

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) 13823-01 - Los Portales II - Perú

Idioma original del documento: español
Fecha de emisión: octubre, 2022

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

Los Portales S.A. (“LP” o la “Compañía”) es una empresa fundada en 1996 que se dedica de manera directa, y a través de sus subsidiarias, a toda clase de inversiones y negocios de desarrollo inmobiliario y habilitación urbana; así como de desarrollo y operación de playas de estacionamientos, y de prestación de servicios turísticos y hoteleros. Las operaciones de LP se basan principalmente en la actividad inmobiliaria, siendo líder de mercado en el negocio de habilitación urbana. Actualmente desarrolla sus negocios de habilitación en 16 ciudades y 14 provincias del Perú (Piura, Lambayeque, Trujillo, Santa, Barranca, Huaura, Chíncha, Pisco, Tacna, Puno, Huancayo, Ica, Cañete, y Lima).

Los fondos de esta segunda operación de financiamiento¹ serán utilizados para financiar parte del costo de desarrollo de proyectos de habilitación urbana y vivienda social, incluida la adquisición de nuevos terrenos que serán destinados al desarrollo de dichos proyectos (el “Proyecto”). El plan de inversiones de LP para 2022 contempla la adquisición de 20 terrenos en 8 ciudades (Chiclayo, Chíncha, Ica, Lambayeque, Chimbote, Barranca, Huancayo, Chiclayo) del Perú con un total de 223.2 hectáreas que serán destinados para los negocios de habilitación urbana y vivienda social. Se estima que, durante la duración del bono, se desarrollarán alrededor de 150 proyectos en aproximadamente 18 ciudades del Perú. Esto beneficiará con acceso a primera vivienda a más de 22,000 familias de sectores socioeconómicos C, D y E.

El proceso de debida diligencia ambiental y social (“DDAS”) se basó en la revisión de información ambiental y social relevante, junto con una visita al sitio, como parte de la supervisión de la operación de crédito vigente. La revisión incluyó, pero no se limitó, al análisis de los siguientes temas: i) el Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”); ii) los permisos ambientales y las certificaciones vigentes; iii) las condiciones laborales; iv) los programas de seguridad y salud en el trabajo (“SST”); v) el manejo de residuos peligrosos, no peligrosos sólidos y líquidos; vi) la gestión de partes interesadas; y vii) la medición de la huella de carbono. El proceso fue complementado con entrevistas con personal del área de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente (SSOMA) y Capital Humano de la Compañía.

¹ Detalle de la primera operación incluidos el Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS) y el Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) puede ser encontrado en <https://www.idbinvest.org/es/projects/los-portales>.

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: i) emisiones al aire y ruido durante las etapas constructivas de los proyectos; ii) potenciales accidentes laborales por trabajos de movimiento de tierras y de construcción civil; iii) reclamos y demandas de mano de obra de terceros; iv) accidentes de tránsito por incremento de circulación de vehículos y camiones desde y hacia los proyectos; v) generación de residuos sólidos y líquidos ; y vi) demanda de recurso hídrico.

Estos impactos y riesgos se estiman sean de mediana-baja intensidad y fueron identificados y analizados en el Resumen de la Revisión Ambiental y Social de la operación de crédito anterior con la Compañía y publicados en la página web de BID Invest².

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; iv) ND4: Salud y seguridad de la comunidad.

3 Contexto ambiental y social

3.1 Características generales del sitio del proyecto

Mediante sus operaciones LP permite que la población, particularmente los segmentos socioeconómicos B-, C y D, puedan acceder a un terreno apto para primera vivienda, posibilitando su desarrollo social y una mejor calidad de vida. También construye vivienda social, para familias de bajos ingresos (Techo Propio y Mi vivienda) y, mediante su subsidiaria, proyectos multifamiliares que califican dentro de los subsidios del Estado (Fondo Mi Vivienda).

En otras líneas de negocios, LP desarrolla terrenos en la modalidad de habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Actualmente la Compañía a través de su subsidiaria LP Hoteles, administra un total de 5 hoteles, los cuales se encuentran ubicados en las principales ciudades del Perú (Piura, Tarma, Lima y Cusco). A través de una empresa subsidiaria Los Portales Estacionamientos, administra y opera playas de estacionamiento, tanto propias como de terceros.

