

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) Proyecto Xante - México

Idioma original del documento: español
Fecha de emisión: Febrero, 2024

1. Información general de la operación

XANTE&VI S.A.P.I de C.V (“Xante” o la “Empresa”) es una proptech¹ de reciente creación, dedicada a la compraventa de viviendas de interés social y de clase media, que pertenece a Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (“Vinte” o el “Grupo”). Xante actualmente se ha enfocado en las plazas en las que Vinte tiene presencia, es decir en el Estado de México, Hidalgo (Pachuca y Tula), Puebla, Querétaro y Quintana Roo (Cancún y Playa del Carmen), Nuevo León (Monterrey) con provisiones de expansión a Cuernavaca, Morelos y Tijuana, Baja California.

La presente transacción (la “Operación” o la “Transacción”) consiste en un préstamo convertible a acciones de Xante para apoyar el crecimiento del negocio y cubrir sus necesidades de trabajo, incluyendo la adquisición, el mantenimiento y reacondicionamiento de viviendas.

2. Alcance de la revisión ambiental y social de BID Invest

El análisis ambiental y social de la operación propuesta consistió en una revisión documental del desempeño ambiental y social de la Empresa a través del tiempo, con énfasis en el cumplimiento de las siguientes Normas de Desempeño (ND): ND1: Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales; y ND2: Trabajo y condiciones laborales; ND3: Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación; y ND4: Salud y seguridad de la comunidad.

3. Clasificación ambiental y social y su justificación

De conformidad con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, la Operación ha sido clasificada en la Categoría C, debido a que los impactos incrementales que generará son prácticamente insignificantes, tomando en cuenta que el reacondicionamiento de las viviendas se limita a la realización de tareas menores como pintura, limpieza, reparación de fisuras y cambio de sanitarios, que se completan en un plazo de entre 7 y 10 días.

La Transacción se considera alineada con el Acuerdo de París sobre la base de un análisis realizado de conformidad con el Enfoque de Implementación para la Alineación con el Acuerdo de París del Grupo BID.

¹ PropTech, también conocido como ReTech (Tecnología Inmobiliaria), es un término utilizado para categorizar las innovaciones y la implementación de nuevas tecnologías en el ámbito inmobiliario.

4. Riesgos ambientales y sociales

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

Los riesgos e impactos ambientales y sociales asociados a la Transacción son de baja intensidad, están limitados al breve período dedicado al reacondicionamiento de las viviendas y abarcan posibles impactos en la salud y seguridad de los trabajadores, la eventual generación de residuos y la generación de ruidos ocasionados por los vehículos utilizados por los contratistas de la Empresa y por pequeñas actividades de albañilería que se efectuarán.

Siendo Xante una subsidiaria controlada por Vinte, la Empresa se adhiere e implementa las políticas y procedimientos del Grupo, incluyendo su Política de Medio Ambiente, Responsabilidad Social, Sustentabilidad, su Código de Ética y sus procedimientos para la gestión de residuos. Los actores sociales externos de Xante pueden presentar sus preguntas, quejas, reclamos y sugerencias al correo electrónico sugerencias@xante.mx y vía telefónica, de manera explícita o anónima.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

A la fecha, Xante cuenta con una plantilla de empleados pequeña. Las obras de reacondicionamiento de las viviendas son realizadas por los mismos contratistas de Vinte, los cuales se adhieren a las políticas y procedimientos de recursos humanos de esta última. En los últimos 24 meses, la Empresa no ha registrado accidentes laborales.

Los empleados directos e indirectos de Xante pueden presentar quejas explícitas o anónimas a través de la Línea de Ética del Grupo Vinte.

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

Los contratistas de Xante manipulan cantidades limitadas de materiales peligrosos (pinturas y solventes principalmente y en cantidades menores). Adicionalmente, en el reacondicionamiento de las viviendas se generan cantidades limitadas de residuos especiales (descartes de sanitarios) y peligrosos (trapos impregnados con solventes, recipientes para solventes y pinturas). La gestión de residuos y materiales peligrosos es realizada por los contratistas de Xante siguiendo los estándares del Grupo Vinte.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

Los riesgos primordiales asociados al mejoramiento de viviendas en las comunidades circundantes se relacionan con el incremento del tráfico, ruido y polvo durante el periodo limitado que abarcan las labores de reacondicionamiento.