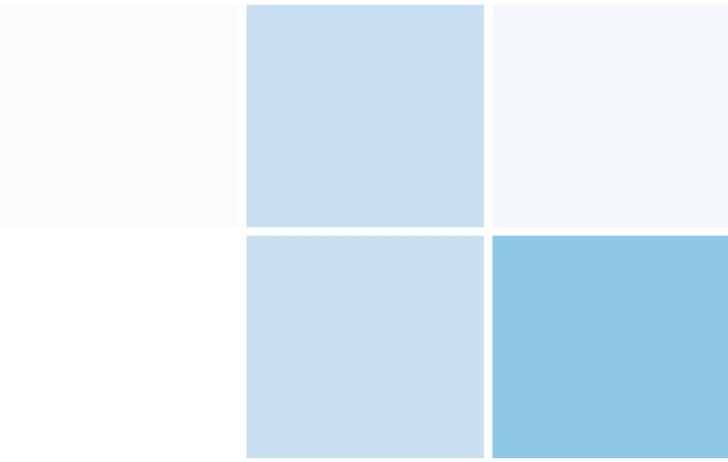
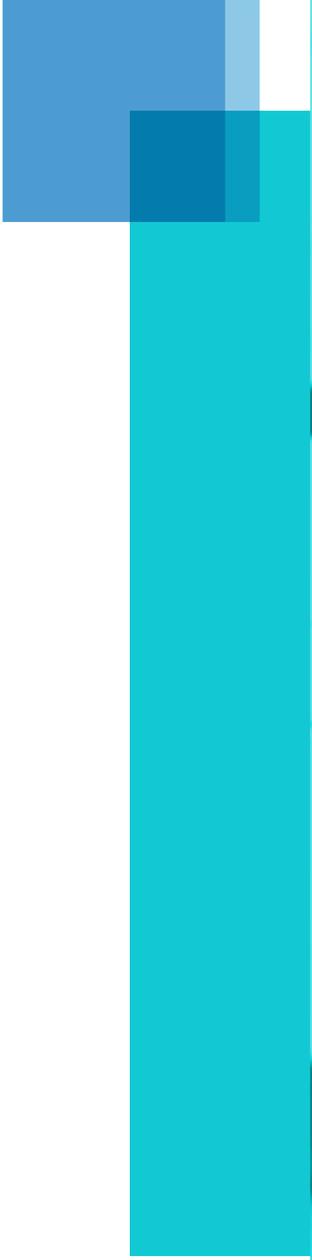




# ENVIRONMENTAL SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT **2018**

---



# ÍNDICE / Tabla de contenidos

---

Carta de los fundadores	5
Acerca de este informe	6
¿Quiénes somos?	8
<b>DESARROLLADORA DE CIUDAD</b>	<b>11</b>
<b>Quiero Casa / Modelo de Negocio</b>	<b>12</b>
<b>Agatha / Modelo de Negocio</b>	<b>14</b>
<b>Qaya / Modelo de Negocio</b>	<b>16</b>
<b>Zigna / Modelo de Negocio</b>	<b>18</b>
<b>VEX Capital</b>	<b>20</b>
<b>Sidehouse</b>	<b>22</b>
<b>Fundación Construye Bienestar</b>	<b>24</b>
<b>Filosofía Corporativa / Misión / Visión / Valores</b>	<b>26</b>
Tamaño de la organización	<b>28</b>
Gobernanza	<b>30</b>
Gobierno Corporativo	
Estructura	<b>32</b>
Cumplimiento normativo	<b>34</b>
Grupos de interés	<b>35</b>
Principios estratégicos de Responsabilidad Social	<b>36</b>
Calidad de vida empresarial	
Rituales corporativos	<b>37</b>
Compromiso con la comunidad	<b>38</b>
Cuidado y preservación del Medio Ambiente	<b>40</b>
Pequeñas acciones	<b>41</b>

# CARTA DE LOS FUNDADORES

## Estimados lectores:

Nos hemos propuesto construir Bienestar y Valor para nuestro colaborador, cliente e inversionista. Como líderes en el sector inmobiliario nos hemos propuesto construir ciudades con bienestar y valor, queremos transformar y modernizar nuestra ciudad con el objetivo de brindar un mejor lugar para vivir.

