

## Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) Proyecto GIM Habitacional – México

**Idioma original del documento:** Español  
**Fecha de emisión:** Julio de 2021

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

La presente transacción consiste en una línea revolvente de largo plazo (la "Operación") a favor del Grupo Inmobiliario Metta ("GIM", o la "Empresa") para el financiamiento de proyectos de vivienda de interés social y medio en México. Los proyectos inmobiliarios de GIM son desarrollados en terrenos adquiridos por su filial GIM Desarrollos, construidos por Migdal Arquitectos ("Migdal") y comercializados por Hogares Unidos (nombre comercial de las desarrolladoras, Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., Promotora FM, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Karuka, S.A. de C.V.).

La debida diligencia ambiental y social ("DDAS") del Proyecto consistió en la evaluación de la documentación técnica, ambiental, de salud, seguridad y social presentada por GIM. Para el efecto, y dadas las restricciones de movilidad impuestas por la pandemia del COVID-19, dicha evaluación incluyó llamadas telefónicas con los equipos de gestión de proyectos, de recursos humanos y de salud y seguridad en el trabajo de la Empresa. Una visita de campo a través de una firma consultora contratada por BID Invest se llevó a cabo en el mes de julio de 2021 en los desarrollos de Lomas de La Plata y Ciudad Natura en el Estado de Hidalgo, México.

Debido a que los proyectos a ser financiados por la Operación no pueden ser determinados de forma a priori, el proceso de DDAS incluyó el análisis de una muestra representativa de proyectos inmobiliarios que conforman el portafolio actual de GIM ("Proyectos de la Muestra"). Sobre esta base y para asegurar el cumplimiento cabal de la Política de Sostenibilidad Ambiental de BID Invest, el proceso generó una lista de criterios y condiciones<sup>1</sup> que los proyectos a ser desarrollados por la Empresa deben cumplir para poder acceder al financiamiento a ser otorgado por la Operación.

### 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, dado que los impactos ambientales y sociales que podría producir son limitados, reversibles, y pueden fácilmente ser manejados. Entre los principales riesgos e impactos potenciales asociados se incluyen: i) incremento de los riesgos asociados con las

---

<sup>1</sup> Entre éstos se pueden mencionar: i) ningún proyecto podrá interceptar áreas ecológica o ambientalmente sensibles; ii) el proceso de adquisición de tierras para los emprendimientos no deberá causar el desplazamiento físico o económico de la población; iii) las áreas de influencia de los proyectos no deberán superponerse con territorios indígenas o sujetos a prácticas tradicionales; iv) los proyectos no deberán generar impactos adversos a poblaciones indígenas; v) los estudios ambientales para cada emprendimiento, además de cumplir con lo exigido por la legislación mexicana, deberán ser preparados tomando como referencia los términos de referencia genéricos para la preparación de estudios ambientales desarrollados en el marco de esta Operación; y vi) los planes de manejo ambiental y social de los proyectos incluirán, además de aquéllas que se estime pertinente, las medidas de manejo genéricas preparadas en el marco de esta Operación.

condiciones laborales, salud y seguridad en el trabajo ("SST"); ii) generación de desechos sólidos y líquidos; iii) generación de ruido, vibraciones y potencial alteración de la calidad del aire como consecuencia de las actividades de construcción; v) potencial afectación a vestigios arqueológicos; y vi) posibles impactos a las comunidades como resultado del incremento del tránsito vehicular en los proyectos en construcción. Estos impactos y riesgos se estiman serán de mediana intensidad.

Las Normas de Desempeño ("ND") activadas 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**

GIM opera en los estados de México, Yucatán, Jalisco, Morelos, Hidalgo, Puebla, Querétaro y Quintana Roo, y en la Ciudad de México. Los sitios escogidos para el desarrollo de los proyectos habitacionales corresponden, en su gran mayoría, a áreas urbanas o semiurbanas fuertemente intervenidas y de poco valor ecológico, biológico, paleontológico y arqueológico. Ninguno de los Proyectos de la Muestra ni sus áreas de influencia afectarán áreas naturales protegidas ("ANP"), regiones terrestres prioritarias ("RTP"), áreas de importancia para la conservación de las aves ("AICA"), sitios incluidos en la Convención sobre los Humedales de Importancia Internacional ("RAMSAR"), poblaciones indígenas ni sitios de patrimonio arqueológico.

#### **3.2 Riesgos contextuales**

La inseguridad constituye uno de los grandes problemas de México. Ésta se vive con distinta intensidad según el estado y el grupo social al que se pertenezca.

