

## **Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) Habi – Préstamo Estructurado – Línea de Crédito - MÉXICO**

**Idioma original del documento:** español  
**Fecha de emisión:** mayo, 2022

### **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 MCNEMexico, S. de R.L. de C.V (“Habi” o la “Empresa”), con el propósito de originar y acumular nuevo inventario de viviendas elegibles para su futura renovación y venta en el mercado mexicano (la “Operación”).

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. 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 técnicos de la Empresa (sostenibilidad, recursos humanos, salud y seguridad, etc.).

### **2. Clasificación ambiental y social y justificación**

De conformidad con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, la Operación ha sido clasificado en la Categoría B, dado que los impactos ambientales y sociales (“A&S”) 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, 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 (iv) 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.

### **3. Contexto ambiental y social**

Actualmente Habi está realizando operaciones en las zonas metropolitanas de la Ciudad de México y Guadalajara. Para el proceso de renovación de los inmuebles comprados, Habi se apoya en empresas de especializados. Con excepción de casos muy puntuales en donde se requiere realizar una ampliación o mejora estructural al inmueble, las remodelaciones de las viviendas son de tipo cosmético, por lo cual el periodo promedio de remodelación oscila entre 5 y 10 días calendarios.

#### **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 se encuentra en el proceso de desarrollar su Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”), incluyendo las políticas, procedimientos y manuales relacionados con la gestión ambiental y social (“A&S”) de sus contratistas.

###### **4.1.b Política**

Habi desarrollará una política ambiental, social, y de salud y seguridad ocupacional que especifique: (i) la persona dentro de la organización que garantizará su cumplimiento y se responsabilizará por su ejecución y la obtención de los recursos necesarios para su implementación; (ii) la manera en que se comunicará la política; (iii) el mecanismo para medir y comunicar las mejoras continuas para su implementación y (iv) su fecha de entrada en vigor.

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

Si bien Habi es consciente de los riesgos laborales y de salud y de seguridad ocupacional, a la fecha, no cuenta aún con una metodología formal para su identificación

###### **4.1.d Programas de gestión**

Habi desarrollará procedimientos para abordar los riesgos derivados de las actividades de remodelación, incluyendo la gestión de los riesgos de SSO, así como la gestión integral de residuos y la seguridad vial. Asimismo, actualizará sus contratos de obra para asegurarse que sus contratistas: (i) respeten los derechos laborales legales de los trabajadores en cuanto a pagos de salarios, control de horas de trabajo, tiempo extra; (ii) adopten los programas de gestión de la Empresa.

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

Habi cuenta con personal idóneo para gestionar los ambientales, sociales y laborales de forma adecuada, tomando en cuenta el nivel de riesgo y modelo de negocio de la Empresa.

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

Habi desarrollará Planes de Preparación y Respuesta ante Emergencias (“PPRE”) para sus oficinas corporativas en México, así como un marco de referencia para la preparación de PPRE que cada contratista deberá adoptar. Los planes de los contratistas identificarán las situaciones de emergencias más probables ligadas a sus trabajos y propondrán la forma de respuesta para cada caso.

#### 4.1.g Seguimiento y evaluación

A la fecha, Habi no hace un seguimiento de su desempeño A&S. En este sentido, la Empresa desarrollará un procedimiento para monitorear y evaluar la implementación de su SGAS, incluyendo el seguimiento y evaluación del desempeño A&S de sus contratistas.

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

La interacción de la Empresa con las comunidades es escasa y limitada a canales de línea ética y redes sociales. Sin embargo, el nivel de interacción con las comunidades es congruente con el modelo de negocio de Habi 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 presentar sus peticiones, quejas, reclamos y sugerencias ("PQRS") de manera explícita o anónima al correo [lineaetica@tuhabi.mx](mailto:lineaetica@tuhabi.mx) y a la línea ética (559 225 2271). No obstante, a la fecha, Habi no ha desarrollado aún un procedimiento para gestionar adecuadamente las PQRS que recibe.

### 4.2 Trabajo y Condiciones Laborales

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

Habi cuenta con 620 trabajadores directos, de los cuales el 42% son mujeres. La Empresa también cuenta con 83 empleados indirectos, los cuales operan bajo un contrato de comisión mercantil.