Nuestra propuesta es promover un ecosistema interdependiente donde se conjuguen planes, proyectos y acciones cuya meta sea construir una ciudad más inteligente, inclusiva, compacta, sostenible y segura, a partir de los nuevos retos urbanos a los que nos enfrentamos.

Como organización buscamos que nuestras operaciones se apeguen a los Estándares **ESG** (*Environment, Social, Governance*, por sus siglas en inglés), los cuales nos permitirán reducir riesgos ambientales, sociales, éticos y de gobierno corporativo que pueden afectar a nuestro personal, clientes, inversionistas, proveedores y a la sociedad en general. Asimismo, y basados en los objetivos de Desarrollo sostenible de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), buscamos alinear nuestras estrategias en materia de derechos humanos, derechos laborales, medio ambiente y la lucha contra la corrupción.

Estamos conscientes de que como empresa tenemos la responsabilidad de marcar la pauta para el éxito de cada objetivo que nos permitirá fortalecer el entorno en el que nos desenvolvemos. Trabajando en conjunto gobierno, iniciativa privada, sociedad civil y ciudadanía lograremos un crecimiento para el país.

Agradecemos a cada una de las empresas que conforman Desarrolladora de Ciudad, ya que gracias a su trabajo hoy en día podemos presentar este informe que no sólo nos ayudará a dar a conocer nuestros resultados positivos, también es una oportunidad para detectar aquellas áreas en las que debemos esforzarnos al máximo y que representan retos que en conjunto podremos enfrentar como hasta ahora lo hemos hecho.

# ACERCA DE ESTE INFORME

Sabemos que transformar la ciudad es vital para cada habitante, y el sector inmobiliario, uno de los principales motores de la economía de México, ha decidido enfocar su atención innovando dentro de este mercado para modernizar nuestra ciudad y así brindar a sus habitantes la calidad de vida que merecen.

El informe que a continuación presentamos deriva de los esfuerzos que corresponden a los avances y resultados obtenidos durante el 2018 de cada una de las empresas que conforman a Desarrolladora de Ciudad.

Nuestra organización nace bajo la consigna de desarrollar vivienda de calidad y a precios asequibles que atiendan la creciente demanda de vivienda en la Ciudad de México y que abone en la construcción, desarrollo y progreso de nuestra ciudad, es por ello que las siete marcas que la integran, conjuntan planes, programas, proyectos y acciones que motivan a cada miembro a construir una ciudad más inteligente, compacta, inclusiva, sostenible y segura.

Dentro de Desarrolladora de Ciudad existen tres marcas comercializadoras de vivienda: **Quiero Casa, Agatha y Qaya**; cuyo objetivo principal es ofrecer viviendas dignas, de alta calidad y plusvalía, cercanas a fuentes de trabajo, que contribuyan a una redensificación inteligente de nuestra ciudad. En este mismo rubro de la comercialización, también se ofrecen proyectos de Usos Mixto que busca promover una ciudad compacta y caminable.

Estos proyectos son desarrollados por **Zigna**, una empresa dedicada a desarrollar y administrar la construcción de proyectos arquitectónicos ofreciendo atractivos retornos de inversión para clientes e inversionistas, para lograrlo, Desarrolladora de Ciudad, también cuenta con **VEX Capital**, una plataforma de administración

de capital institucional enfocada en activos habitacionales en México.

En Desarrolladora de Ciudad creemos que la clave para construir una mejor ciudad es trabajar de la mano con la comunidad, por ello, el tema social recae principalmente en la **Fundación Construye Bienestar**, responsable de diseñar proyectos en equipo con vecinos, bajo el paradigma de que «Los expertos en la comunidad son quienes la viven». De este modo vecinos y desarrolladores construyen bienestar para la comunidad desde sus necesidades autopercibidas.

Lograr que cada una de las empresas de Desarrolladora de Ciudad trabaje con el mejor personal y con las herramientas necesarias para alcanzar los objetivos es tarea de **Sidehouse**, una empresa constituida por consultores especializados en administración de negocios inmobiliarios, ofreciendo asesoría e implementación estratégica de proyectos.

A través de cada empresa buscamos apegarnos a los principios de sostenibilidad, por lo que, las prácticas realizadas durante este periodo promueven acciones a favor de los derechos humanos y laborales; el cuidado, la protección y regeneración del medio ambiente; así como las acciones propuestas para temas de gobierno corporativo y ética empresarial.