Debido a su dispersión geográfica, de los desarrollos de GIM estarán expuestos, a más de a la inseguridad y a la violencia conexas, a una variedad de amenazas naturales y antrópicas tales como terremotos, huracanes, marejadas ciclónicas, deslizamientos de tierra, inundaciones, sequía<sup>2</sup>, aumento del nivel del mar, erupciones volcánicas, y actos de violencia, vandalismo y crimen organizado. Por esta razón, cada nuevo desarrollo requerirá de una evaluación específica del riesgo contextual asociado.

---

<sup>2</sup> El abastecimiento del agua en México afronta un reto debido a la sobreexplotación de los mantos acuíferos. De acuerdo con la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA"), México cuenta con 653 acuíferos de los cuales 165 se reportaban como sobreexplotados en 2020 (<http://sina.conagua.gob.mx/sina/tema.php?tema=acuíferos&ver=reporte&o=1&n=nacional>).

## **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**

GIM cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”) conformado por políticas y procedimientos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos bajo la normativa ambiental local.

#### **4.1.b Política**

GIM cuenta con un Código de Ética y Políticas Generales que enuncian el compromiso de la Empresa para proteger el medio ambiente y abordan algunos aspectos de índole laboral. Sin embargo, GIM desarrollará y adoptará una política integral ambiental, social, y de SST. Esta política será comunicada a todos sus trabajadores, incluyendo contratistas y empleados temporales, así como también a otros actores externos.

#### **4.1.c Identificación de riesgos e impactos**

Cada proyecto habitacional desarrollado por GIM cuenta con una Manifestación de Impacto Ambiental (“MIA”) preparada de acuerdo con los requisitos de la regulación ambiental (estatal y municipal) aplicable. Los MIA identifican los posibles riesgos e impactos ambientales derivados de las actividades de construcción, y establecen medidas preventivas o de manejo para abordar dichos riesgos. Adicionalmente, para cada proyecto, GIM: i) prepara un análisis de riesgos de SST según lo requerido por las normas mexicanas; ii) adquiere, con los 3 diferentes niveles de gobierno (municipal, estatal y federal), compromisos para manejar los impactos generados en cada proyecto; y iii) presenta de manera periódica y hasta concluir con cada obligación, los informes de cumplimiento correspondientes.

GIM desarrollará e implementará un procedimiento a nivel corporativo para identificar, caracterizar y evaluar los riesgos e impactos Ambientales y Sociales (“A&S”), de SST, y de salud y seguridad de la comunidad generados en sus proyectos.

#### **4.1.d Programas de gestión**

GIM lleva a cabo una serie de actividades de impacto positivo ambiental y social. Sin embargo, como parte de su SGAS, requiere documentarlas en función de los riesgos identificados.

#### **4.1.e Capacidades y competencia organizativas**

GIM gestiona los temas A&S a través profesionales con especialidades en diversas áreas de las operaciones. A nivel corporativo, la Dirección de Promoción, a través de la Gerencia de Trámites, subcontrata la preparación de los MIA y tramita los permisos ambientales requeridos por la legislación ante las autoridades competentes. A nivel proyecto, los temas ambientales son

diligenciados bajo la supervisión de la Gerencia Regional de Trámites. Los riesgos laborales y de SST son gestionados por la Dirección de Recursos Humanos.

A nivel corporativo, los temas de SST están bajo la responsabilidad de coordinadores regionales, quienes tienen una cartera de proyectos a su cargo. En cada desarrollo, GIM cuenta con una persona responsable SST quien reporta a un coordinador Corporativo de SST y al Director Regional. No obstante, la gestión de temas A&S requiere una estructura organizativa que integre acciones a nivel corporativo para gestionar y hacer el seguimiento y la evaluación de los riesgos ambientales y sociales.

#### 4.1.f Preparación y respuesta ante situaciones de emergencias

El Plan de Emergencias de GIM contiene procedimientos de actuación para diferentes tipos de riesgos: como sismo, incendio, mítines, actividad volcánica y tormenta eléctrica. Los planes de emergencia para cada proyecto son adaptados en función de los riesgos específicos de cada desarrollo. Periódicamente y en apego al programa de protección civil, la Empresa realiza simulacros en los que participan vecinos de la localidad.

#### 4.1.g Seguimiento y evaluación

Para el seguimiento y la evaluación, GIM contrata consultores externos quienes de forma mensual preparan reportes acerca del cumplimiento de las medidas de prevención, compensación y mitigación ambiental establecidas por las autoridades locales.

