

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (ESRS) VIVA Negocio Inmobiliario - PERÚ

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 operación consiste en un préstamo de largo plazo para el financiamiento de parte del plan de inversiones enfocado en el negocio de viviendas de interés social (“VIS”) de Viva Negocio Inmobiliario S.A. (“Viva”, la “Empresa” o el “Cliente”) para el período 2020-2024 (el “Proyecto”) Este plan incluye: i) desarrollo del proyecto “Parque Comas”¹ ubicado en la ciudad de Lima, Perú, el cual, a la fecha, tiene un avance aproximado en su ejecución del 49%; ii) compras de terrenos para desarrollo de proyectos VIS² principalmente en Lima y Callao; y iii) capital de trabajo. La principal línea de negocio de Viva son las VIS, las cuales están dirigidas a los niveles socioeconómicos (“NSE”), B-, C y D de bajos recursos económicos³, que se emplazan en zonas de expansión, renovación y en proceso de consolidación urbana. Adicionalmente, las viviendas que construye se encuentran enmarcadas en los programas asistenciales del Estado, como “Mi Vivienda”⁴ y Techo Propio”⁵.

Como parte del proceso de debida diligencia ambiental y social (“DDAS”), BID Invest realizó la revisión de la información ambiental y social relevante, incluyendo el análisis de: i) el Sistema de Gestión Ambiental y Social de la Empresa (“SGAS”); ii) los permisos ambientales y las certificaciones vigentes; y iii) información de los proyectos existentes (Proyecto Comas), entre otros documentos.

Debido a las restricciones de movilización por la pandemia COVID-19, la DDAS incluyó varias reuniones virtuales (realizadas en enero y febrero de 2022) con funcionarios de la Empresa.

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 durante las etapas constructivas de los proyectos inmobiliarios: i) emisiones a la atmósfera de material particulado y gases de combustión; ii) generación de ruido; iii) potenciales accidentes laborales; iv) variaciones en la demanda de mano de obra; iv) aumento de la probabilidad de accidentes de tránsito por incremento de circulación de vehículos y camiones desde y hacia los proyectos; v) generación de residuos sólidos y líquidos peligrosos y no peligrosos; vi) demanda de

¹ El parque Comas es el proyecto de vivienda de interés social más grande del país. Cuenta con alrededor de 13 mil departamentos y 4 mil estacionamientos dentro de un terreno de casi 300 mil m².

² Actualmente Viva ha desarrollado sus negocios en 2 provincias del Perú (Piura y Lima).

³ <https://www.ipsos.com/es-pe/caracteristicas-de-los-niveles-socioeconomicos-en-el-peru>

⁴ <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/>

⁵ <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30>

recurso hídrico; y vii) modificación del paisaje. Estos impactos y riesgos se estiman sean de baja a mediana intensidad.

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; y v) ND8 Patrimonio Cultural.

3. Contexto Ambiental y Social

3.1 Características generales del sitio del proyecto

La Empresa ha desarrollado sus proyectos inmobiliarios (viviendas, oficinas y centros comerciales) desde el año 1987, principalmente en el área metropolitana de Lima, El Callao, y, en menor proporción, en las ciudades de Piura y Huancayo.

El “Parque Comas” está localizado en el distrito Comas, provincia y departamento de Lima. El proyecto cuenta con un área útil de 295.762,66 m², está ubicado en una zona de uso de suelo residencial, donde antiguamente operaba el aeródromo de Collique, sede de la Escuela de Aviación Civil de Perú. El predio fue adquirido al Consorcio DHMont⁶ y, actualmente, se encuentra rodeado de zonas urbanizadas.

El “Parque Comas” cuyo inicio data del año 2014, comprende la ejecución de 94 edificios de departamentos, distribuidos en 19 condominios de edificios multifamiliares de la siguiente manera: i) 11 de ellos bajo el concepto Conjuntos; ii) 4 bajo el concepto Villas; y iii) 4 bajo el concepto Club Residencial; todos ellos con instalaciones comunales. El desarrollo de los productos está planificado en etapas o generaciones⁷, para la ejecución de 13.124 departamentos, de los cuales, a la fecha, 6.392 se encuentran construidos y de éstos, 5.893 ya han sido entregados. Además, todos los proyectos contemplan áreas verdes y demás áreas comunes recreacionales.

En su época de mayor demanda, el Parque Comas generó más de 700 puestos de trabajo directos e indirectos.

3.2 Riesgos contextuales

En el Perú, la pobreza monetaria en el 2020 alcanzó un 30.1% de la población del país⁸, esto es un aumento de 9,9 puntos porcentuales en comparación con el año 2019. Por esta razón, 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.

⁶ DHMont es vecino del predio, donde también desarrolla su proyecto inmobiliario.

⁷ Primera generación: 2015-2019; segunda generación 2019-2022; tercera generación 2022-2025; y cuarta generación 2025-2027.

⁸ Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (“INEI”).

El distrito Comas es uno de los más poblados de Lima Metropolitana al ocupar el 5% de la población total de Lima y El Callao. Cuenta con una población aproximada de 520.450 habitantes⁹ y registra un alto índice de pobreza monetaria. La zona norte de Lima se caracteriza por ser una región violenta, en donde el crimen y el tráfico ilícito de sustancias estupefacientes ha aumentado notablemente en los últimos años. Además, Perú se ha convertido en segundo país de la región con mayor población migrante venezolana¹⁰ siendo la ciudad de Lima una de las principales zonas de acogida a estas personas.