3.2 Riesgos contextuales

En el Perú, muchas familias de recursos medios y bajos, al no tener acceso al sistema financiero, optan por adquirir viviendas informales en las periferias de las ciudades o compran lotes de terrenos a traficantes de tierras. Si bien, en algunos casos, los proyectos de Los Portales están situados dentro de mallas urbanas compuestas un porcentaje importante de viviendas informales y en áreas cercanas a zonas ocupadas de manera ilegal, la empresa transforma terrenos baldíos de uso urbano

² <https://idbinvest.org/es/projects/los-portales>

y algunos predios rurales próximos a zonas urbanas, implementando sistemas de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, suministro eléctrico, calles y veredas, parques y jardines.

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

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

La Compañía cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”) que se desarrolló y se está implementando de acuerdo con los compromisos del Plan de Acción Ambiental y Social (“PAAS” o “ESAP”) de la operación anterior y publicado en la página web de BID Invest.³

La Política Integrada de Gestión de LP afirma el compromiso de la empresa de prevención de riesgos, preservación del medio ambiente y del desarrollo de un comportamiento socialmente responsable. Dichos compromisos se hacen extensivos a terceros relacionados tales como proveedores, contratistas, clientes y visitantes. Asimismo, la empresa asume el compromiso de mejorar continuamente su Sistema Integrado de Gestión y revisar su política anualmente.

Los proyectos son evaluados por el Ministerio del Ambiente según la Ley No 27446 del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”) y sus decretos reglamentarios. Los proyectos son clasificados dentro de tres categorías según la evaluación del riesgo; la primera categoría (riesgo bajo) requiere la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental (“DIA”), la segunda categoría (riesgo medio) requiere la realización de un Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (“EIA Sd”), mientras que la tercera (riesgo alto) requiere un Estudio de Impacto Ambiental detallado (EIA d).

LP cuenta con planes y procedimientos aplicables a las unidades de negocios para prevenir y gestionar los riesgos ambientales y sociales, así como los riesgos ocupacionales. A modo de ejemplo, en el área de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente (“SSOMA”) LP tiene implementados los siguientes procedimientos: i) procedimiento de identificación y evaluación de aspectos ambientales gestión; ii) reglamento interno de seguridad y salud en el trabajo identificación de normativas de seguridad aplicables; iii) acciones correctivas y preventivas de salud y seguridad en el trabajo (“SST”); iv) Constitución y desarrollo de funciones del comité SST; v) gestión de auditorías SST; y vi) inspecciones a controles operacionales investigación de accidentes e incidentes preparación y respuesta ante emergencias estándares SSOMA para proveedores y contratistas

El Departamento de SSOMA, dependiente de la Gerencia de Administración y Logística, tiene como misión velar por el cumplimiento de la legislación actual y las políticas internas de la organización en materia de seguridad, salud y medio ambiente, incluyendo temas sociales en coordinación con el área de Capital Humano. El responsable de éste es el Jefe de SSOMA, con el apoyo de dos coordinadores y dos supervisores, uno para el norte y otro para la región sur. A su vez, los Ingenieros Residentes son los responsables SSOMA en cada proyecto de ejecución directa, y los Gerentes de Proyecto para proyectos de ejecución tercerizada.

³ <https://idbinvest.org/es/projects/los-portales>

La empresa cuenta con un programa de capacitación, basado en un diagnóstico de necesidades que se elabora en coordinación de la gerencia de cada área, y que considera las necesidades de impacto, tipo de capacitación y los desempeños esperados.

El procedimiento de Preparación y Respuesta ante Emergencias establece los lineamientos para la adecuada identificación y respuesta ante emergencias en todas las áreas operativas y administrativas de LP, así como a todos sus contratistas y visitantes. Como emergencias se consideran: incendios, contaminaciones, explosiones, fallas estructurales, derrames, terremotos, huaicos, tsunamis e inundaciones. Existe un Comité de Manejo de Crisis por cada Unidad de Negocio integrado por miembros de la gerencia, el jefe de SSOMA y el jefe de Seguridad Física encargado de ejecutar las acciones para atender la emergencia.