#### 4.1.h Participación de los actores sociales

Como parte del proceso de obtención de las licencias ambientales para sus proyectos, GIM realiza, para cada uno de ellos, un cabildo abierto a nivel municipal en el cual las personas interesadas pueden tener acceso al MIA del proyecto bajo análisis y presentar sus dudas e inquietudes antes de este último sea aprobado por las autoridades ambientales.

GIM ha desarrollado el programa IntegraT, que busca generar desarrollos que fomentan la integración social y la formación del sentido de barrio.

#### 4.1.i Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

GIM cuenta con canales de diálogo permanente con las comunidades vecinas y con un procedimiento para la gestión de quejas y sugerencias enfocado en temas de calidad en el servicio de sus clientes más que en la captura procesamiento y resolución de quejas y reclamos de la comunidad. En ese sentido la Empresa desarrollará un procedimiento de gestión de quejas culturalmente apropiado y de fácil acceso para que lo puedan usar las comunidades donde realiza sus proyectos. Este procedimiento, que será puesto a disposición del público en general, también servirá para brindar información a la comunidad sobre el desempeño social y ambiental de la GIM.

## 4.2 Trabajo y Condiciones Laborales

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

GIM cuenta con 1.738 trabajadores directos e indirectos, de los cuales 213 son mujeres, las que laboran como supervisoras de SST, en la administración del capital humano o prestan sus servicios en actividades ambientales, sociales y de salud y seguridad.

#### 4.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos

Las Políticas de Capital Humano y el Reglamento Interno de Trabajo de GIM regulan las relaciones que GIM mantiene con sus trabajadores, incluyendo las condiciones laborales y los términos de empleo, en el marco de lo requerido por la legislación laboral local y federal. El Código de Ética, compartido y aceptado por cada trabajador al momento de su contratación, prohíbe la discriminación contra cualquier persona a ser contratada. Los compromisos en conexión con la salud y seguridad de los trabajadores son enunciados en la Política de Seguridad Industrial, la cual es aplicable tanto al personal de GIM como a aquellos trabajadores de sus contratistas, subcontratistas, visitantes y proveedores.

GIM actualizará sus Políticas de Capital Humano para incluir referencias explícitas a la libre asociación y negociación colectiva entre los empleados, así como el reconocimiento de los trabajadores de presentar sus quejas, y a formar o asociarse a organizaciones de trabajadores sin miedo a represalias.

#### 4.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo

Las Políticas de Capital Humano y el Reglamento Interno de Trabajo de GIM cumplen con lo dispuesto en la Ley Federal de Trabajo en lo referente a condiciones de trabajo incluyendo la duración de las jornadas, la contabilización y pago de horas extra, los compromisos de la Empresa y de los trabajadores en observar las medidas adecuadas para prevenir accidentes o enfermedades, las medidas disciplinarias y las causales para la rescisión de trabajo.

#### 4.2.a.iii Organizaciones laborales

En cumplimiento con la legislación mexicana, GIM permite la libre asociación de los trabajadores y la negociación colectiva.

#### 4.2.a.iv No discriminación e igualdad de oportunidades

GIM brinda igualdad de oportunidades a todos sus empleados y candidatos a ser contratados sin discriminación debido a su raza, religión, nacionalidad, sexo, orientación sexual, edad, estado civil o capacidades diferentes.

#### 4.2.a.v Reducción de la fuerza laboral

GIM favorece una política de empleo de largo plazo. Según las Políticas de Capital Humano de la Empresa, si fuera necesario reestructurar, cerrar o enajenar una regional o un desarrollo, la separación de empleados se lleva a cabo en el marco de la legislación aplicable y requerimientos compatibles con la ND2.

#### 4.2.a.vi Mecanismo de atención de quejas

GIM no cuenta aún con un mecanismo documentado a través del cual sus trabajadores pueden presentar sus peticiones, quejas, reclamos y sugerencias (“PQRS”).

#### 4.2.b Protección de la fuerza laboral

México es signatario de varios convenios internacionales de la Organización Internacional del Trabajo (“OIT”) relacionados con los derechos de los trabajadores. El proceso de DDAS no identificó la existencia de trabajo infantil o trabajo forzoso.

#### 4.2.c Salud y seguridad en el trabajo

GIM opera en cumplimiento con el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo<sup>3</sup>. No obstante, sobre la base de análisis de los riesgos laborales, GIM desarrollará e implementará procedimientos de SST a nivel corporativo los cuales incluirán, entre otros, los siguientes aspectos: el uso de equipos de protección colectiva (andamios) y personales adecuados (EPP); la adopción de medidas de seguridad para trabajos en altura; formas de hidratación constante de sus trabajadores; medidas de prevención del COVID-19; la provisión de servicios sanitarios (aseos y zonas de lavado personal) en el número necesario; la formación en materia de higiene y seguridad específica para actividades de construcción; la dotación de facilidades de enfermería; la capacitación constante en SST para prevención de accidentes; y un mecanismo interno de quejas.