Piura, localizada cerca de la frontera con Ecuador, es la segunda región más poblada de Perú, y una de las principales zonas pesqueras del país. Esta ciudad, en los últimos años, se ha convertido en una zona de paso de los migrantes venezolanos que llegan al país. Esto y su ubicación fronteriza ha exacerbado el tráfico ilícito de sustancias estupefacientes.

Huancayo, ubicado en el Departamento de Junín, es una de las seis ciudades más pobladas de Perú, registrando 400.271 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (“INEI”). Es una ciudad que, según el “Listado de Pueblos Indígenas u Originarios”¹¹ mantiene pueblos indígenas amazónicos¹² y andinos¹³.

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

La Empresa cuenta con un “Manual del Sistema Integrado de Gestión (“SIG”) de Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental”, el cual está basado en los requisitos de las normas OHSAS 18001¹⁴ e ISO 14001¹⁵, que forma parte del sistema general de gestión de VIVA y está diseñado bajo el concepto de mejora continua. El manual se basa en siete pilares: i) estructuras organizacionales; ii) actividades de planeamiento; iii) división de responsabilidades; iv) buenas prácticas; v) procedimientos; vi) procesos; y vii) recursos.

No obstante, el Cliente adaptará su SIG para convertirlo en Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”) que esté acorde con la naturaleza y la dimensión del Proyecto y en consonancia con el nivel de riesgos e impactos sociales y ambientales. Para esto, el SGAS incluirá: i) una política ambiental y social; ii) protocolos para la identificación de riesgos e impactos; iii) programas de gestión; iv) requerimientos de capacidad y competencia organizativas; v) protocolos de preparación

⁹ <https://www.municomas.gob.pe/resources/upload/transparencia/informacion-adicional/DIAGNOSTICO-DE-BRECHAS-DEL-DISTRITO-DE-COMAS-PMI-2021-2023.pdf>

¹⁰ https://www.unodc.org/documents/human-trafficking/2021/Track4Tip/Relatorio-Unodc-PERU-07-06-2021_compressed.pdf

¹¹ https://bdpi.cultura.gob.pe/sites/default/files/archivos/paginas_internas/descargas/Lista%20de%20Pueblos%20Indi%CC%81genas%20u%20Originarios%202021.pdf

¹² Asháninka; Caquinte, Poyenisati; Atiri, Nomachiguenga; Amage, Amajo, Amuesha, Amuexia, Omage.

¹³ Los pueblos quechuas no tienen otras denominaciones, más si un conjunto de identidades, entre las que se encuentran: Chopccas, Huancas, Chankas, Huaylas, Q'eros, Cañaris, Kana

¹⁴ La norma OHSAS 18001 es el estándar internacional utilizado para la gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (“SST”) y de los riesgos laborales.

¹⁵ La ISO 14001 es la norma internacional para certificar sistemas de gestión ambiental (“SGA”).

y respuesta ante situaciones de emergencia; vi) formas de participación de los actores sociales; vii) protocolos de comunicaciones externas y mecanismos de queja; viii) procedimientos para informar periódicamente a las comunidades afectadas; y ix) mecanismos de seguimiento y evaluación.

4.1.b Política

La Empresa, mantiene vigentes las siguientes políticas: i) “Política del Sistema Integrado de Calidad, Medio Ambiente y Seguridad”; ii) “Política de Prevención de Riesgos y Medio Ambiente”; iii) “Política de Prevención de la Posesión y Consumo de Alcohol, Drogas y Fármacos”; iv) “Política General de Reconocimiento por Buen Desempeño en Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental”; v) “Política Preventiva de Negación al Trabajo Riesgoso”; vi) “Política de Prevención de la Fatiga y Somnolencia”. Además, integra en su gestión, las siguientes políticas corporativas¹⁶: i) Anticorrupción; ii) Prácticas Comerciales Responsables; iii) Prevención y Sanción del Hostigamiento Sexual; iv) Gestión de Conflictos de Intereses; v) Seguridad de la Información; y vi) Salarial. Sin embargo, el Cliente: i) actualizará la Política de Prevención de Riesgos y Medio Ambiente para alinearla con las mejores prácticas internacionales; ii) divulgará dicha política con las partes interesadas; iii) revisará y actualizará sus políticas de manera periódica; y iv) mantendrá un registro de actualizaciones.

4.1.c Identificación de riesgos e impactos

De acuerdo con la legislación ambiental vigente¹⁷ los proyectos de Viva han sido categorizados de riesgo bajo. Sin embargo, para los proyectos que sí lo requieren, cuenta con sendas Declaraciones de Impacto Ambiental (“DIA”), aprobadas por la Dirección General de Asuntos Ambientales (“DGAA”) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (“MVCS”).

Para el desarrollo de Parque Comas, la Empresa elaboró un estudio de impacto ambiental (“EIA”) que incluyó la Identificación y Evaluación de Riesgos e Impactos Ambientales (“IERIA”) para los componentes ambientales, sociales, y de salud y seguridad, así los planes de manejo correspondientes. Adicionalmente, la Empresa mantiene la “Matriz de Identificación de Peligros, Evaluación de Riesgos y Controles” (IPER) y una matriz específica para la “Identificación de Aspectos Ambientales Significativos y No Significativos” evaluada mediante su “Matriz de Evaluación de Significancia”.

Para el desarrollo del Parque Comas, también se elaboró un Estudio de Impacto Vial, en cumplimiento de la normativa vigente¹⁸, para identificar y evaluar los impactos del proyecto sobre el tránsito y transporte en su área de influencia, el cual establece medidas de mejora de las condiciones actuales de circulación, en coordinación con las autoridades competentes.