LP lleva a cabo evaluaciones de cumplimiento de requisitos de seguridad y salud en el trabajo, en forma periódica. El propósito de estas auditorías es determinar si el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo ha sido implementado y si el mismo se encuentra en conformidad con las disposiciones legales y normas aplicables al sector.

LP realiza monitoreos de ruido, calidad del aire y desechos, a través de consultoras ambientales registradas ante la autoridad competente. Los informes de cumplimiento de los compromisos ambientales de los proyectos se presentan a la Dirección General de Asuntos Ambientales (DGAA) del Ministerio de Vivienda.

Los mecanismos de participación ciudadana se encuentran normados por el Decreto Supremo N°002-2009-MINAM. Para los proyectos Categoría I no se requiere audiencias públicas, siendo esta categorización la más frecuente entre los proyectos de habilitación urbana. No obstante, LP lleva a cabo encuestas de participación ciudadana a la población aledaña identificada como grupo de interés para conocer si el proyecto afectará sus actividades en forma positiva o negativa.

LP cuenta con una línea gratuita a nivel nacional (Línea Ética de LP), que funciona las 24 horas y es gestionada por Ernst & Young (EY). Esta línea es utilizada como un medio para reportar cualquier irregularidad percibida por parte de funcionarios o terceros en forma confidencial. LP ha publica en cada oficina un afiche con el número y correo electrónico de este mecanismo. Además, es entregado a cada colaborador el día de su ingreso y difundido a través del E-mail corporativo.

En las casetas de venta de la compañía que se encuentran en todos los proyectos existe un centro de atención al cliente a donde también los miembros de la comunidad pueden dirigirse, así como comunicarse directamente con los jefes y gerentes de proyecto.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

El Reglamento Interno de Trabajo regula las relaciones laborales entre LP y sus colaboradores, estableciendo los principales derechos y obligaciones de ambas partes según la legislación laboral del país. El área de Capital Humano desarrolló una serie de procedimientos para seleccionar, contratar, inducir, capacitar, evaluar, remunerar, promover a sus colaboradores, así como establecer sus beneficios, obligaciones y eventuales sanciones y desvinculaciones que se encuentran documentados en el SIG. A su vez, el Código de Ética es una guía para que los colaboradores cumplan

con la aplicación de las formas y principios de LP, estableciendo normas y principios de actuación en sus relaciones diarias con clientes, proveedores, comunidad y compañeros de trabajo.

La Compañía se ciñe a las normas laborales de Perú. Así, brinda la oportunidad a sus empleados de afiliarse a una Entidad Prestadora de Salud (“EPS”) subvencionando parte del costo. Los términos y condiciones de los contratos de trabajo siguen los procedimientos antes mencionados.

Los empleados de LP no están afiliados a ningún sindicato.

Además de lo establecido en la legislación peruana, la discriminación de cualquier tipo está explícitamente tipificada como una falta al Código de Ética de LP y, por tanto, puede dar origen a sanciones disciplinarias e incluso acciones legales.

Además de tener acceso a los jefes, supervisores y demás jerarcas de la Compañía, los trabajadores pueden presentar sus quejas a través de la Línea Ética que asegura el anonimato y confidencialidad de las denuncias. El acceso a la Línea Ética es difundido a través de los medios de comunicación internos de la empresa (correo electrónico interno, Intranet, cartillas de divulgación, afiches, etc.).

La Línea Ética se utiliza para denunciar cualquier irregularidad relacionada con el Código de Ética tal como: burlas, acoso, favoritismo, conflicto de intereses, discriminación, etc.

La edad mínima de empleo es 18 años, lo cual se verifica en los procesos de contratación. En el caso de los contratistas, los contratos de servicios exigen las mismas políticas laborales que aplica LP, y se realizan visitas aleatorias en las obras para verificar que se cumpla con estas políticas.

Los estándares de SSOMA de LP están basados en la Ley N° 29783 de salud y seguridad en el trabajo. Los procedimientos y programas, así como la descripción de los equipos de protección personal (“EPP”) requeridos para garantizar la adecuada protección de los trabajadores están incluidos en los procesos de inducción.

