

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) Habi - Línea de Crédito Estructurada - COLOMBIA

Idioma original del documento: Español
Fecha de emisión: julio de 2025

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

La presente transacción consiste en un financiamiento revolvente en favor de Corporativo Inversiones MCN SAS ("Habi Colombia" o la "Empresa"), con el propósito de originar y acumular nuevo inventario de viviendas elegibles para su futura renovación y venta en el mercado colombiano (la "Operación" o el "Proyecto").

La debida diligencia ambiental y social ("DDAS") de la Operación consistió en la evaluación de la documentación técnica, ambiental, de salud, seguridad y social presentada por Habi Colombia. Dicha evaluación también incluyó llamadas telefónicas con trabajadores y equipos de técnicos de la Empresa (sostenibilidad, recursos humanos, salud y seguridad ocupacional).

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 del Código de Ética de la Empresa.

2. Clasificación ambiental y social y justificación

De conformidad con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, la Operación ha sido clasificada en la Categoría B, dado que los impactos ambientales y sociales ("AyS") que podría producir son limitados, reversibles, y pueden fácilmente ser manejados. Entre los principales riesgos e impactos potenciales asociados se incluyen: i) riesgos asociados con las condiciones laborales, y con la salud y seguridad ocupacional ("SSO") de los trabajadores contratados en la renovación de las viviendas; ii) generación de desechos sólidos; iii) generación de ruido como consecuencia de las actividades de renovación de las viviendas; y v) posibles impactos a las comunidades como resultado del incremento del tránsito vehicular en los proyectos en renovación de viviendas. Estos impactos y riesgos se estiman son de mediana-baja intensidad y corta temporalidad.

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 tiene operaciones en los municipios de Bogotá, Cali, Barranquilla y Medellín. El proceso de renovación de los inmuebles comprados es ejecutado por empresas especializadas. Salvo casos puntuales que requieren ampliaciones o mejoras estructurales, las remodelaciones son de tipo cosmético y se completan, en promedio, en un plazo de cinco días calendario.

3.2 Riesgos contextuales

El Proyecto se desarrolla en un contexto nacional caracterizado por altos niveles de inseguridad, cohesión social frágil y riesgos de represalias, según los indicadores analizados. Estos factores podrían afectar la valorización de los inmuebles y la seguridad de los activos y empleados de la Empresa. A nivel subnacional, aunque Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla presentan un riesgo menor en comparación con el promedio nacional, persisten desafíos relacionados con la inclusión económica de pueblos indígenas y la protección de grupos vulnerables. Adicionalmente, el entorno económico marcado por la informalidad laboral y altos niveles de pobreza puede limitar el acceso a financiamiento formal y afectar la demanda por vivienda.

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

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

4.1.b Política

El Código de Ética de Habi Colombia refleja sus compromisos en materia ambiental, social y de salud y seguridad ocupacional, incluyendo principios de legalidad, respeto a los derechos humanos, sostenibilidad ambiental y condiciones laborales seguras.

4.1.c Identificación de riesgos e impactos

Las operaciones de Habi Colombia no requieren legalmente una evaluación de impactos AyS, ya que las actividades de remodelación se realizan en inmuebles ubicados dentro de edificaciones ya existentes.

4.1.c.i Impactos y riesgos directos e indirectos

Habi Colombia cuenta con procedimientos estructurados para identificar y valorar riesgos ambientales, sociales, laborales y de SSO, incluyendo riesgos viales. Para esto, utiliza matrices y

metodologías que permiten clasificar los riesgos según su probabilidad, severidad y nivel de exposición, y establecer controles para prevenir, mitigar o eliminarlos.

4.1.c.ii Análisis de alternativas

El Proyecto no requirió de un análisis de alternativas porque Habi Colombia únicamente interviene viviendas usadas, sin modificar su ubicación ni diseño.

4.1.c.iii Impactos acumulativos

Los impactos acumulativos que generará el Proyecto se consideran no materiales.

4.1.c.iv Riesgos de género

Los principales riesgos de género incluyen la menor participación de las mujeres en el mercado laboral, su concentración en empleos informales y de baja productividad, y brechas en el acceso a productos financieros, especialmente en el grupo de 26 a 40 años.