Tal como lo hizo para el Parque Comas, la Empresa desarrollará procedimientos aplicables a todos los proyectos para: i) identificar peligros, evaluar riesgos e impactos; ii) determinar controles en

¹⁶ Viva hace parte del Grupo Aenza, que es una corporación regional, integrada y especializada en servicios de ingeniería y construcción, en concesiones de infraestructura y energía y en gestión inmobiliaria. <https://www.aenza.com.pe/quienes-somos>

¹⁷ 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 (EIA) semidetallado, mientras que la tercera (riesgo alto) requiere un EIA detallado.

¹⁸ La Ordenanza N° 1404-MML de la Municipalidad de Lima

todas las actividades, procesos, e instalaciones; iii) realizar consultas con actores sociales para identificar riesgos de manera proactiva; iv) identificar riesgos e impactos ambientales y sociales (“A&S”) de sus proveedores; y iv) efectuar el análisis periódico de indicadores de desempeño.

4.1.c.i Análisis de alternativas

Viva, para la definición e implementación nuevos proyectos que desarrolla, realiza un análisis de alternativas que incluye la prospección de terrenos potenciales y la evaluación de la opción de compra, a través de un estudio de prefactibilidad financiera y de evaluación de riesgos.

4.1.c.ii Riesgos de género

La zona norte de Lima, en donde se asienta la Municipalidad de Comas, se caracteriza también por registrar unos de los más altos índices de violencia intrafamiliar y de género (violencia física, sexual y psicológica). Esto ha motivado que el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables (“MIMP”) y la municipalidad se unan para articular acciones de trabajo de prevención en la lucha contra la violencia de la mujer en el distrito, y revertir las cifras de actos de violencia que se actualmente allí se registran.

Viva cuenta con una planilla administrativa conformada por aproximadamente el 45% de personal femenino, el que incluye posiciones gerenciales, en proyectos y administrativas. La Empresa mantiene una política de prevención de hostigamiento sexual y la recepción de quejas y denuncias de violencia de género se establecen en el Reglamento Interno de Trabajo (“RIT”) y el en Código de Ética de Viva. A pesar de que se encuentra desarrollando un “Procedimiento para Madres Gestantes”, la Empresa mantiene salas de lactancia tanto en su oficina principal como en el proyecto Comas. Adicionalmente, la Viva proporciona en sus sitios de construcción vestuarios y duchas separadas para hombres y mujeres.

Viva, a través de su programa AYNÍ¹⁹, capacita a la población en temas de género e inclusión, promoviendo y fomentando la igualdad de género, con una mirada hacia los niños como agentes de cambio.

La Empresa ha acordado implementar la Herramienta de Evaluación de Riesgo de Género²⁰ (“HERG”) de BID Invest para prevenir y gestionar los riesgos relacionados a género en sus operaciones.

4.1.c.iii Exposición al cambio climático

Perú se caracteriza por ser una región semidesértica. Los veranos son calientes, áridos y nublados, mientras que los inviernos son largos, frescos, secos y mayormente despejados. Durante el transcurso del año, la temperatura varía de 15 °C a 28 °C y rara se ubica por debajo 14 °C o por encima de los 30 °C.

¹⁹ Durante el Imperio Inca, el AYNÍ era un sistema de trabajo de reciprocidad familiar entre los miembros del Ayllu, que consistía en la ayuda mutua que se prestaban las familias entre sí y todos los integrantes del Ayllu. El Programa AYNÍ de Viva, tiene como objetivo la conformación de una cultura ciudadana modelo de sana convivencia y buena administración de los recursos, contribuyendo a la autogestión y sostenibilidad económica, administrativa y social de la comunidad y sus condominios.

²⁰ <https://www.idbinvest.org/es/publications/herramienta-de-evaluacion-de-riesgos-de-genero>

La evaluación de riesgos físicos y amenazas naturales asociadas al cambio climático de los sitios asociados al Proyecto mostró una exposición moderada a sequías y una exposición alta al incremento del nivel del mar y tsunamis en las zonas costeras, y cambios de medianos a altos en los patrones de precipitación. El análisis, bajo en un escenario climático pesimista, calificó a la zona de Piura como moderada expuesta a inundaciones fluviales y a olas de calor²¹.

4.1.d Programas de gestión

La Empresa, para el Parque Comas, está ejecutando un “Plan de Gestión Ambiental”, el cual define actividades que permiten mitigar los riesgos e impactos identificados. Dicho plan contempla controles operacionales a través de “Matrices de Control Operacional” basadas en la “Matriz de Identificación de Aspectos Ambientales”. La Empresa mantiene también un “Plan de Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental”, el cual se implementa en cada proyecto mediante un “Programa Anual de Seguridad, Salud en el Trabajo y Medio Ambiente”.

Sin embargo, Viva no ha desarrollado aún programas de gestión ambiental, social y de salud y seguridad a nivel corporativo. Consecuentemente, el Cliente: i) desarrollará e implementará procedimientos operativos para su propia gestión como para la de sus contratistas y proveedores; ii) incluirá a las gerencias de sus diferentes departamentos en la formulación y revisión de los planes de acción; y iii) implementará un plan de acción para manejar riesgos para la comunidad durante la implementación de todos sus proyectos.

4.1.e Capacidades y competencia organizativas

La responsabilidad sobre los temas sociales del Cliente, así como la generación de informes relacionados y la resolución de conflictos sociales está a cargo del Gerente de Desarrollo de Negocios, quien reporta directamente a la Gerencia General (“GG”). La responsabilidad sobre los temas ambientales y de seguridad y salud ocupacional se encuentra a cargo del Ingeniero de Seguridad, Salud y Ambiente (“HSE”, por sus siglas en inglés), dentro de la Gerencia de Operaciones, la cual reporta a la Gerencia General. Adicionalmente, hay cargos de supervisión (supervisores y operarios) de HSE designados a cada uno de los proyectos en implementación. Para atender los temas de relaciones comunitarias, se han asignado 2 posiciones ocupadas por trabajadores sociales que se encargan principalmente de la implementación del programa AYNI, quienes reportan directamente al Gerente de Desarrollo de Negocios, con apoyo de una empresa externa consultora.

