

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) VIVA INMOBILIARIA – PERU

Idioma original del documento: Español
Fecha de publicación: Septiembre de 2026

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

VIVA Negocio Inmobiliario S.A.C. (“VIVA”, la “Empresa”, el “Cliente” o la “Compañía”), una desarrolladora inmobiliaria peruana constituida conforme a las leyes del Perú, es la unidad inmobiliaria del Grupo AENZA, que posee el 99,5% de la Compañía. VIVA inició operaciones en 2009 y se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos de vivienda social y proyectos residenciales sostenibles en Perú.

VIVA es cliente antiguo de BID Invest¹, cuya última transacción fue totalmente pagada anticipada en 2025, registrando además un cumplimiento satisfactorio de los requisitos de reporte, los compromisos financieros, y las acciones contenidas en el plan de acción ambiental y social (“ESAP”) de la operación correspondiente.

La presente operación (el “Proyecto”) proveerá a VIVA con recursos para financiar: i) la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos multifamiliares de vivienda social en Perú vinculados a MiVivienda u otros programas gubernamentales similares, y que cuenten con esquemas reconocidos de construcción sostenible²; y ii) honorarios y gastos de operación elegibles.

El proceso de debida diligencia ambiental y social (“DDAS”) incluyó, entre otros aspectos, una visita a los terrenos donde se desarrollarán los proyectos inmobiliarios; entrevistas y reuniones con la jefe de Salud Ocupacional y Medio Ambiente, el jefe de Gestión Social y atención al cliente y la Gerente de Proyectos de la Empresa, así como con los equipos de Seguridad y Salud en el trabajo, Seguridad física, gestores sociales y trabajadores directos; y la revisión de la información ambiental y social (“AyS”) y de salud y seguridad en el trabajo (“SST”) proporcionada por el Cliente, como: i) el Sistema de Gestión Ambiental y Social de la Empresa (“SGAS”); ii) los permisos ambientales y las certificaciones vigentes; y iii) información de los proyectos, entre otros documentos.

Para asegurar el compromiso del Proyecto con el respeto y la protección de los derechos humanos, su tolerancia cero ante represalias y su empeño en proveer y garantizar un entorno seguro para que las partes interesadas puedan expresar sus preocupaciones sin temor a retaliación alguna, el proceso de DDAS también incluyó la revisión de los siguientes documentos: i) las políticas de (a) el Sistema Integrado de Calidad, Medio Ambiente y Seguridad, (b) Prevención de Riesgos y Medio Ambiente, (c) Prevención de la Posesión y Consumo de Alcohol, Drogas y Fármacos, (d) Reconocimiento por Buen Desempeño en Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental, (e) de

¹ Transacción 13466-01 por un monto de US\$25,0 millones, que fue destinada a su negocio de vivienda social.

² Tales como MiVivienda Verde, EDGE, LEED u otros estándares similares, incluyendo inversiones elegibles realizadas en los desarrollos Los Parques Dueñas, Breña, Alipio Ponce, PRECOR, y Comas-

Negación al Trabajo Riesgoso, (f) de Prevención de la Fatiga y Somnolencia, y (g) Anticorrupción; y ii) los protocolos de (a) Prácticas Comerciales Responsables, (b) Prevención y Sanción del Hostigamiento Sexual, (c) Gestión de Conflictos de Intereses, (d) Seguridad de la Información, y (e) Manejo Salarial.

2. Clasificación ambiental y social y justificación

De conformidad con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, el Proyecto ha sido clasificado en la Categoría B debido a que podrá generar, entre otros los siguientes impactos y riesgos durante las etapas constructivas: i) emisiones a la atmósfera de material particulado y gases de combustión; ii) generación de ruido; iii) potenciales accidentes laborales; iv) variaciones en la demanda de mano de obra; iv) aumento de la probabilidad de accidentes de tránsito por incremento de circulación de vehículos y camiones desde y hacia los proyectos; v) generación de residuos sólidos y líquidos peligrosos y no peligrosos; vi) demanda de recurso hídrico; y vii) modificación del paisaje. Estos impactos y riesgos se estiman sean de baja a mediana intensidad.

Las Normas de Desempeño (“ND”) activadas por el Proyecto son: i) ND1: Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales; ii) ND2: Trabajo y condiciones laborales; iii) ND3: Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación y iv) ND4: Salud y seguridad de la comunidad.

3. Contexto ambiental y social

3.1 Características generales del sitio del proyecto

La Empresa ha desarrollado sus proyectos inmobiliarios (viviendas, oficinas y centros comerciales) desde el año 1987, principalmente en el área metropolitana de Lima, El Callao, y, en menor proporción, en las ciudades de Piura y Huancaayo.

Los proyectos de vivienda se ejecutarán dentro del área urbana de Lima, en los distritos Comas, Cercado, San Martín de Porres, Breña y Chorrillos. Las obras se desarrollan en predios previamente intervenidos, que se localizan en sectores residenciales o industriales y que, en la actualidad, cuentan con acceso a vías principales, transporte público, centros comerciales, centros educativos y de salud. Todos los predios que serán adquiridos para la ejecución de los proyectos cuentan con certificados de conectividad a servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

En general, los cinco distritos presentan tejidos urbanos consolidados, combinados con expansión residencial y ocupación de laderas en sectores periféricos. El entorno reúne usos residenciales, comerciales, educativos, industriales y de servicios, con alta intensidad de movilidad y presencia de población potencialmente sensible, incluidos niños, personas mayores, personas con discapacidad y hogares con restricciones económicas. En el componente social, los cuatro distritos disponen de redes urbanas de transporte y servicios y presentan una base económica diversificada.