4.1.c.v Programas de género

Habi Colombia ha implementado medidas para promover la equidad de género en el entorno laboral, incluyendo una Política de Diversidad e Inclusión que es difundida a todo el personal. No obstante, a la fecha, no realiza capacitación recurrente para el personal responsable de su aplicación. Similarmente, aunque prevista, la capacitación sobre prevención del acoso laboral y sexual aún no ha sido realizada.

La Empresa garantiza la participación equitativa de mujeres en comités y brigadas: cuenta con instalaciones sanitarias adecuadas, una sala de lactancia equipada, y registra datos sobre la presencia femenina en su cadena de valor. Para promover la equidad de género en sus operaciones, Habi Colombia analiza datos sobre la participación de mujeres en transacciones inmobiliarias y su acceso al crédito, y ha ajustado sus procesos para integrar criterios de género y consolidar indicadores clave. Si bien la Empresa aún no tiene programas específicos de liderazgo o planes estratégicos para cerrar brechas salariales, el 45 % de su fuerza laboral está compuesta por mujeres y el 29 % de los cargos directivos son ocupados por ellas.

4.1.c.vi Exposición al cambio climático

La Empresa opera en un contexto urbano donde el cambio climático puede exacerbar la ocurrencia y la frecuencia de inundaciones, incendios forestales, derrumbes e inestabilidad del suelo, especialmente en zonas con infraestructura deficiente o planificación urbana limitada. En este sentido, desde la etapa de identificación de las viviendas, Habi Colombia considera factores de riesgo basados en información provista por el Servicio Geológico Colombiano y del Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, y, para asegurar el cumplimiento de estándares y normativas de seguridad locales, los gestiona dentro del proceso de adquisición de inmuebles mediante la realización de evaluaciones estructurales y verificando la existencia de sistemas o programas de protección contra incendios.

Habi Colombia identifica, además, riesgos económicos que puedan derivarse de cambios en las preferencias de compradores e inversionistas de bienes inmuebles debido a nuevas regulaciones o condiciones ambientales.

Sobre la base de un análisis realizado de conformidad con el Enfoque de Implementación de la Alineación con París del Grupo BID, el Proyecto se considera alineado con el Acuerdo de París.

4.1.d Programas de gestión

La Empresa ha desarrollado procedimientos para gestionar los riesgos laborales, ambientales y operacionales, incluyendo los asociados con SSO, así como aquellos relacionados con el tránsito vehicular, la gestión de residuos, las emergencias y los contratistas.

4.1.e Capacidades y competencia organizativas

Habi Colombia cuenta con personal idóneo para gestionar, de acuerdo con su modelo de negocio y nivel de riesgo de sus operaciones, los riesgos ambientales, sociales y laborales. El SGAS es implementado bajo el liderazgo del Jefe de Cumplimiento, con el apoyo de un Oficial de Cumplimiento con funciones en medio ambiente y SSO. Además, la Empresa dispone de un Comité de Sostenibilidad multidisciplinario conformado por representantes de las áreas clave. El equipo recibe formación continua en temas como riesgos laborales, manejo de residuos, derechos humanos, emergencias y estándares internacionales.

4.1.f Preparación y respuesta ante situaciones de emergencias

Habi Colombia cuenta con un Plan de Preparación y Respuesta ante Emergencias que contempla la evaluación de situaciones de riesgo potencial y define las acciones de respuesta correspondientes, incluyendo escenarios como incendios, sismos, tormentas eléctricas e inundaciones en sus oficinas. El plan establece brigadas de emergencia entrenadas y prevé la realización de simulacros como parte de su estrategia de preparación. Adicionalmente, la Empresa analiza factores que podrían derivar en accidentes durante el movimiento cotidiano de su personal, tales como colisiones, volcamientos, incendios vehiculares y caídas, e incorpora medidas preventivas y acciones correctivas.

4.1.g Seguimiento y evaluación

El procedimiento de seguimiento y evaluación del SGAS contempla auditorías internas anuales que permiten verificar el grado de implementación y eficacia del sistema, identificar desviaciones y promover la mejora continua. Estas auditorías siguen un programa formal aprobado por el Comité de Auditoría e incluyen revisión documental, entrevistas, observación directa y análisis de indicadores clave de desempeño (“KPIs”). Entre los KPIs monitoreados destacan estadísticas de accidentes laborales, tasas de cumplimiento normativo, consumo de agua y energía, generación de residuos, y desempeño en prácticas laborales y sociales.