No obstante, la Empresa definirá un responsable por la integración del SGAS que vele además por el desarrollo, la implementación y el seguimiento de todos los planes, programas y procedimientos de gestión ambiental, social y de salud y seguridad, incluyendo a contratistas y proveedores. Esta posición deberá tener reporte directo a la GG

4.1.f Preparación y respuesta ante situaciones de emergencias

Para el Parque Comas, la Empresa cuenta con un Plan de Respuestas a Emergencias (“PRE”) alineado con los requisitos legales locales, y aplicable a los trabajadores directos, contratistas, proveedores y visitas. En dicho plan se han considerado emergencias asociadas a incendios, sismos, terremotos,

²¹ Viva GyM - 13466-01 - Climate Risk Screening-combined

fugas, explosiones, derrumbes en excavaciones, ambientales y conflictos sociales, entre otros. Los empleados de la Empresa reciben formación sobre preparación y respuesta ante emergencias, incluyendo primeros auxilios. Viva, en función de los riesgos identificados, realiza simulacros de emergencia (incendio, sismo, atropello, caída en altura, electrocución, derrumbe, entre otros) más de una vez al año.

Sin embargo, La Empresa desarrollará un PRE a nivel corporativo, y lo adaptará en cada uno de los proyectos que ejecute.

4.1.g Seguimiento y evaluación

El Plan de Manejo Ambiental (“PMA”) del Parque Comas, contiene las principales medidas de prevención, mitigación o corrección para los siguientes posibles impactos: i) alteración de la calidad del aire ambiente; ii) alteración de la calidad de suelos; iii) incremento del nivel de ruido; iv) generación de residuos; y v) generación de efluentes. Los informes de monitoreos son enviados a la autoridad competente, con las frecuencias requeridas por la legislación local. Además, Viva mantiene una “Matriz de Control Operacional y Seguimiento” de los aspectos ambientales identificados, en el cual se definen las acciones preventivas, criterios de aplicación y responsables.

En lo que respecta a los temas de Seguridad y Salud Ocupacional (“SSO”), la Empresa monitorea los accidentes e incidentes laborales de sus trabajadores utilizando el Índice de Frecuencia de Accidentes (“LTIFR” por sus siglas en inglés) y el Índice de Severidad (“LTISR”, por sus siglas en inglés).

Como parte del SIG, la Empresa cuenta con un Procedimiento de No Conformidades, el cual describe la forma para identificar e investigar desviaciones reales y potenciales de cumplimiento, y detalla procedimientos a seguir para la implementación y el seguimiento de las acciones correctivas y preventivas.

Adicionalmente, Viva mantiene una matriz de identificación y evaluación de requisitos legales y otros requisitos de todas las obligaciones legales en materia ambiental, de seguridad y salud ocupacional.

Sin embargo, el Cliente: i) determinará metas e indicadores clave de gestión (“KPIs”, por sus siglas en inglés) ambientales y sociales (“A&S”); ii) desarrollará e implementará un procedimiento de auditoría ambiental y social interna; iii) implementará los planes de acción derivados de las auditorías internas; iv) informará a la GG sobre la eficacia del SGAS; y vi) extenderá el seguimiento y la evaluación de la gestión A&S a contratistas, principales proveedores y comunidades afectadas.

4.1.h Participación de los actores sociales

El proceso de aprobación del EIA del proyecto Parque Comas incluyó una etapa de información y consulta a las comunidades vecinas al proyecto. Complementariamente, VIVA ha realizado un mapeo de actores, entre los que destacan: i) comunidades; ii) instituciones educativas; c) iii) la municipalidad; iv) la comisaría; v) hospitales y clínicas; y vi) el cuerpo de bomberos.

Adicionalmente, para asegurar la participación de los actores sociales, previamente a la implementación del proyecto Parque Comas, VIVA realizó un diagnóstico social a través del cual recabó información de línea base cuantitativa y cualitativa de las comunidades. Este estudio identificó las necesidades de la población, a sus líderes y a los posibles riesgos sociales. También, durante toda la etapa de ejecución del proyecto, la Empresa ha mantenido interacción con las comunidades y autoridades locales mediante reuniones de coordinación, y contacto con los dirigentes o representantes de las zonas aledañas a los proyectos a través de campañas y programas, y mejorando algunos espacios públicos. Además, el programa AYNI (que forma parte del Programa de Responsabilidad Social Corporativa (“RSC”) de VIVA) ha contribuido a establecer fuertes lazos de interacción con la comunidad.

No obstante, la Empresa desarrollará y ejecutará un procedimiento de participación de actores sociales a nivel corporativo adecuado a los riesgos e impactos del Proyecto, que permita la participación eficaz de grupos identificados como vulnerables y que incluya la divulgación oportuna y eficaz de información relativa a los proyectos, incluidos los resultados del proceso de identificación de riesgos e impactos ambientales y sociales, y las medidas de mitigación que se aplicarán.

4.1.i Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

Actualmente, la Empresa mantiene una “Línea Ética” a través de una plataforma confidencial proporcionada por la empresa externa Ernst & Young, en donde trabajadores, clientes y proveedores pueden reportar preocupaciones relacionadas a conductas no éticas, violaciones a la legislación, regulaciones o políticas internas. Los canales de comunicación son a través de: i) formulario web²²; ii) buzón de correo (contacto@canaletico.net); iii) buzón de voz (0-800-1-8113); iv) dirección postal²³; v) línea telefónica (0-800-1-8113); y vi) entrevista personal. Es a través de estos medios que se recibe, registra y comunica la información reportada, protegiendo en todo momento la confidencialidad y anonimato.

