociales, que guíe la gestión ambiental y social e incluya los requerimientos pertinentes de la IFC; comunicar dicha política a toda la organización.	Antes del cierre
1.1	Preparación de un SGAS	Preparar un sistema de gestión ambiental y social de CADU, con asistencia de un consultor externo, que garantice su alineación perfecta con los requerimientos de la IFC, con especial atención en las secciones correspondientes a las Normas de Desempeño 2-4. Se informará el avance en este sentido. Como política y sistema generales, el SGAS incorporará planes gestionados y medidas de mitigación definidos por CADU y en este plan de acción.	Un año después del desembolso
1.2	Construcción de capacidad	Desarrollar e implementar procedimientos que aseguren que los empleados reciben capacitaciones periódicas en cuestiones relacionadas con el mecanismo de atención de quejas, la remuneración, la seguridad social, la discriminación, y la salud y la seguridad en el trabajo; esto se adaptará tanto para los empleados de oficina como los del obrador.	Un año después del desembolso
1.3	Procedimientos y políticas internos para la gestión de	Desarrollar e implementar procedimientos para la gestión de los aspectos ambientales del obrador relacionados con la gestión de residuos sólidos (peligrosos y no peligrosos), el control del	6 meses después del desembolso

	los impactos del proyecto	polvo, el ruido, el uso del agua y las condiciones sanitarias del obrador.	
1.4	Preparación para emergencias	Desarrollar e implementar un procedimiento de respuesta ante emergencias en consonancia con las exigencias de la ND 1 para cada obrador activo y futuro a fin de responder a las emergencias médicas, desastres naturales e incendios.	6 meses después del desembolso
1.5	Participación de los actores sociales	CADU definirá la política interna y los procedimientos con los pasos detallados necesarios para comunicarse y mantener un trabajo proactivo con las comunidades vecinas para los proyectos planificados en consonancia con la guía de Normas de Desempeño de la IFC.	Un año después del desembolso
2.1	Gestión de contratistas	Desarrollar e implementar un procedimientos para controlar a los contratistas y para garantizar el cumplimiento de la legislación de salud y seguridad en el trabajo pertinente. Desarrollar e implementar un procedimiento que asegure que los contratistas tienen un mecanismo de atención de quejas documentado y en aplicación o bien tienen acceso al mecanismo de atención de quejas de la Empresa.	6 meses después del desembolso
3.1	Plan de gestión de residuos	Desarrollar un plan de gestión de residuos generales y una evaluación de riesgos de materiales peligrosos y un plan para su gestión que han de implementarse en todos los obradores para garantizar que los materiales se eliminan siguiendo la práctica aceptada en la industria.	6 meses después del desembolso