4.1.h Participación de los actores sociales

La interacción de la Empresa con las comunidades es escasa y limitada a canales de su Línea Ética y las redes sociales. Sin embargo, el nivel de interacción con las comunidades es congruente con su modelo de negocio debido a que los efectos negativos que se generan en la población son temporales y de mediana-baja intensidad.

4.1.i Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

Las comunidades pueden presentar¹ sus peticiones, quejas, reclamos y sugerencias (“PQRS”), de manera explícita o anónima. Habi Colombia ha desarrollado un procedimiento externo para gestionar adecuadamente las PQRS, el cual contempla la recepción, el análisis, la respuesta y el seguimiento de cada caso, garantizando la confidencialidad, la protección contra represalias y la gratuidad del proceso.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

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

Habi Colombia cuenta con 455 trabajadores directos, de los cuales 200 (el 44%) son mujeres.

4.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos

Habi Colombia cuenta con una Política de Recursos Humanos que establece compromisos alineados con la normativa laboral local y los estándares internacionales. También posee con procedimientos para asegurar el pago oportuno a sus trabajadores, gestionados a través de una empresa tercerizada. La Empresa realiza capacitaciones anuales, procesos de inducción y difusión de políticas a través de su intranet y portal ético, lo que refuerza el conocimiento de los derechos, obligaciones y canales de reporte disponibles para todo el personal.

4.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo

Habi Colombia cumple con los lineamientos establecidos en la legislación laboral colombiana, garantizando condiciones laborales dignas y seguras para todos sus trabajadores. En ese sentido, todos sus empleados cuentan con contratos escritos que formalizan la relación laboral y establecen derechos y obligaciones, los cuales se encuentran definidos en el Reglamento Interno de Trabajo (“RIT”). El RIT incluye disposiciones relacionadas con horarios, jornadas, remuneración, licencias, medidas disciplinarias y procedimientos internos, promoviendo la transparencia y el respeto en el entorno laboral.

¹ A través del correo lineaetica@habi.co, la línea telefónica (601) 5806859 o un formulario disponible en la página web (<https://portal-corporativo.habi.co/mecanismo-de-reclamos>)

4.2.a.iii Organizaciones laborales

Si bien no hay trabajadores sindicalizados en Habi Colombia, ésta respeta el derecho a la libre asociación y a la negociación colectiva, en cumplimiento con la legislación laboral colombiana.

4.2.a.iv No discriminación e igualdad de oportunidades

Habi Colombia no discrimina a sus empleados por motivos de género, orientación sexual, estado civil, embarazo, raza, religión, discapacidad u otras condiciones personales o sociales, y, por el contrario, promueve la igualdad de oportunidades en todos sus procesos, asegurando un entorno laboral inclusivo, respetuoso y libre de cualquier forma de trato desigual.

4.2.a.v Reducción de la fuerza laboral

Habi Colombia no tiene planes para reducir el tamaño de su fuerza laboral.

4.2.a.vi Mecanismo de atención de quejas

Habi Colombia cuenta con un mecanismo interno de quejas que permite a los trabajadores presentar² comunicaciones de forma confidencial o anónima, incluyendo casos relacionados con acoso sexual y discriminación.

4.2.b Protección de la fuerza laboral

Habi Colombia prohíbe el trabajo infantil y cualquier forma de trabajo forzoso, extendiendo esta prohibición a sus contratistas, bajo riesgo de terminación del contrato.

4.2.c Salud y seguridad en el trabajo

Los principales riesgos de SSO en Habi Colombia están relacionados con el transporte vehicular y las actividades de remodelación realizadas por contratistas. La Empresa ha desarrollado procedimientos específicos para realizar inspecciones de seguridad, reportar e investigar actos y condiciones inseguras, y gestionar acciones preventivas y correctivas. Además, cuenta con mecanismos de reporte de accidentes, protocolos de seguimiento, y registros que le permiten monitorear el desempeño en SSO.

4.2.d Disposiciones para personas con discapacidad

Si bien Habi Colombia no discrimina a personas con discapacidad y promueve la igualdad de oportunidades, a la fecha no cuenta con trabajadores que tengan esta condición.