3.2 Riesgos contextuales

Los proyectos ubicados en Comas, Cercado, San Martín de Porres, Breña y Chorrillos se desarrollan en un contexto urbano expuesto a riesgos sociales, naturales y de seguridad que deben considerarse de forma diferenciada. En materia de género, la Encuesta Demográfica y de Salud Familiar del Instituto Nacional de Estadística e Informática (“INEI”)³ y los datos del Observatorio Nacional de la Violencia contra las Mujeres y los Integrantes del Grupo Familiar⁴ evidencian la persistencia de la violencia psicológica, física y sexual contra las mujeres, condición que puede incrementar la vulnerabilidad de trabajadoras, residentes y usuarias del entorno.

En cuanto a los desastres naturales, los cinco distritos están expuestos al mismo riesgo sísmico propio de Lima Metropolitana. La información territorial disponible en el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres de (“CENEPRED”)⁵ identifica como susceptibles a los movimientos en masa a varios sitios de las laderas en Comas; en condición de alta exposición a los tsunamis a las áreas costeras de Chorrillos; y como vulnerables a anegamientos y a lluvias intensas a varias de las zonas evaluadas. De acuerdo los pronósticos climáticos del Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología del Perú (“SENAMHI”)⁶, tales efectos pueden intensificarse durante episodios del fenómeno El Niño, debido al aumento de temperatura, las lluvias atípicas y sus posibles repercusiones sobre la movilidad, las redes de drenaje, y el abastecimiento.

La incidencia y percepción de delitos urbanos (como robos, hurtos, extorsión y afectaciones a bienes), típico de todas las zonas a intervenir, constituyen un riesgo para instalaciones, materiales, equipos, trabajadores y futuros residentes.

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

4.1.a Sistema de Gestión Ambiental y Social

El Sistema de Salud y Seguridad Ocupacional y Medio Ambiente (“SSOMA”) de la Empresa, está basado en los requisitos de las normas OHSAS⁷ 18001 e ISO⁸ 14001 y forma parte de su Sistema General de Gestión. La estructura del Sistema de Gestión Ambiental Social (“SGAS”) está definida en el Manual del Sistema Integrado de Gestión (“SIG”) y se compone por los siguientes siete elementos: i) estructuras organizacionales; ii) actividades de planeamiento; iii) división de responsabilidades; iv) buenas prácticas; v) procedimientos; vi) procesos; y vii) recursos. La Empresa proporciona información periódica a la Alta Dirección sobre el desempeño del SGAS.

³ <https://encuestas.inei.gob.pe/endes/2022/departamentales/Endes15/pdf/Cap11.pdf>

⁴ <https://observatorioviolencia.pe/datos/>

⁵ <https://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/documento/17162>

⁶ https://idesep.senamhi.gob.pe/portalidesep/idesep_tema_pronostico_climatico.jsp

⁷ La norma OHSAS 18001 (*Occupational Health and Safety Assessment Series*) fue un estándar internacional voluntario que establecía los requisitos para implementar un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

⁸ La ISO 14001 es una norma internacional de la Organización Internacional de Estandarización (“ISO”) que establece los requisitos para implementar un Sistema de Gestión Ambiental (“SGA”) en cualquier tipo de empresa u organización

El SGAS está conformado por 213 documentos los que incluyen, entre otros, políticas, manual, estándares, reglamento, planes, programas, matrices, formatos, desarrollados, difundidos y formatos implementados.

Adicionalmente, en virtud del Procedimiento Gestión de Contratistas y Proveedores (VIVA-SSOMA-PRC-021), la Empresa solicita a contratistas y proveedores la implementación de un SGAS específico para cada proyecto, basado en los requisitos legales locales y que incluya los elementos del sistema como programas, procedimientos estándares, registros, indicadores que apliquen a sus actividades según las características de cada empresa.

4.1.b Política

La Empresa mantiene vigentes las siguientes políticas: i) del Sistema Integrado de Calidad, Medio Ambiente y Seguridad; ii) de Prevención de Riesgos y Medio Ambiente; iii) de Prevención de la Posesión y Consumo de Alcohol, Drogas y Fármacos; iv) General de Reconocimiento por Buen Desempeño en Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental; v) Preventiva de Negación al Trabajo Riesgoso; y vi) de Prevención de la Fatiga y Somnolencia. Además, integra en su gestión, las siguientes políticas corporativas⁹: i) Anticorrupción; ii) Prácticas Comerciales Responsables; iii) Prevención y Sanción del Hostigamiento Sexual; iv) Gestión de Conflictos de Intereses; v) Seguridad de la Información; y vi) Salarial.

4.1.c Identificación de riesgos e impactos

El Cliente identifica los riesgos e impactos de los proyectos de acuerdo con lo establecido en el procedimiento “Identificación de Aspectos, Evaluación de Impactos Ambientales y Social y determinación de controles (VIVA-SSOMA-PC-029)” y los consolida en una Matriz de Identificación y Evaluación de Aspectos e Impactos Ambientales (VIVA-SSOMA-PC-029-FR-01). Los principales impactos ambientales derivados de la ejecución de los proyectos son: i) emisión de material particulado y gases de combustión; ii) generación de ruido; iii) iluminación excesiva; iv) posibles afectaciones a la biodiversidad; v) vertimientos; vi) consumo de agua, energía eléctrica y combustibles y vii) generación de residuos peligrosos y no peligrosos.