#### 4.2.d Trabajadores contratados por terceras partes

Casi la totalidad de las operaciones y desarrollos de GIM son llevados a cabo por contratistas y subcontratistas que proporcionan y administran, además de los insumos y maquinaria, los trabajadores requeridos en las obras. Bajo los contratos de obra o suministros, los contratistas se obligan a cumplir con las políticas de SST de GIM, incluyendo las obligaciones de proveer EPP a sus trabajadores, de reportar los accidentes ocurridos y de llevar un registro con las estadísticas de accidentes, incidentes y actos inseguros. Estos contratos prohíben la contratación de menores de edad.

Para aquellos proyectos que involucran una ubicación remota donde la mano de obra local es escasa, GIM proporciona alojamiento a sus trabajadores ya sea en campamentos temporales o en viviendas alquiladas en comunidades locales para el efecto.

---

<sup>3</sup> <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regla/n152.pdf>

Los frentes de trabajo cuentan con una enfermería que incluye personal capacitado en primeros auxilios. Sin embargo, el equipamiento básico de estas facilidades médicas no es uniforme. En ese sentido, y siguiendo lo requerido por la legislación federal, GIM adoptará una lista mínima de insumos médicos mínimos indispensables (bolsas médicas oxígeno medicinal, e instrumentación) con los que deberá contar cada enfermería en sus proyectos.

#### 4.3 Eficiencia del Uso de los Recursos y Prevención de la Contaminación

##### 4.3.a Eficiencia en el uso de recursos

A pesar de que GIM lleva a cabo actividades que reducen el uso de agua y energía, la Empresa no tiene un sistema de contabilidad de los ahorros logrados en el uso de estos recursos.

##### 4.3.a.i Gases de efecto invernadero

Las actividades conexas a la construcción de los proyectos generan emisiones de gases como NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub> y CO<sub>x</sub> asociadas al uso de vehículos y maquinaria. La contabilización de los gases de efecto invernadero será efectuada durante el desarrollo de los estudios de impacto ambiental y social (“ESIA”) para cada uno de los desarrollos futuros de GIM.

##### 4.3.a.ii Consumo de agua

Durante la etapa de construcción, GIM utiliza agua para consumo humano y para los procesos de compactación y humedecimiento de material para evitar el polvo. El agua para consumo humano es suministrada en garrafones provistos por empresas autorizadas, mientras que el agua cruda es obtenida a través de pipas de agua (cisternas) y almacenadas en tanques. Los desarrollos residenciales normalmente cuentan acceso a la red pública de agua potable. En los sitios donde no existe este tipo de infraestructura, la provisión se hace desde pozos cuya construcción ha sido previamente autorizada por la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”).

##### 4.3.b Prevención de la polución

Las actividades construcción generan ruido, vibraciones y partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>). GIM realiza el monitoreo periódico de estos parámetros para asegurar que los niveles para ruido y vibraciones y las concentraciones de particulados en los puestos de trabajo se encuentren dentro de los límites máximos establecidos por la legislación local y las buenas prácticas internacionales.

##### 4.3.b.i Residuos

La construcción de los proyectos de vivienda genera desechos comunes (orgánicos, envolturas, papel, cubiertos plásticos, etc.), reciclables (metal, plástico, papel, cartón, aluminio) y residuos de construcción (material pétreo, madera, inerte, escombros, grava, etc.). Los residuos peligrosos son trapos o recipientes con solventes, pinturas, resinas u otras sustancias químicas utilizadas durante la construcción de las viviendas.

Las medidas necesarias para la gestión de los residuos son identificadas en el proceso de evaluación de impacto ambiental e integradas en los planes de gestión elaborados por consultores externos de acuerdo con los requisitos normativos estatales o locales. GIM favorece la segregación de residuos para reciclaje. La disposición final de los residuos no reciclables se realiza en concordancia con la legislación local y nacional, en lugares autorizados para el efecto, y, ocasionalmente, es efectuado por operadores autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente que son contratados por GIM para este fin.

GIM desarrollará un procedimiento corporativo del SGAS para el manejo de residuos.