² A través del portal interno denominado “Habinet”, el correo lineaetica@habi.co, y la línea telefónica (601) 5806859.

4.2.e Trabajadores contratados por terceras partes

Los trabajos de remodelación son ejecutados por contratistas que emplean aproximadamente a 310 personas. Habi Colombia ha desarrollado procedimientos específicos para asegurar que los riesgos de SSO asociados con los trabajos de remodelación (ejecutados por terceros que emplean aproximadamente a 310 personas) sean gestionados adecuadamente por sus contratistas, incluyendo procesos formales de evaluación, inducción y capacitación, el uso de equipos de protección personal, y herramientas para verificar el cumplimiento de los procedimientos de seguridad. La Empresa monitorea constantemente el desempeño de sus contratistas mediante revisiones documentales y visitas aleatorias. Durante 2024 no se reportaron accidentes asociados a las tareas encomendadas a los contratistas.

4.2.f Cadena de abastecimiento

La cadena de suministro de Habi Colombia no presenta riesgos materiales.

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

4.3.a Eficiencia en el uso de recursos

Habi Colombia promueve el uso eficiente de recursos mediante la reutilización de elementos que se encuentran en buen estado, evitando su reemplazo innecesario. También mantiene un inventario de materiales que pueden ser reutilizados en futuras intervenciones y, cuando es viable, dona elementos aprovechables a terceros.

4.3.a.i Gases de efecto invernadero

Las principales fuentes de emisiones provienen del consumo de electricidad en oficinas, las actividades de remodelación y el transporte vehicular. La Empresa contabiliza sus emisiones de gases de efecto invernadero las cuales se mantienen muy por debajo de las 25.000 t CO₂e (alcances 1 y 2).

4.3.a.ii Consumo de agua

El consumo de agua se limita al uso en oficinas y no se considera significativo.

4.3.b Prevención de la polución

Las actividades de Habi Colombia podrían generar ruido y vibraciones. Sin embargo, los impactos asociados se estiman serán de mediana a baja intensidad dado que se limitan a la etapa de remodelación de los inmuebles.

4.3.b.i Residuos

La remodelación de los inmuebles genera desechos sólidos comunes (envolturas), reciclables (metal, plástico, papel y cartón), residuos de construcción y desechos peligrosos (lienzos o recipientes con solventes, pinturas, resinas u otras sustancias químicas). Habi Colombia requiere que sus contratistas implementen medidas para minimizar la generación de residuos y maximizar su aprovechamiento. En este sentido, los contratistas procuran, en la mayor medida posible, la reutilización de materiales rescatables. Aquellos residuos que no pueden ser reutilizados son clasificados y dispuestos en sitios debidamente autorizados por las autoridades ambientales locales, conforme a la normativa vigente.

4.3.b.ii Manejo de materiales peligrosos

La utilización de materiales peligrosos (como pinturas y disolventes) en las actividades de remodelación es puntual y su adquisición se realiza bajo un esquema de compras justo a tiempo, minimizando su almacenamiento y la exposición asociada.

4.3.b.iii Manejo y uso de pesticidas

Habi Colombia no utiliza pesticidas en sus operaciones.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

4.4.a Salud y seguridad de la comunidad

La remodelación de inmuebles podría generar riesgos en las comunidades principalmente en materia de seguridad vial. Para gestionarlos, Habi Colombia ha desarrollado un procedimiento específico que contempla la identificación, evaluación y el control de los riesgos asociados al tránsito de vehículos utilizados por contratistas y subcontratistas.

4.4.b personal de seguridad

Habi Colombia no emplea contratistas de seguridad.

4.5 Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario

Dado que el modelo de negocio de Habi Colombia consiste en la adquisición y remodelación de inmuebles existentes, la Operación no necesitará de la adquisición de tierras ni generará desplazamientos físicos o económicos involuntarios

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

La Operación no generará ningún impacto en la biodiversidad.

4.7 Pueblos indígenas

La Operación no generará ningún impacto en los pueblos indígenas

4.8 Patrimonio cultural

La Operación no generará ningún impacto en el Patrimonio Cultural.

5. Acceso local a la documentación del proyecto

La documentación relativa al proyecto puede ser accedida en el siguiente enlace: <https://portal-corporativo.habi.co/portal-corporativo>