De acuerdo con la legislación local¹⁰, solo son exigibles de Certificación Ambiental¹¹ aquellos proyectos de habilitación urbana tipo residencial que cumplen con alguno de los siguientes supuestos: i) se desarrollan en terrenos ganados al mar e integrados al área urbana; ii) a ejecutarse en zonas que no cuentan con conexión a la red pública de agua potable o alcantarillado; iii) ubicados en zonas de amortiguamiento, en área de conservación regional, en ecosistemas frágiles; iv) cuyo estudio de mecánica de suelos determine la necesidad de implementar obras de drenaje de aguas subterráneas o subsuperficiales e impermeabilización del terreno, debido a su nivel freático; y v)

⁹ VIVA hace parte del Grupo Aenza, que es una corporación regional, integrada y especializada en servicios de ingeniería y construcción, en concesiones de infraestructura y energía y en gestión inmobiliaria. <https://www.aenza.com.pe/quienes-somos>

¹⁰ Anexo II del Decreto Supremo N 019-2009-MINAM.

¹¹ Declaratoria de Impacto Ambiental (“DIA”), Estudio de Impacto Ambiental Semi-Detallado (“EIA-sd”), Estudio de Impacto Ambiental Detallado (“EIA-D”).

cuando se ubiquen en laderas. Con excepción del Proyecto Parque Comas, las demás habilitaciones urbanas previstas en el Proyecto no requieren de una Certificación Ambiental.

Para el proyecto Parque Comas, la Empresa elaboró un estudio de impacto ambiental (“EIA”) que incluyó una Identificación y Evaluación de Riesgos e Impactos Ambientales (“IERIA”) para los componentes ambientales, sociales, y de salud y seguridad, así los planes de manejo correspondientes. Este documento fue actualizado y presentado a la autoridad ambiental en el 2026.

4.1.c.i Análisis de alternativas

La Empresa, para la definición e implementación nuevos proyectos que desarrolla, realiza un análisis de alternativas que incluye la prospección de terrenos potenciales y la evaluación de la opción de compra, a través de un estudio de prefactibilidad financiera y de evaluación de riesgos. La matriz de selectividad (VIVA-DN-FR-005) que hace parte de los instrumentos del proceso de análisis, incluye entre otros, los siguientes criterios de evaluación: i) tipo de zona (consolidada, vecindario, seguridad); ii) accesibilidad; iii) tipo de suelo; iv) presencia de zona arqueológica o de tratamiento especial; y v) riesgo de desastres.

Como resultado del análisis, la Empresa genera una lista de chequeo (Checklist de DDNN, VIVA – DN-FR-004) para cada predio y señala la necesidad de estudios adicionales (incluido el análisis de pasivos ambientales), cuando esto es necesario. Esta información se presenta a la alta dirección dentro del proceso de solicitud de aprobación de la compra.

4.1.c.ii Riesgos de género

La política de Diversidad, Equidad e Inclusión de la Empresa busca (a) garantizar que todas las personas tengan acceso a las mismas oportunidades, independientemente de cualquier atributo personal, y (b) luchar activamente para cerrar las brechas de género. En este sentido, la Empresa evalúa posibles riesgos asociados a la convivencia dentro de los conjuntos residenciales entregados y fomenta la incorporación de acciones de prevención desde el diseño, en cumplimiento del eje de Gestión Social del Programa AYN¹².

La Empresa implementó la Herramienta de Evaluación de Riesgo de Género (“HERG”)¹³ de BID Invest.

4.1.c.iii Programas de género

La Empresa mantiene una participación femenina aproximada del 51% en su planilla administrativa, incluida la presencia de mujeres en posiciones gerenciales, de proyectos y administrativas, y cuenta con una Política de Prevención del Hostigamiento Sexual y con canales formalmente establecidos en el Reglamento Interno de Trabajo y en el Código de Ética para la recepción de quejas y denuncias

¹² Programa de Sostenibilidad AYN¹² de VIVA se enfoca en preparar a los nuevos propietarios de condominios mediante el fortalecimiento de capacidades de liderazgo, convivencia, integración y respeto mutuo para asegurar el bienestar a largo plazo de la comunidad

¹³ Para identificar, mapear y gestionar de manera adecuada los riesgos e impactos diferenciales que un proyecto o empresa genera sobre hombres y mujeres. (Ver <https://idbinvest.org/es/download/9839>)

relacionadas con violencia de género. También dispone de salas de lactancia en su oficina principal y en el proyecto Comas, así como de vestuarios y duchas diferenciados por sexo en sus obras.

A través del Programa AYNÍ, la Empresa promueve en sus condominios acciones de igualdad de género, inclusión y prevención de la violencia, con énfasis en niñas y niños como agentes de cambio. En 2024, el programa impulsó: i) dotar de estrategias a los comités de seguridad de los condominios.; ii) la realización de talleres y conversatorios con aliados estratégicos; iii) mejoras de iluminación, vigilancia y señalización en áreas comunes; iv) campañas de sensibilización; v) actividades inclusivas y de empoderamiento económico; y vi) la difusión de rutas de denuncia y su articulación con las comisarías, los establecimientos de salud, el Centro Emergencia Mujer¹⁴, el Programa Aurora¹⁵ y las autoridades municipales.

4.1.c.iv Exposición al cambio climático

Lima Metropolitana se localiza en la costa central del Perú y presenta un clima predominantemente árido, con precipitaciones ordinarias escasas, humedad atmosférica elevada y variación estacional moderada de la temperatura¹⁶.

Según la Comisión Multisectorial encargada del Estudio Nacional del Fenómeno El Niño (“ENFEN”) toda la Costa peruana se encuentra en estado de alerta por el fenómeno de El Niño. Para Lima Metropolitana, estas condiciones representan una mayor exposición a calor anómalo, lluvias atípicas, anegamientos localizados, sobrecarga de drenajes, alteraciones de la movilidad y posibles interrupciones de servicios. Esta exposición varía espacialmente: las áreas urbanas densas de Breña y Los Olivos presentan sensibilidad asociada a superficies impermeables, drenaje y congestión; los sectores de ladera de Comas pueden experimentar mayor susceptibilidad a erosión y movimientos en masa durante lluvias inusuales; y las áreas costeras de Chorrillos combinan exposición a lluvias, oleajes y peligros costeros¹⁷.