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

El horario laboral, las condiciones de trabajo y de empleo ofrecidas por Habi se alinean a lo dispuesto por la Ley Federal del Trabajo de México. No obstante, a la fecha, la Empresa no ha documentado las políticas y procedimientos de recursos humanos.

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

Si bien Habi cumple con la legislación local en lo referente a condiciones de trabajo (duración de las jornadas, la contabilización y pago de horas extra, las medidas disciplinarias y las causales para la rescisión de trabajo), aún no documenta sus procedimientos de recursos humanos.

##### 4.2.a.iii Organizaciones laborales

Si bien los trabajadores de Habi no están agremiados, la Empresa permite la libre asociación de los trabajadores y la negociación colectiva en cumplimiento con la legislación mexicana.

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

Habi no discrimina a sus trabajadores por su condición física, racial, sexual, religiosa o afinidad política.

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

Habi no ha reportado despidos colectivos en los últimos tres años, ni tiene planes para reducir el tamaño de su fuerza laboral.

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

Los trabajadores de Habi cuentan con varios canales para que sus trabajadores puedan presentar sus reclamos y quejas, incluyendo un correo dedicado de nómina, la línea de ética y un formulario que permite la presentación de quejas anónimas. Sin embargo, como parte de su SGAS, Habi desarrollará un procedimiento para documentar el funcionamiento de dicho mecanismo.

#### 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. Habi no emplea trabajo infantil ni realiza prácticas de trabajo forzoso.

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

Los principales riesgos de SSO están relacionados con las tareas de mejora de los inmuebles adquiridos por Habi. Estos riesgos incluyen: choques eléctricos, lesiones por golpes y cortes, y riesgos ergonómicos. Si bien la Empresa es consciente de estos riesgos, aún no ha desarrollado procedimientos para identificarlos y gestionarlos adecuadamente.

#### 4.2.d Disposiciones para personas con discapacidad

Si bien Habi no discrimina a personas con discapacidad. Sin embargo, a la fecha, no ha desarrollado políticas y procedimientos específicos de recursos humanos que protejan los derechos de las personas con discapacidad, incluyendo sus condiciones de empleo, acceso y egreso.

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

Los trabajos de remodelación de inmuebles son ejecutados por empresas especializadas contratadas por Habi. Si bien, esta última es consciente de su responsabilidad para con los trabajadores contratados por estas terceras partes, aún no ha documentado procedimientos para gestionar los riesgos laborales y de SSO de sus trabajadores tercerizados.

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

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

Habi está evaluando la posibilidad de incluir medidas para mejorar la eficiencia en el consumo de energía y agua de los inmuebles remodelados, tales como: la colocación de luminarias eficientes, la sustitución de calentadores de agua eficientes, y la incorporación de aislamiento térmico pisos, techos y paredes.

#### 4.3.b Prevención de la polución

Las actividades de Habi 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 os inmuebles.

##### 4.3.b.i Residuos

Durante la remodelación de los inmuebles se generan 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 desarrollará procedimientos para la gestión de estos residuos y se asegurará, a través de obligaciones contractuales, que las empresas especializadas de servicios que utiliza los adopten.

### 4.4 Salud y seguridad de la comunidad

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

Las actividades realizadas por las empresas subcontratadas por Habi para la remodelación de los inmuebles podrían generar riesgos en las comunidades, principalmente en temas de seguridad vial. En este sentido, Habi desarrollará lineamientos de seguridad vial que serán adoptados por las empresas prestadoras de servicios como parte de sus contratos.

#### 4.4.b Personal de seguridad

Dado que la actividad comercial principal de Habi es la remodelación individual de apartamentos usados a través de empresas especializadas de servicios, la Empresa no ocupa personal de seguridad.

### 4.5 Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario

Dado que el modelo de negocio de Habi 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

Dado que las actividades de Habi se realizan dentro de viviendas existentes en zonas fuertemente antropizadas, la Operación no generará ningún impacto en la biodiversidad.

#### 4.7 Pueblos Indígenas

Debido a que las actividades de Habi se realizan dentro de viviendas existentes en zonas urbanas o semiurbanas consolidadas, la Operación no generará ningún impacto en los pueblos indígenas.

#### 4.8 Patrimonio cultural

Dado que las actividades de Habi se realizan dentro de viviendas existentes no patrimoniales y previamente utilizadas para ese efecto, 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://www.tuhabi.mx/>