Los Estándares SSOMA para Proveedores y Contratistas de LP, así como la Política Integrada de Gestión, aplican a todos los contratistas, proveedores, empresas de servicios y servicios profesionales que ejecutan obras o prestan servicios para LP dentro o fuera de sus instalaciones. Los contratistas cuentan con un responsable de la prevención quien se encarga del desarrollo, la implementación y evaluación de planes y programas de prevención de riesgos, gestión ambiental, salud ocupacional y emergencias. El cumplimiento de estándares se verifica mediante inspecciones de campo que realiza el departamento de SSOMA.

A través de su área de logística, LP ha implementado procedimientos para verificar el cumplimiento laboral a lo largo de su cadena de abastecimiento. LP siempre prioriza adquisiciones locales y exige que los proveedores pasen por una homologación externa, que consiste en una evaluación de aspectos operacionales, comerciales, ambientales y sociales, entre otros.

LP imparte capacitación a sus proveedores en temas tales como medidas prevención de la contaminación y uso eficiente de los recursos, y realiza campañas de difusión de temas como el uso eficiente del agua. Como parte del proceso de homologación de proveedores, el área de Logística

(Compras), mantiene un listado actualizado de empresas evaluadas, los cuales están clasificados en tres categorías según su nivel de riesgo. Los aspectos evaluados para definir el nivel de riesgo de cada empresa son: seguridad, salud, medio ambiente, responsabilidad social, situación financiera, aspectos comerciales y operacionales, entre otros.

4.3 Eficiencia en el uso de los recursos y prevención de la contaminación

4.3.a Eficiencia en el uso de los recursos.

La generación principal de gases de efecto invernadero se produce durante la etapa de construcción de los proyectos por el uso de maquinaria, principalmente para movimiento de tierra. Cuando los proyectos están terminados y entregados, dicha generación disminuye sensiblemente.

Los proyectos que no cuentan con servicio público de agua potable de una empresa prestadora de servicios (“EPS”) obtiene el agua que necesita desde pozos. Antes de la adquisición de un terreno, en la etapa de estudio de factibilidad, el área de Reserva Territorial de LP evalúa la factibilidad de proveerse de agua subterránea y se asegura de contar con la autorización correspondiente. En estos casos, la fuente de agua es para uso exclusivo de la población usuaria del proyecto. Una vez culminada las obras del pozo con su licencia de uso de agua, los depósitos de almacenamiento, unidades de bombeo y las cañerías de abastecimiento hasta el proyecto, estas son entregada a la EPS que se encarga de administrarla. Las licencias de usos de agua subterránea se gestionan ante la Autoridad Local del Agua.

Antes de ejecutar la construcción o ampliación de un proyecto, la Gerencia de Producto y Operaciones de la Unidad de Vivienda elabora de un estudio de demanda hídrica para calcular si el suministro de agua potable será suficiente, o si se requerirá hacer obras adicionales para garantizar el abastecimiento.

Durante la fase construcción, en caso de no contar con suministros de agua, ésta es provista a través de camiones-cisterna.

4.3.b Prevención de la contaminación

En los proyectos inmobiliarios que implican habilitaciones urbanas, LP desarrolla las redes de alcantarillado que luego conecta a la red de servicios públicos o a la planta de tratamiento de la empresa prestadora de servicios, según lo que ésta establezca. Solamente en aquellos casos en que no exista la posibilidad de conectarse al servicio público se construyen plantas de tratamiento nuevas. El agua tratada se utiliza para riego. En todos los casos debe contar con Autorización de Vertido otorgado por la Dirección General de Saneamiento (“DIGESA”) del Ministerio de Salud.

Durante las etapas de construcción se utilizan baños químicos portátiles proporcionados por empresas autorizadas.

LP cuenta con una metodología para la gestión y manejo de los residuos, la que establece criterios para su clasificación según sean no peligrosos (metales, vidrio, papel y cartón, plástico, orgánicos y

generales) o peligrosos (baterías usadas, cartuchos de tinta, envases de productos químicos, hidrocarburos, pilas, fluorescentes, equipos electrónicos, entre otros).

Para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos cuenta con depósitos de segregación. Los residuos domiciliarios son dispuestos en los vertederos de las municipalidades locales y los de origen no municipal se disponen con las Empresas Operadoras de Residuos Sólidos. El departamento de SSOMA lleva registro de los certificados de disposición final de residuos sólidos no municipales.