4.1.d Programas de gestión

El PGAS establece medidas, lineamientos y procedimientos orientados a asegurar que las actividades del proyecto se desarrollen en cumplimiento del SGAS SSOMA de VIVA. Las medidas de gestión de riesgos e impactos que incluidos en el PGAS son: i) control de ruido ambiental; ii) control de material particulado (PM₁₀); iii) control de emisiones de fuentes gaseosas fijas y móviles; iv) promoción del ahorro del agua y la energía¹⁸; v) minimización y manejo de residuos sólidos; vi) controles para el manejo de efluentes; vii) mitigación de daños a vías de tránsito; viii) uso eficiente de combustibles; y ix) manejo y almacenamiento de productos químicos peligrosos (“PQP”).

¹⁴ Un servicio público y gratuito del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables (“MIMP”) que ofrece atención integral a personas afectadas por violencia familiar o sexual en el Perú

¹⁵ Hoy Programa Nacional Warmi Ñan, una iniciativa del MIMP para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres y los integrantes del grupo familiar.

¹⁶ <https://web2.senamhi.gob.pe/?p=pronostico-climatico>;

¹⁷ <https://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/escenarios>

¹⁸ A través del Programa Ecoacciones.

Dado que el PGAS establece medidas para la gestión los riesgos e impactos potenciales del proyecto “Los Parques de Comas”, el Cliente lo actualizará para hacer extensivas estas medidas al proyecto “Breña” y posteriormente para los otros Proyectos que financie la línea otorgada.

4.1.e Capacidades y competencia organizativas

La Empresa cuenta equipos y profesionales responsables de la implementación del SGAS y del seguimiento y monitoreo del desempeño ASSS de los contratistas y subcontratistas.

El equipo de Gestión Ambiental y de Seguridad y Salud ocupacional (“SSOMA”), está compuesto por ocho profesionales: i) una jefe; ii) una especialista ambiental; iii) una médico ocupacional; iv) cuatro supervisores; y v) un Ingeniero. El equipo de Gestión Social se compone de cinco profesionales: i) un subgerente de gestión inmobiliaria; ii) un coordinador de gestión social; iii) un coordinador de relaciones comunitarias; iv) una analista de administración de conjuntos, y v) una analista de gestión social.

4.1.f Preparación y respuesta ante situaciones de emergencias

Los empleados de la Empresa reciben formación sobre preparación y respuesta ante emergencias, incluyendo primeros auxilios. VIVA, en función de los riesgos identificados, realiza simulacros de emergencia (incendio, sismo, atropello, caída en altura, electrocución, derrumbe, entre otros) más de una vez al año.

El Plan de SST de VIVA establece la obligación de preparar, para cada proyecto, Planes de Respuestas a Emergencias (“PRE”) alineados con los requisitos legales locales, y aplicables a los trabajadores directos, contratistas, proveedores y visitas. Los planes deben considerar emergencias asociadas a incendios, sismos, terremotos, fugas, explosiones, derrumbes en excavaciones, ambientales y conflictos sociales, entre otros. Actualmente los proyectos Parques de Comas y Breña cuentan con PRE. La Empresa presentará una copia de los PRE de los proyectos inmobiliarios a ejecutar de forma previa al inicio de las obras civiles.

VIVA suministra recomendaciones de prevención y actuación ante sismos, así como un modelo de Plan de Seguridad en Edificaciones a las Juntas Directivas, propietarios y residentes de los conjuntos residenciales entregados, con la finalidad de fortalecer sus capacidades de respuesta ante eventos naturales.

4.1.g Seguimiento y evaluación

La Empresa ha implementado un sistema integral de seguimiento y monitoreo que abarca la identificación, evaluación y el control de impactos y riesgos ambientales y de seguridad y salud ocupacional. El sistema utiliza matrices de identificación y evaluación de aspectos e impactos ambientales, las que son actualizadas periódicamente. También realiza monitoreos ambientales regulares (aire, agua, ruido, residuos), así como auditorías internas y externas, para asegurar la trazabilidad y el cierre de observaciones.

El PGA es de cumplimiento obligatorio para todo el personal y contratistas, y establece responsabilidades claras para la jefe SSOMA, los Residentes de Obra, los Ingenieros de Campo y los Supervisores, quienes lideran la implementación, capacitación, inspección y control de las medidas preventivas y correctivas.

La Empresa promueve la capacitación continua de su personal, realiza campañas de sensibilización y fomenta el uso eficiente de recursos. Para garantizar la mejora continua y la alineación con los compromisos legales y corporativos de sostenibilidad y responsabilidad social, cuenta con indicadores y metas verificables, que son reportadas en plataformas como Sistema de Información para la Gestión de Residuos Sólidos (“SIGERSOL”) y los paneles Global Reporting Initiative (“GRI”), y sujetos a una revisión anual por la Alta Dirección.

4.1.h Participación de los actores sociales

El Procedimiento de Participación de actores sociales de la Empresa consta de: i) identificación de actores sociales y partes interesadas; ii) información, comunicación y constatación del estado del predio; iii) análisis de riesgos sociales y definición de medidas de control; iv) atención de consultas, quejas, reclamos y solicitudes; y v) inducciones a staff y personal de obra.