La recepción de las quejas, reclamos y consultas de los clientes de la Empresa se realiza a través del área de Servicio de Atención al Cliente y Postventa a través de los siguientes canales: i) call center (206-7270); ii) correo electrónico atencionalcliente@viva.com.pe y postventa@viva.com.pe; iii) número de emergencia²⁴ (206-7290); iv) ventas (206-7200); v) whatsapp ventas (942947065). Además, La Empresa a través de su página web brinda acceso al portal del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“IDECOPÍ”) para la verificación del registro de infracciones y sanciones²⁵ de Viva.

No obstante, La Empresa desarrollará un procedimiento corporativo aplicable a todos los proyectos para el manejo de las comunicaciones externas que incluya métodos para: i) recibir y registrar las comunicaciones externas del público; ii) analizar y evaluar los asuntos planteados en dichas comunicaciones y determinar la manera de abordarlos; y iii) dar las respuestas correspondientes, hacer su seguimiento y documentarlas.

²² <https://www.canaletico.net/formulario.html>

²³ Av. Víctor Andrés Belaunde 171, San Isidro, Lima 27, Lima - Perú

²⁴ Problema de inundación, ausencia total de electricidad o alguna falla que impida el uso de los ascensores

²⁵ <https://enlinea.indecopi.gob.pe/miraquienlecompras/#/inicio>

4.2 Trabajo y Condiciones Laborales

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

A diciembre de 2021, la Empresa contaba con 313 trabajadores directos, 99 Empresas subcontratistas (trabajadores de las empresas contratistas de construcción civil y otros) y 453 por intermediación laboral²⁶. El porcentaje de trabajadoras directas mujeres era del 25%, y bajo intermediación laboral era del 14%.

La Empresa mantiene un Reglamento Interno de Trabajo (“RIT”), el cual se rige bajo la normativa laboral peruana y permite organizar las relaciones laborales con los trabajadores. El RIT contiene disposiciones para los siguientes temas: i) admisión e ingreso (proceso de selección e incorporación a la empresa); ii) suspensión perfecta, imperfecta y terminación del contrato de trabajo; iii) derechos y obligaciones de los trabajadores; iv) facultades y obligaciones de la empresa; v) la jornada laboral, los horarios de trabajo y la asistencia; vi) el control de asistencia y puntualidad; vii) permisos, licencias e inasistencias al centro de trabajo; viii) descanso semanal y vacaciones; ix) medidas disciplinarias; x) relaciones laborales (presentación de quejas); xi) bienestar, seguridad, higiene y medio ambiente; xii) medidas frente al VIH y SIDA en el lugar de trabajo; xiii) prevención y sanción del hostigamiento laboral o sexual (quejas y sanciones); y xiv) uso de software, internet y correo electrónico. Además, el Código de Ética detalla consideraciones laborales que incluyen temas como: respeto a los derechos humanos; diversidad; no discriminación; igualdad de trato y oportunidades; desarrollo personal y profesional; y condiciones remunerativas y promociones.

La Empresa mantiene un programa anual de capacitaciones por puesto de trabajo para su personal operativo y administrativo. Durante 2021, la Empresa asignó el 4% del presupuesto del área de Gestión de Desarrollo Humano (“RRHH”) para la implementación de capacitaciones al personal de las distintas áreas de la organización y así fortalecer las habilidades necesarias de los colaboradores, incluyendo el desarrollo de habilidades blandas para las posiciones de liderazgo.

4.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos

Alineadas con Código de Conducta corporativo, la Empresa cuenta con políticas laborales corporativas para: i) la prevención y sanción del hostigamiento sexual; y ii) salarios. Así también mantiene una Política de Protección a la Gestante. Sin embargo, la Empresa desarrollará una Política de Recursos Humanos apropiada al tamaño de su fuerza laboral, que incluya a trabajadores directos, indirectos y a su cadena de abastecimiento.

4.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo

El personal fijo de la Empresa se rige bajo la normativa establecida para el régimen laboral de la actividad privada²⁷ y lo estipulado en el RIT. Además, Perú es signatario de los convenios con de la Organización Internacional del Trabajo (“OIT”) y posee una amplia legislación laboral con disposiciones específicas contenidas que regulan, entre otros aspectos, los siguientes: i) las

²⁶ Modalidad de contratación de la legislación laboral peruana mediante la cual una empresa de servicios destaca personal a la empresa usuaria para labores complementarias, temporales o especializadas.

²⁷ Decreto Supremo N° 003-97-TR Ley de Productividad y Competitividad Laboral

disposiciones para la contratación laboral; ii) las jornadas de trabajo, los horarios y el trabajo en sobretiempo; iii) los descansos remunerados; iv) la remuneración mínima; v) la asignación familiar; vi) las gratificaciones legales; y vii) la seguridad y salud en el trabajo.

4.2.a.iii Organizaciones laborales

La Empresa cuenta con un sindicato de construcción civil, el cual se rige bajo los convenios colectivos pactados entre la Cámara Peruana de Construcción (“CAPECO”), la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú (“FTCCP”) y la normativa aplicable. Estos convenios son renovados anualmente.

4.2.a.iv No discriminación e igualdad de oportunidades

En concordancia con su RIT, la Empresa no aplica distinción alguna por género y, por el contrario, busca la igualdad en todos sus procesos, brindando las mismas oportunidades a sus trabajadores para el cumplimiento con el desempeño requerido.