LP realiza capacitaciones en gestión de residuos sólidos a gerentes, jefes, coordinadores, supervisores y trabajadores que tengan como responsabilidad participar en el proceso de gestión de residuos sólidos.

Los procedimientos de almacenamiento y manipulación de materiales peligrosos están regulados internamente por una norma específica (Norma G050: Almacenamiento y manipuleo de materiales). Las sustancias químicas que se manejan dentro de las instalaciones de LP son almacenadas teniendo en cuenta su incompatibilidad. Para esto, se dispone de rotulación de identificación. El personal que las administra maneja las hojas de seguridad respectivas ("MSDS", por su sigla en inglés), y cuentan así con el EPP para evitar cualquier tipo de contacto en caso de que sean dañinas.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

Por exigencia normativa y especificaciones técnicas, las edificaciones multifamiliares requieren sistemas de red contraincendios. Estos sistemas siguen las normas de la NFPA de los Estados Unidos.

Al ser Perú un país con riesgo sísmico, en particular la zona costera, los códigos de construcción incorporan este factor en el diseño. Los cálculos estructurales de las construcciones de LP son hechos por empresas de ingeniería especializadas.

Para las habilitaciones urbanas, además del riesgo sísmico se evalúa el riesgo de inundación debido a situaciones climáticas extremas. Para ello, se llevan a cabo estudios hidrogeológicos para determinar áreas inundables. En la zona costera también se evalúa el riesgo de tsunamis.

Los planes de contingencia LP contemplan la protección ante de emergencias que pudieran afectar a toda persona vinculada al proyecto, sean trabajadores, clientes o visitantes.

LP no cuenta con personal de seguridad física en sus locales, con excepción de su sede central y algunas plazas de alto riesgo, donde el personal de seguridad no está armado. Los locales cuentan con sistema de alarmas de detección temprana, monitoreo a distancia y seguro multirisgo para cubrir potenciales pérdidas patrimoniales.

4.5 Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario

Los tamaños promedio de los predios que se necesitan para las habilitaciones urbanas son de entre 5 y 20 hectáreas. Para proyectos multifamiliares los terrenos adquiridos tienen un rango promedio de entre 2.500 y 5.000 m². LP no compra terrenos ocupados.

Los predios requeridos para los proyectos son adquiridos a través de procesos de compraventa libre con individuos o empresas que venden sus propiedades a precios y condiciones de mercado y con información suficiente para dicha toma de decisiones. Este proceso no genera desplazamiento de personas o actividades económicas.

4.6 Conservación de la biodiversidad y los hábitats naturales.

Los terrenos requeridos para los proyectos se ubican mayoritariamente en lugares fuertemente intervenidos y de poca importancia para la biodiversidad. No obstante, para la preparación de la DIA o el EIA, según se requiera, LP contrata consultores ambientales que evaluarán las especies de flora y fauna comprendidas dentro del área de influencia directa del proyecto a ejecutar, con el fin de determinar posibles afectaciones a la biodiversidad o ecosistemas naturales.

4.7 Pueblos indígenas

Los proyectos de LP no impactan directamente a pueblo indígenas alguno.

4.8 Patrimonio cultural

Antes de la adquisición de un terreno, en la etapa de estudio de factibilidad, el área de Reserva Territorial de LP desarrolla una matriz de riesgos entre los que evalúa la posibilidad de existencia patrimonio cultural. En caso de que este riesgo sea significativo, dicho terreno se descarta.

Para los terrenos que pasan este primer tamiz y se encuentran en áreas urbanas consolidadas sin antecedentes arqueológicos e históricos, LP gestión la obtención del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos ("CIRA").

De todas formas, LP cuenta con el Procedimiento de Gestión de Hallazgos Arqueológicos Fortuitos.

5 Acceso local a la documentación del proyecto

La documentación relativa a la Compañía puede ser accedida en el siguiente enlace:

<https://www.losportalescorporativo.com.pe/>

6 Plan de Acción Ambiental y Social

Para esta operación, el cliente implementará un Plan de Acción Ambiental y Social ("ESAP") complementario al vigente para la primera operación.