La Empresa, de forma previa al inicio de cada proyecto, realiza diagnósticos sociales a través de los cuales recopila información cuantitativa y cualitativa de las comunidades y grupos de interés del área de influencia. Durante la etapa de ejecución de los proyectos, la Empresa mantiene interacción con las comunidades y autoridades locales mediante reuniones de coordinación, contactos con los dirigentes o representantes de las zonas aledañas a los proyectos y a través del mecanismo de atención de quejas, reclamos y peticiones.

Por otra parte, a través del Programa AYNI, la Empresa crea espacios para la formación, capacitación y fortalecimiento de las relaciones entre los residentes de los proyectos inmobiliarios.

4.1.h.i Pueblos indígenas

En ninguna de las áreas a intervenir se han identificado pueblos indígenas.

4.1.i Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

La Empresa mantiene una “Línea Ética”, a través de una plataforma confidencial proporcionada por una empresa externa, en donde trabajadores, clientes y proveedores pueden reportar preocupaciones relacionadas a conductas no éticas, violaciones a la legislación, regulaciones o políticas internas. Los canales de comunicación son a través de: i) formulario web¹⁹; ii) buzón de correo (contacto@canaletico.net); iii) buzón de voz (0-800-1-8113); iv) dirección postal²⁰; v) línea telefónica (0-800-1-8113); y vi) entrevista personal.

¹⁹ <https://www.canaletico.net/formulario.html>

²⁰ Av. Víctor Andrés Belaunde 171, San Isidro, Lima 27, Lima - Perú

La recepción de las quejas, reclamos y consultas de los clientes de la Empresa se realiza a través del área de Servicio de Atención al Cliente y Postventa a través de los siguientes canales: i) call center (206-7270); ii) correo electrónico atencionalcliente@viva.com.pe y postventa@viva.com.pe; iii) número de emergencia (206-7290); iv) ventas (206-7200); v) WhatsApp ventas (942 947 065). Además, La Empresa a través de su página web brinda acceso al portal del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“INDECOPI”) para la verificación del registro de infracciones y sanciones de VIVA.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

4.2.a Condiciones de trabajo y administración de las relaciones laborales

La Empresa mantiene un Reglamento Interno de Trabajo (“RIT”), el cual se rige bajo la normativa laboral peruana y permite organizar las relaciones laborales con sus trabajadores. El RIT contiene disposiciones para los siguientes temas: i) admisión e ingreso (proceso de selección e incorporación a la empresa); ii) suspensión perfecta, imperfecta y terminación del contrato de trabajo; iii) derechos y obligaciones de los trabajadores; iv) facultades y obligaciones de la empresa; v) la jornada laboral, los horarios de trabajo y la asistencia; vi) el control de asistencia y puntualidad; vii) permisos, licencias e inasistencias al centro de trabajo; viii) descanso semanal y vacaciones; ix) medidas disciplinarias; x) relaciones laborales (presentación de quejas); xi) bienestar, seguridad, higiene y medio ambiente; xii) medidas frente al VIH y SIDA en el lugar de trabajo; xiii) prevención y sanción del hostigamiento laboral o sexual (quejas y sanciones); y xiv) uso de software, internet y correo electrónico. Además, el Código de Ética detalla consideraciones laborales que incluyen temas como: respeto a los derechos humanos; diversidad; no discriminación; igualdad de trato y oportunidades; desarrollo personal y profesional; y condiciones remunerativas y promociones. La Empresa actualmente cuenta con 532 trabajadores (256 son directos y 247 de subcontratistas) de los cuales el 49% son mujeres.

La Empresa mantiene un Plan de Formación y Competencia de Seguridad y Salud Ocupacional y Medio Ambiente (VIVA-SSOMA-PC-006), el cual es actualizado anualmente y aplica a todos los colaboradores de todos los centros de labores y a la persona que realice un trabajo bajo el control de la Empresa, aunque no pertenezca a la plantilla de la organización (empresas contratistas, subcontratistas, proveedores en general, visitas, etc.).

4.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos

La Empresa cuenta con políticas laborales corporativas de: i) Prevención y Sanción del Hostigamiento Sexual; ii) Salarios y iii) Protección a la Gestante.

4.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo

El personal fijo de la Empresa se rige bajo la normativa establecida para el régimen laboral de la actividad privada²¹ y lo estipulado en el RIT. Además, Perú es signatario de los convenios con la Organización Internacional del Trabajo (“OIT”) y posee una amplia legislación laboral con

²¹ Decreto Supremo N° 003-97-TR Ley de Productividad y Competitividad Laboral

disposiciones específicas contenidas que regulan, entre otros aspectos, los siguientes: i) las disposiciones para la contratación laboral; ii) las jornadas de trabajo, los horarios y el trabajo en sobretiempo; iii) los descansos remunerados; iv) la remuneración mínima; v) la asignación familiar; vi) las gratificaciones legales; y vii) la seguridad y salud en el trabajo.

4.2.a.iii Organizaciones laborales

La Empresa cuenta con un sindicato de construcción civil, el cual se rige bajo los convenios colectivos pactados entre la Cámara Peruana de Construcción (“CAPECO”), la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú (“FTCCP”) y la normativa aplicable. Estos convenios son renovados anualmente.

4.2.a.iv No discriminación e igualdad de oportunidades

En concordancia con su RIT, la Empresa no aplica distinción alguna por género y, por el contrario, busca la igualdad en todos sus procesos, brindando las mismas oportunidades a sus trabajadores para el cumplimiento con el desempeño requerido.

4.2.a.v Reducción de la fuerza laboral

La Empresa tiene una baja rotación de personal; la terminación de los contratos se realiza de acuerdo con la normativa local.