#### 4.3.b.ii Efluentes

Los residuos líquidos generados por GIM durante la construcción de sus proyectos incluyen las aguas de escorrentía y aguas residuales domésticas. Para la gestión de los efluentes domésticos, GIM contrata los servicios de empresas que suministran el servicio de sanitarios portátiles, que incluyen la limpieza, extracción y disposición final de los residuos.

En el caso de desarrollos residenciales ubicados en municipios donde no existe la capacidad de dar tratamiento final a los efluentes, GIM construye plantas de tratamiento de aguas residuales ("PTAR") como parte del proyecto. Las PTAR son temporalmente administradas por GIM y luego transferidas a las entidades municipales para su gestión. Las aguas tratadas en las PTAR se utilizan, en su gran mayoría, para el riego de áreas verdes. Como parte de su SGAS, GIM desarrollará e implementará un procedimiento para la gestión de efluentes, incluyendo la administración temporal de las PTAR.

#### 4.3.b.iii Manejo de materiales peligrosos

GIM manipula ciertas cantidades de materiales peligrosos (combustibles de origen fósil, hidrocarburos, solventes, pinturas, etc.) durante la construcción de los desarrollos. Por esta razón, la GIM desarrollará e implementará, como parte de su SGAS, un procedimiento para gestionar los residuos peligrosos que se enmarque en lo requerido por la legislación nacional y lo estipulado en las Guías Generales sobre Medio Ambiente, Salud y Seguridad del Mundial.

#### 4.3.b.iv Utilización y manejo de plaguicidas

Si bien los proyectos que desarrolla GIM no utilizan plaguicidas, es usual la utilización de algunos químicos para el control de roedores y otras plagas biológicas, algunos de los cuales corresponden a compuestos clase 1a y 1b de la Organización Mundial de la Salud, que son considerados de mediana o alta toxicidad. En este sentido, GIM iniciará una campaña de reemplazo de estos compuestos por productos de menor toxicidad.



#### 4.4 Salud y seguridad de la comunidad

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

En la actualidad, GIM no posee instrumentos específicos para mitigar los impactos que la afluencia de trabajadores de fuera de las zonas de sus proyectos pueda causar a las poblaciones aledañas. En ese sentido, GIM requerirá que los procesos de evaluación ambiental a los cuales deberán ser sometidos sus nuevos emprendimientos incluyan un capítulo para identificar este tipo de impactos, así como las medidas más adecuadas para manejarlos. Este conjunto de medidas será incorporado al SGAS de cada proyecto.

##### 4.4.b Personal de seguridad

GIM subcontrata los servicios de seguridad con una compañía acreditada y calificada por la autoridad competente. El personal de seguridad no está armado y recibe una capacitación constante en el uso de la fuerza preventivo y en el relacionamiento comunitario.

#### 4.5 Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario

En general, los desarrollos de GIM no producirán reasentamientos involuntarios, dado que las tierras requeridas para la ejecución de sus proyectos son usualmente adquiridas a través de procesos de compraventa con sus dueños. No obstante, como medida de prevención, GIM desarrollará e implementará como parte del SGAS, un procedimiento corporativo para asegurar que las tierras a adquirirse no generen el desplazamiento físico o económico de la población.

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

En general, los proyectos de desarrollo inmobiliario de GIM se ubican en zonas urbanas, fuertemente intervenidas, de poco interés ecológico o biológico. No obstante, en algunas ocasiones, los MIA han indicado la necesidad de llevar a cabo rescates de flora y fauna, para lo cual GIM ha buscado la asesoría de consultores especializados en dichos temas.

#### 4.7 Pueblos Indígenas

Los proyectos de vivienda habitacional de GIM serán desarrollados en sitios urbanos intervenidos que no afectarán a poblaciones originarias ni se superpondrán a tierras de uso tradicional.

#### 4.8 Patrimonio cultural

Si bien los proyectos a ser desarrollados por GIM se asentarán en lugares fuertemente intervenidos, existe siempre la posibilidad que al realizar los movimientos de tierra requeridos para fundaciones y otras estructuras subterráneas se pueda registrar algún tipo de hallazgo arqueológico o cultural. Por esta razón GIM desarrollará y adoptará un procedimiento de hallazgos fortuitos el cual será de obligatorio cumplimiento para su personal y el de sus contratistas.

## **5. Acceso local a la documentación del proyecto**

A la fecha de publicación de este documento, la Empresa no ha puesto aún a la disposición del público información relativa al Proyecto en una página web. En ese sentido para obtener información acerca del proyecto, contactar directamente a GIM a los datos de contacto incluidos en la Sección de Información Adicional.