4.2.a.v Mecanismo de atención de quejas

Los empleados de Viva pueden encaminar sus quejas mediante El “Canal Ético”, que se encuentra en vigencia desde el 2013, permite anonimato, independencia y confidencialidad. El Canal Ético está disponible para todos los directores, colaboradores, socios, clientes, proveedores, terceros, incluyendo las comunidades de las áreas de influencia de los proyectos, quienes pueden utilizarlo a través de los siguientes medios: correo electrónico, página web dedicada, atención telefónica, buzón de voz, dirección postal y entrevista personal. Este canal es operado por la Empresa, a través de una plataforma independiente de Ernst & Young (EY) que garantiza confidencialidad, recepción, registro y clasificación de los reportes realizados y luego los remite al Comité de Cumplimiento²⁸, responsable por su evaluación. Este medio de captura y procesamiento de quejas internas sirve para comunicar cualquier irregularidad sensible para la Compañía, relacionada con potenciales desviaciones o incumplimientos al Código de Conducta de Negocios Código de Conducta ética. Adicionalmente, en el RIT y el Código de Ética se establecen los canales de atención para recibir quejas de acoso sexual, laboral y violencia de género.

4.2.b Protección de la fuerza laboral

De conformidad con el Código Civil de Perú, la edad mínima para los trabajadores en el Perú es de 18 años. Esta disposición aplica para clientes, proveedores y contratistas de Viva. El Cliente cumple con esta disposición.

4.2.c Salud y seguridad en el trabajo

La Empresa cuenta con un Reglamento Interno de Seguridad y Salud en el Trabajo (“RISST”) elaborado en el marco de la normativa vigente²⁹. El RISST es aplicable a todos los trabajadores directos, contratistas, proveedores, visitantes y demás personas que se encuentren en las

²⁸ A nivel del Grupo Aenza

²⁹ Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo (Ley N° 29783); Reglamento de la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo (Decreto Supremo N° 005-2012-TR); Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo para el Sector Construcción (Decreto Supremo N° 011-2019-TR).

instalaciones de la Viva. También mantiene un “Plan de Prevención de Riesgos y Medio Ambiente” que establece medidas para evitar y mitigar los posibles riesgos que puedan aparecer durante la etapa de construcción y cierre de las obras.

En cumplimiento de la normativa nacional vigente, Viva mantiene un Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo (“CPSST”). El CPSST es un órgano bipartito y paritario, que está constituido por representantes de Viva y de los trabajadores, y que tiene facultades y obligaciones sobre la gestión de la Salud y Seguridad en el Trabajo (“SST”) de la Empresa, que entre otras, incluye: i) la aprobación del RISST; ii) la participación en la elaboración del programa anual de SST; iii) la elaboración, revisión y aprobación de políticas; iv) la aprobación del plan anual de capacitación a trabajadores; v) la vigilancia en el cumplimiento de la normativa nacional; vi) la realización de inspecciones periódicas; y vii) la participación en investigaciones de accidentes.

Para todos sus proyectos, Viva ha implementado el Sistema de Análisis de Trabajo Seguro (“SATS”), que requiere que, antes de realizar algún cualquier trabajo, se complete un formulario a través del cual se identifican los peligros asociados a las actividades a ejecutarse y se establece las medidas de control necesarias para minimizarlo. Adicionalmente, para las actividades no rutinarias se ha implementado el sistema de permisos de trabajo el cual permite un mayor control de trabajos de alto riesgo (ej.: trabajos en altura, en caliente, excavaciones y zanjas, izajes, trabajos eléctricos). Viva también realiza inspecciones internas de aspectos de seguridad industrial a sus obras, lo cual genera las acciones correctivas correspondientes, así como sus plazos y responsables tanto para trabajadores directos como contratistas.

La Empresa, cuenta con un área médica y un médico ocupacional que labora a tiempo completo, quien se encarga de proveer atenciones médicas y capacitaciones en temas de salud, así como de interpretar los resultados y las recomendaciones de los chequeos ocupacionales anuales realizados al personal destacado en obra. Así también, se encarga de la ejecución del programa anual de monitoreo de agentes de riesgo del personal del área productiva.

El cliente a través de su “Estándar de Responsabilidades de Empresas Contratistas o Prestadoras de Servicios” y su “Plan de Prevención de Riesgos y Medio Ambiente”, garantiza el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, salud y ambiente por parte de los contratistas, subcontratistas y proveedores.

Sin embargo, el Cliente deberá realizar un estudio de brechas del sistema de gestión SSO de la Empresa usando como referencia estándares internacionales (ej. ISO 45001), basado en el análisis de riesgos de las actividades operativas realizadas por trabajadores propios y de terceros (contratistas, subcontratistas y proveedores) que aplique a todos los proyectos de la Empresa.

4.2.d Trabajadores contratados por terceras partes

La Empresa, a través de su Código de Conducta, garantiza el cumplimiento de la ley peruana en materia laboral, en lo que respecta a la prohibición del trabajo infantil y forzoso. Así también, su “Estándar de Responsabilidades de Empresas Contratistas o Prestadoras de Servicios”, hace extensivo este precepto a sus empresas contratistas y subcontratistas y a sus proveedores.

La DDAS no evidenció trabajo infantil ni forzoso.