4.2.a.vi Mecanismo de atención de quejas

Los empleados de VIVA pueden encaminar sus quejas mediante el “Canal Ético”, que se encuentra en vigencia desde el 2013, y que permite el anonimato, la independencia y confidencialidad. El canal está disponible para todos los directores, colaboradores, socios, clientes, proveedores, terceros, incluyendo las comunidades de las áreas de influencia de los proyectos, quienes pueden utilizarlo a través de los siguientes medios: correo electrónico, página web dedicada, atención telefónica, buzón de voz, dirección postal y entrevista personal.

El canal, operado por la Empresa a través de una plataforma independiente que garantiza confidencialidad y que se encarga de la recepción, el registro y la clasificación de las quejas y reclamos internos antes de ser remitidos al Comité de Cumplimiento su evaluación, permite capturar y procesar quejas internas sobre cualquier irregularidad sensible para la Compañía, relacionada con potenciales desviaciones o incumplimientos al Código de Conducta de Negocios Código de Conducta ética. Adicionalmente, en el RIT y el Código de Ética se establecen los canales de atención para recibir quejas de acoso sexual, laboral y violencia de género.

4.2.b Protección de la fuerza laboral

4.2.b.i Trabajo infantil y forzoso

El Código Civil de Perú prohíbe cualquier tipo de trabajo no remunerado (trabajo esclavo) y fija la edad mínima para los trabajadores en el Perú es de 18 años. VIVA cumple con estas disposiciones.

4.2.c Salud y seguridad en el trabajo

El RIT de la Empresa, elaborado en el marco de la normativa vigente²², es aplicable a todos los trabajadores directos, contratistas, proveedores, visitantes y demás personas que se encuentren sus instalaciones. VIVA mantiene además un “Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo” cuyo propósito es promover condiciones laborales seguras y saludables en todas las actividades desarrolladas bajo el control de la Empresa, contribuyendo a la protección de la salud física y mental de los trabajadores.

En cumplimiento de la normativa nacional vigente, la VIVA mantiene un Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo (“CPSST”), órgano bipartito y paritario, que está constituido por representantes de la Empresa y de los trabajadores. Este comité, que tiene facultades y obligaciones sobre la gestión de la Salud y Seguridad en el Trabajo (“SST”) de la Empresa, se encarga, entre otros aspectos de: i) la aprobación del RIT; ii) la elaboración del programa anual de SST; iii) la elaboración, revisión y aprobación de políticas; iv) la aprobación del plan anual de capacitación a trabajadores; v) la vigilancia en el cumplimiento de la normativa nacional; vi) la realización de inspecciones periódicas; y vii) la participación en investigaciones de accidentes.

Para todos sus proyectos, la Empresa ha implementado el Sistema de Análisis de Trabajo Seguro (“SATS”) y un sistema de control de permisos de trabajos de alto riesgo (trabajos en altura, en caliente, excavaciones y zanjas, izajes, trabajos eléctricos). Adicionalmente la Empresa realiza inspecciones internas de aspectos de SST, define acciones correctivas, plazos y responsables tanto para trabajadores directos como contratistas.

La Empresa, cuenta con un área médica y un médico ocupacional que labora a tiempo completo, y se encarga de: i) proveer atenciones médicas y capacitaciones en temas de salud; ii) interpretar los resultados y las recomendaciones de los chequeos ocupacionales anuales realizados al personal destacado en obra; y iii) la ejecución del programa anual de monitoreo de agentes de riesgo del personal del área productiva.

Para 2025 la Empresa reportó cero fatalidades y accidentes incapacitantes, 13 accidentes leves, 23 incidentes y 2.573 condiciones subestándar.

4.2.d Disposiciones para personas con discapacidad

La Empresa cuenta con una política de no discriminación que incluye provisiones para manejar temas de discapacidad. Sin embargo, no posee aún un procedimiento específico para la promoción de la contratación e inclusión de personas con discapacidad, de acuerdo con lo establecido en la normativa local. Dado lo anterior, la Empresa presentará información sobre ajustes razonables, accesibilidad física o comunicacional, identificación de barreras, retención laboral o participación de personas con discapacidad en consultas comunitarias como parte de los reportes de cumplimiento ambiental y social periódicos.

²² Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo (Ley N° 29783); Reglamento de la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo (Decreto Supremo N° 005-2012-TR); Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo para el Sector Construcción (Decreto Supremo N° 011-2019-TR).

4.2.e Trabajadores contratados por terceras partes

La Empresa, a través de su Código de Conducta, garantiza el cumplimiento de la normativa peruana en materia laboral. En este sentido, su “Estándar de Responsabilidades de Empresas Contratistas o Prestadoras de Servicios”, hace extensivo esta obligación a sus empresas contratistas y subcontratistas, y a sus proveedores.

4.2.f Cadena de abastecimiento

La Empresa requiere de sus proveedores, contratistas y subcontratistas su adhesión a los principios, compromisos y valores corporativos ambientales, sociales, y de SST.

A través de su Política de Gestión de Contratistas, Subcontratistas y Proveedores (VIVA-SSOMA-PO-005), la Empresa se compromete a: i) velar porque el proceso de selección de proveedores promueva el cumplimiento de criterios normativos, éticos, ambientales y de seguridad y salud en el trabajo; y ii) proporcionar a la cadena de suministro información precisa y transparente sobre los requerimientos de la Empresa en el proceso de aprovisionamiento.

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

4.3.a Eficiencia en el uso de recursos

La Política de Sostenibilidad de VIVA incluye acciones orientadas al uso eficiente del agua y la energía en los proyectos inmobiliarios. Estas acciones se traducen en: i) diseños arquitectónicos sostenibles; ii) el uso de griferías de bajo consumo; iii) la priorización de la compra de eco-materiales; iv) el reúso y reciclaje de materiales; v) la implementación de sistemas de riego por goteo; vi) el uso de paneles solares; y vii) el reaprovechamiento de las aguas grises. Adicionalmente la Empresa cuenta con los Programas: i) ECOACCIONES²³; y ii) Sostenibilidad AYNÍ.

Finalmente, VIVA mantiene un registro mensual del consumo de: i) energía eléctrica; ii) combustible para vehículos, maquinaria y generadores eléctricos; y iii) gas natural para uso vehicular. También contabiliza el uso de cemento, pinturas, solventes y demás productos utilizados en la construcción.

4.3.a.i Gases de efecto invernadero

La Empresa contabiliza el consumo de combustibles y de energía eléctrica de todas sus operaciones y proyectos; no obstante, a la fecha no cuenta con una herramienta para el cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero (“GEI”).

²³ El Programa ECOACCIONES de VIVA es una iniciativa de responsabilidad ambiental orientada a la optimización del uso de los recursos naturales (acciones para el control en el uso del agua, la energía y el papel) y a la reducción de impactos ambientales asociados a las actividades administrativas desarrolladas dentro de las instalaciones de la organización.

4.3.a.ii Consumo de agua

El PGA de la Empresa incluye controles para el ahorro del agua y de la energía en la ejecución de sus proyectos. Entre otras las medidas definidas para el uso eficiente del agua son: i) el abastecimiento de agua mediante cisternas con proveedores autorizados; ii) el uso de aditivos de curado de concreto que reducen la demanda de agua; iii) la señalización ambiental preventiva promoviendo el uso responsable del recurso; iv) la realización de inspecciones periódicas de fugas en instalaciones hidráulicas; y v) la trazabilidad y el seguimiento del consumo de agua mediante el Panel de Reportabilidad GRI.

4.3.b Prevención de la polución

EL PGA de la Empresa incluye medidas para: i) el control de ruido ambiental, material particulado y emisiones gaseosas procedentes de vehículos de transporte; ii) el manejo de efluentes, procedentes de lavado de las mezcladoras de concreto (mixers); iii) el uso de baños químicos portátiles y disposición de efluentes con empresas autorizadas; y iv) el control de material particulado emitido durante la fase constructiva, implementando medidas como humectación de superficies de trabajo, disposición frecuente de escombros y uso de cubiertas y protección durante el transporte de materiales de construcción, disposición de materiales desde niveles elevados y otras protecciones.

Ya en su etapa de operación, algunos de los proyectos cuentan con sistemas de tratamiento de aguas grises ("PTAG"), cuyos efluentes son reutilizados para el riego de las áreas verdes de los conjuntos habitacionales y además las áreas verdes externas de uso público. Las aguas residuales (aguas negras) de los conjuntos residenciales se conectan a los sistemas de alcantarillado público cumpliendo con los Valores Máximos Admisibles ("VMA") de concentración especificados en la legislación local.

4.3.b.i Residuos

La gestión de los residuos peligrosos y no peligrosos de los proyectos está definida en el Plan de Minimización y Manejo de Residuos Sólidos (VIVA-SSOMA-LPDC-PL-004), el cual establece: i) controles operativos; ii) medidas de prevención; y iii) acciones de mantenimiento de condiciones ambientales adecuadas, incluyendo la ejecución de capacitaciones y campañas de sensibilización. El plan describe de manera integral los lineamientos para la gestión de los residuos desde la generación y segregación en la fuente, el almacenamiento temporal, la recolección y transporte, hasta la valorización o disposición final.

4.3.b.ii Manejo de materiales peligrosos

El PGA de la Empresa contiene medidas para el manejo y almacenamiento de productos químicos peligrosos ("PQP"), tales como: i) la realización de eventos de capacitación específicos en el uso y comprensión de Hojas de Datos de Seguridad ("SDS"); ii) el uso de Equipos de Protección Personal ("EPP") indicados en las SDS; iii) el uso de envases compatibles e identificados para el almacenamiento de PQP; y iv) la utilización de infraestructura apropiada para el almacenamiento temporal de estos productos (pisos impermeabilizados, uso de tejados, contenciones con capacidades mínimas del 110%, compatibilidad, y disposición de SDS).

4.3.b.iii Manejo y uso de pesticidas

VIVA verificará que los productos que se utilicen, para el control integrado de plagas (“CIP”) o el control integrado de vectores (“CIV”) durante la construcción de sus proyectos, no estén incluidos en las clases “Ia” (extremadamente peligrosos) y “Ib” (altamente peligrosos) de la clasificación recomendada de plaguicidas según su peligrosidad de la Organización Mundial de la Salud (“OMS”). Para el caso de plaguicidas de la clase “II” (moderadamente peligrosos), los utilizará siempre que establezca controles apropiados para el uso de esas sustancias químicas, además controlará el acceso para el personal que no cuente con capacitación, equipamiento e instalaciones adecuados para manipular, almacenar, aplicar y eliminar correctamente esos productos.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

4.4.a Salud y seguridad de la comunidad

El Programa AYNÍ de VIVA, que incorpora provisiones para lograr la igualdad de género, la sostenibilidad ambiental, la inclusión y la diversidad, y que está dirigido a los futuros condóminos de los conjuntos habitacionales, brinda herramientas para una convivencia y generación de ciudadanía, promoviendo espacios de diálogo para la planeación y organización para el buen funcionamiento del condominio. Adicionalmente, como parte de su gestión de responsabilidad social corporativa (“RSC”), la Empresa dota a la comunidad con ciertas obras de infraestructura urbana, tales como áreas verdes y alumbrado público.