4.2.e Cadena de abastecimiento

A la fecha, la Empresa mantiene una amplia lista (101) contratistas, subcontratistas y proveedores. Sin embargo, Viva no gestiona actualmente los riesgos ambientales y sociales asociados a su cadena de proveedores, por lo que desarrollará e implementará una Política de Proveedores y un Procedimiento de Gestión de Proveedores, que incluirán: i) la identificación y gestión de riesgos e impactos de sus proveedores principales; ii) un plan de capacitación para ayudar a para gestionar temas ambientales y sociales; iii) el monitoreo del desempeño para revisión de la política de compras; y iv) el diseño de programas de desarrollo de capacidades A&S de sus proveedores críticos.

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

4.3.a Eficiencia en el uso de recursos

Viva mantiene un registro mensual del consumo de: i) energía eléctrica; ii) diésel para vehículos, maquinaria y generadores eléctricos; y iii) gas natural para uso vehicular. También contabiliza el uso de cemento, pinturas, solventes y demás productos utilizados en la construcción.

La Empresa ha obtenido la certificación “Bono Verde” para el Parque Comas, otorgado a través del Programa “MIVIVIENDA Sostenible” del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)³⁰. Esta certificación ha permitido implementar acciones para reducir el consumo de agua y energía en sus proyectos ya desarrollados. Entre estas acciones se pueden citar: i) la instalación de griferías, sanitarios y accesorios de bajo consumo de agua³¹; ii) la instalación de iluminación LED de bajo consumo; iii) la incorporación de sistemas de riego tecnificados para las áreas verdes; iv) la instalación de tecnología según la estrategia bioclimática acorde a la zona (ej.: captación solar, protección de vientos); v) la reutilización de aguas grises tratadas en humedales como agua para riego; vi) la instalación de eco materiales (cemento, acero que tengan certificaciones de ISO 14000); y vi) la implementación de áreas para gestión de residuos, promoviendo el reciclaje.

4.3.a.i Gases de efecto invernadero

Los gases de efecto invernadero (“GEI”) que se producen durante la etapa de construcción de los proyectos está ligada al uso de maquinaria que se utiliza para los movimientos de tierra. Cuando los proyectos están terminados y entregados, dicha generación disminuye significativamente.

La Empresa realizará un inventario anual de emisiones de gases de efecto invernadero e implementará un plan de reducción de las emisiones de GEI.

4.3.a.ii Consumo de agua

Para el Parque Comas, Viva ha obtenido del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (“SEDAPAL”), los permisos de uso de agua necesarios. Esto incluye agua para ser utilizada para las oficinas administrativas (servicios higiénicos personal de obra y profesionales) del proyecto, y para las actividades de construcción. La Empresa, mantiene un registro mensual del consumo de agua.

³⁰ Empresa adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (“MVCS”)

³¹ Sello de Producto Ahorrador de la EPS SEDAPAL S.A. (SPA) o Certificación Internacional.

No obstante, el Cliente, incorporará estándares de eficiencia energética y uso de agua en la fase constructiva de los proyectos actuales y futuros.

4.3.b Prevención de la contaminación

El Plan de Vigilancia y Monitoreo del Parque Comas, establece la obligación de La Empresa de realizar monitoreos periódicos de los siguientes parámetros: i) ruido ambiental; ii) emisiones al aire (MP₁₀, sólidos suspendidos totales, CO, SO₂, NO_x, H₂S, gases de las chimeneas); iii) consumo de energía eléctrica; iv) consumo de agua; v) materiales peligrosos; vi) residuos sólidos y líquidos peligrosos y no peligrosos; y vii) tránsito vehicular. La frecuencia de los monitoreos es semestral y los puntos de muestreo están ubicados en los exteriores del predio del proyecto.

Los efluentes líquidos industriales (efluentes de los baños químicos, aceites residuales, petróleo residual, residuos oleosos, entre otros) que se producen durante la etapa de construcción de los proyectos son gestionados por Empresas Operadoras de Residuos Sólidos (“EORS”).

Para la fase operativa de sus proyectos, la Empresa incluye sistemas de tratamiento de aguas grises (provenientes de duchas y lavatorios) en humedales, lo que le permite, reutilizar dicha agua para el riego de las áreas verdes de los conjuntos habitacionales y además las áreas verdes externas de uso público. Las aguas negras se conectan a los sistemas de alcantarillado público cumpliendo con los Valores Máximos Admisibles (“VMA”) de concentración especificados en la legislación local.

4.3.b.i Residuos

El Parque Comas, mantiene un “Plan Operativo de Manejo de Residuos Sólidos del Proyecto” para la adecuada segregación³², almacenamiento (inicial y central), transporte y disposición final de residuos generados en la fase constructiva. Los residuos son clasificados en: i) residuos municipales (desechos de servicios higiénicos, residuos orgánicos, envases de tecnopor y envolturas de un solo uso); ii) residuos no peligrosos (metálicos, vidrio, papel y cartón, plástico, inorgánicos no reciclables, desmonte, concreto); iii) residuos peligrosos (tecnopor con pintura, trapos con grasa, bolsas contaminadas con pintura, residuos de lata, galoneras, baldes, botellas vacías contaminado con pintura y thinner); y iv) residuos biopeligrosos (mascarillas, guantes, gasas, etc.). Los desechos de baños portátiles son recolectados y gestionados por las empresas externas contratadas. De manera general, el transporte, tratamiento y la disposición final de los desechos peligrosos y no peligrosos es realizado por empresas prestadora de servicios de residuos sólidos (“EPS-RS”) debidamente registradas y autorizadas.

4.3.b.ii Manejo de materiales peligrosos

Durante la construcción de sus proyectos, Viva utiliza materiales algunos peligrosos (combustibles, pinturas, solventes, entre otros). Sin embargo, no realiza por lo pronto un inventario de estos materiales, ni lleva control de las condiciones de como estos productos son almacenados. En consecuencia, la Empresa desarrollará un procedimiento para el manejo de materiales peligrosos, que incluya, entre otros temas, los siguientes: i) las condiciones de almacenamiento de acuerdo a la

³² Norma Técnica Peruana NTP 900.058.2019 GESTION AMBIENTAL (Gestión de residuos. Código de Colores para los Dispositivos de Almacenamiento de Residuos)

normativa nacional; ii) hoja de datos de seguridad de materiales (MSDS, por sus siglas en inglés) de cada producto; iii) información de incompatibilidad de sustancias; y iv) plan de contingencia en caso de derrames o accidentes.

4.3.b.iii Manejo y uso de pesticidas

Viva verificará que los productos que se utilicen, para el control integrado de plagas (CIP) o el control integrado de vectores (CIV) durante la construcción de sus proyectos, no estén incluidos en las clases “Ia” (extremadamente peligrosos) y “Ib” (altamente peligrosos) de la clasificación recomendada de plaguicidas según su peligrosidad de la Organización Mundial de la Salud (“OMS”). Para el caso de plaguicidas de la clase “II” (moderadamente peligrosos), los utilizará siempre que establezca controles apropiados para el uso de esas sustancias químicas, además controlará el acceso para el personal que no cuente con capacitación, equipamiento e instalaciones adecuados para manipular, almacenar, aplicar y eliminar correctamente esos productos.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

El Programa AYNI de- Viva, dirigido a los futuros condóminos de los conjuntos habitacionales, brinda herramientas para una convivencia y generación de ciudadanía, promoviendo espacios de diálogo para la planeación y organización para el buen funcionamiento del condominio; el programa incluye temas de sostenibilidad ambiental, inclusión y diversidad, e igualdad de género. Adicionalmente, como parte de su gestión de RSC, la Empresa dota a la comunidad con ciertas obras de infraestructura urbana, tales como áreas verdes y alumbrado público.

Durante la pandemia, la Empresa desarrolló e implementó el “Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo”, el cual permitió controlar la propagación del virus entre su personal, y su vez impedir la expansión de la pandemia a los habitantes del área de influencia directa del Proyecto.

Actualmente no existe un plan formal de Respuesta y Preparación para Emergencias para la comunidad. La evaluación de riesgos e impactos que se ha efectuado hasta la presente fecha no incluye escenarios de emergencias con las comunidades ni tampoco contemplan situaciones en las que se requieran una respuesta coordinada con ellas. Consecuentemente, el Cliente realizará una evaluación de estos riesgos de forma previa al desarrollo de cada uno de los proyectos y desarrollará un procedimiento de Preparación y Respuesta ante Emergencias específico para cada proyecto, estableciendo los lineamientos para la adecuada identificación y respuesta de su personal, los contratistas, los visitantes y las comunidades ante posibles escenarios de riesgo.

4.4.a Personal de seguridad

Viva subcontrata los servicios de seguridad con empresas acreditadas y calificadas por la autoridad competente³³. Los guardias, en cumplimiento con la ley, no portan armas, pues la finalidad del servicio que brindan es de seguridad preventiva. A nivel nacional y durante los últimos años, no se han producido incidentes o quejas contra el personal de seguridad de la empresa en ninguno de los

³³ Superintendencia Nacional de Control de Servicios de Seguridad Privada, Armas, Municiones y Explosivos de Uso Civil – SUCAMEC –, conforme lo establece el Decreto Legislativo N° 1127.

proyectos. La Empresa capacitará al personal de seguridad de los proyectos en temas de derechos humanos de acuerdo con el documento *“Manual de Buenas Prácticas para el Empleo de fuerzas de seguridad: Evaluación y gestión de riesgos e impactos, Guía para el sector privado en mercados emergentes”* de la Corporación Financiera Internacional (“IFC”, por sus siglas en inglés)³⁴.

4.5 Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario

La Empresa realiza la compra de los terrenos para la habilitación urbana mediante procesos de compraventa con individuos o empresas que venden sus propiedades a precios y condiciones de mercado y con información suficiente para dicha toma de decisiones. En este proceso no se produce el desplazamiento involuntario físico o económico de personas.

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

Dado que los proyectos inmobiliarios se desarrollan en terrenos urbanos o periurbanos fuertemente intervenidos y de poco interés ecológico o biológico, no se producirán impactos materiales a la biodiversidad o a los recursos naturales vivos.

4.7 Pueblos Indígenas

El Proyecto Comas está desarrollado en un sitio urbano intervenido que no afecta a poblaciones originarias ni interseca tierras de uso tradicional. Además, los futuros proyectos no se superpondrán con estos territorios indígenas, ni generarán impactos adversos a poblaciones indígenas.

4.8 Patrimonio cultural

El Parque Comas se asienta en un antiguo aeródromo y sobre un área urbana fuertemente intervenida. Los movimientos de tierra requeridos para fundaciones y otras estructuras subterráneas no han registrado algún tipo de hallazgo arqueológico o cultural. Sin embargo, en caso de encontrarse estos hallazgos, la Empresa seguirá lo establecido en la legislación peruana, suspenderá inmediatamente de los trabajos y notificará al Ministerio de Cultura (“MINCU”) sobre el particular. Además, la Empresa desarrollará un Procedimiento de Hallazgos Fortuitos de cumplimiento obligatorio para contratistas y subcontratistas.

5. Acceso local a la documentación del proyecto

La documentación relativa a Viva y sus proyectos existentes puede ser accedida en el siguiente enlace: <https://www.viva.com.pe/>

³⁴https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/5e74e4d6-f977-49f3-85cb-e626519b0e49/p_handbook_SecurityForces_2017_Spanish.pdf?MOD=AJPERES&CVID=nzgFMTI