4.4.a.i Diseño y seguridad de infraestructura y equipos

La estructuración y el diseño de los proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social (“VIS”) de impulsa VIVA cumplen con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (“RNE”) del Perú, particularmente a la Norma Técnica E.030 “Diseño Sismorresistente”. Esto le permite integrar criterios en el diseño estructural de edificaciones en función de la peligrosidad sísmica del territorio donde se localiza cada proyecto. En cuanto a riesgos de incendios, todos los edificios cuentan con sistemas de detección de humo, con sistemas de alarmas centralizados.

La ejecución por etapas de los proyectos residenciales, con entrega y ocupación progresiva de torres mientras continúan las actividades constructivas en el mismo predio, genera una interfaz directa entre áreas habitadas y frentes activos de obra y, por tanto, una exposición involuntaria y prolongada de los residentes a material particulado, ruido, vibraciones, tránsito y operación de maquinaria, caída de objetos y situaciones de emergencia. Esta condición puede producir efectos diferenciados sobre receptores sensibles (niños, personas mayores y personas con discapacidad). En consecuencia, la Empresa realizará un análisis de riesgos de exposición que considere la ubicación y duración de las obras, las rutas de circulación, los niveles de polvo y ruido, la proximidad de las viviendas ocupadas y la presencia de población vulnerable. Con base en sus resultados, definirá e implementará medidas de gestión proporcionales al riesgo, tales como segregación física y señalización de las áreas de obra, control de accesos y tránsito, barreras y controles de polvo y ruido, programación de actividades de mayor impacto, comunicación con los residentes, mecanismos de atención de quejas, preparación y respuesta ante emergencias, y seguimiento periódico de la eficacia de las medidas adoptadas.

4.4.a.ii Gestión y seguridad de materiales peligrosos

La Empresa ha establecido medidas para la prevención de riesgos de seguridad de las comunidades asociados al almacenamiento o uso de materiales peligrosos. Éstos se describen en los procedimientos de identificación y control de riesgos, manejo de residuos, capacitación, comunicación y respuesta ante emergencias. Específicamente el Procedimiento de Gestión de Materiales Peligrosos (VIVA_SSOMA_PC_019) establece medidas para almacenar y manipular los productos y minimizar riesgo de exposición para la comunidad.

4.4.a.iii Servicios que prestan los ecosistemas

El Proyecto no prevé impactos negativos materiales sobre los servicios ecosistémicos.

4.4.a.iv Exposición de la comunidad a enfermedades

No se identifican riesgos de exposición a enfermedades asociadas a influjo de trabajadores, dado que las personas vinculadas a las obras son residentes de los sectores donde se ejecutan los proyectos.

4.4.a.v Preparación y respuesta a emergencias

La Empresa ejecuta actividades de formación sobre preparación y respuesta ante emergencias, incluyendo primeros auxilios para todos sus empleados y en función de los riesgos identificados, realiza simulacros de emergencia (incendio, sismo, atropello, caída en altura, electrocución, derrumbe, entre otros) más de una vez al año. Estos simulacros son articulados con organismos locales y autoridades del área de influencia.

4.4.b Personal de seguridad

VIVA subcontrata los servicios de seguridad con empresas acreditadas y calificadas por la autoridad competente. Los guardias, en cumplimiento con la ley, no portan armas.

A nivel nacional y durante los últimos años, no se han producido incidentes o quejas contra el personal de seguridad de la empresa en ninguno de los proyectos.

La Empresa solicita el cumplimiento de los requisitos legales locales, así como planes de capacitación en Derechos Humanos a los contratistas y empresas de administración de edificios residenciales entregados que contratan servicios de seguridad física independientes.

4.5 Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario

4.5.a Aspectos generales

La Empresa realiza la adquisición de los terrenos mediante procesos de compraventa con individuos o empresas que venden sus propiedades a precios y condiciones de mercado. Estos procesos se realizan de acuerdo con la normativa local. De acuerdo con el Procedimiento para la Adquisición de

Tierras (VIVA-SSOMA-PC-027), la Empresa, como parte del análisis del estudio de títulos, evalúa si la adquisición puede o no generar desplazamiento físico o económico y desestima la compra de aquellos predios que ocasionen este tipo de impactos.

Dentro del marco de esta transacción, la Empresa proyecta la adquisición de 3 predios localizados en los distritos de Chorrillos, Cercado, San Martín de Porres y Breña. Todos son de propietarios privados y están con algún nivel de uso o destinación. Ninguno presenta ocupaciones informales o de familias con algún nivel de vulnerabilidad.

4.6 Conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de los recursos naturales vivos

Dado que los proyectos inmobiliarios se desarrollan en terrenos urbanos o periurbanos fuertemente intervenidos, no se producirán impactos materiales a la biodiversidad o a los recursos naturales vivos.

4.7 Pueblos indígenas

La Empresa desarrolla los proyectos en predios urbano, ya intervenidos y que no afectan a poblaciones indígenas.

4.8 Patrimonio cultural

Los proyectos se localizan en áreas fuertemente intervenidas. Los movimientos de tierra requeridos para fundaciones y otras estructuras subterráneas no han registrado algún tipo de hallazgo arqueológico o cultural. Sin embargo, en caso de encontrarse estos hallazgos, la Empresa seguirá lo establecido en la legislación peruana, suspenderá inmediatamente de los trabajos y notificará al Ministerio de Cultura (“MINCU”) sobre el particular.

5. Acceso local a la documentación del proyecto

La documentación relativa a VIVA y sus proyectos existentes puede ser accedida en el siguiente enlace: <https://www.viva.com.pe/>