Es preciso destacar que las acciones reflejadas en este informe corresponden a las estrategias apegadas al modelo de negocio de cada marca, que en colaboración con gobierno y comunidad nos han permitido obtener resultados de impacto positivo y que, a su vez, nos han señalado el camino para generar indicadores que midan el compromiso de nuestra organización para seguir trabajando y fomentando los principios de una empresa sostenible y responsable.





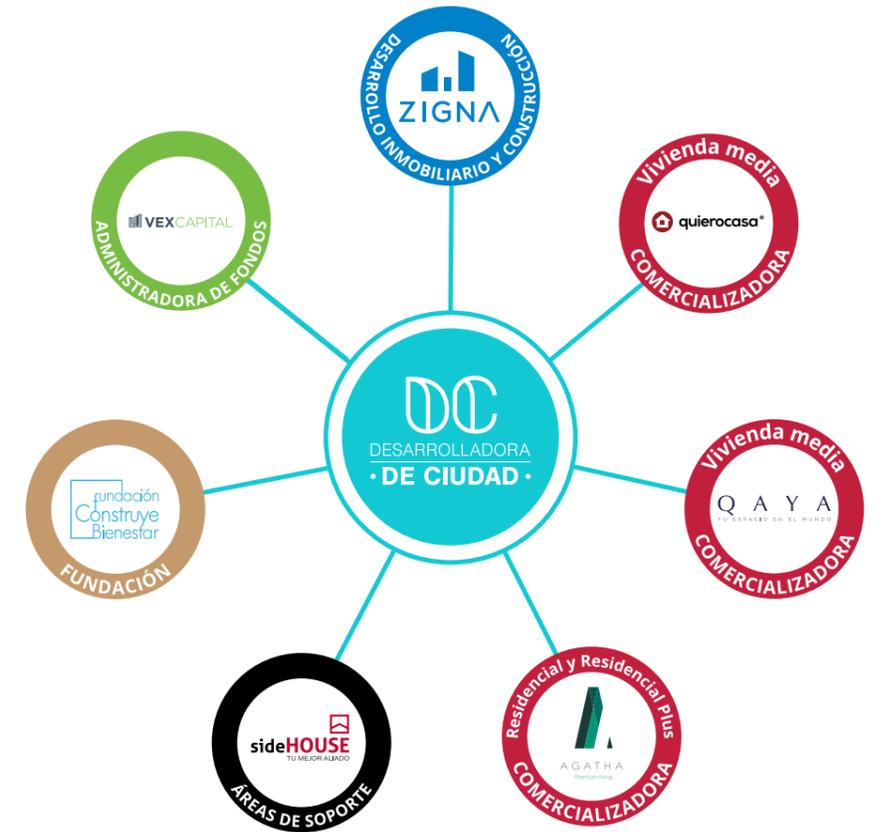
## ¿QUIÉNES SOMOS?

La historia de Desarrolladora de Ciudad nace del deseo de ofrecer vivienda digna, de alta calidad y plusvalía; este deseo se vio materializado por primera vez en 2009 con la fundación de una empresa llamada Quiero Casa, dedicada a desarrollar, construir y comercializar vivienda.

Después de 9 años de arduo trabajo y tras consolidar un modelo de negocio único y exitoso que ofrecía vivienda digna cercana a fuentes de trabajo y la redensificación inteligente de nuestra ciudad, nos dimos cuenta de que aún existían muchos retos por enfrentar.

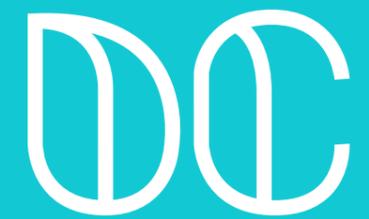
La planeación urbana necesitaba reforzarse con más información, ideas e iniciativas que surgirían no solo del sector privado, sino del público, del social y también del académico.

Era necesario que muchos giros de negocio, organizaciones no gubernamentales, instituciones de la sociedad civil y fundaciones se unieran bajo los objetivos de buscar de la mano estrategias y esfuerzos que permitieran desarrollar una mejor ciudad. Desde pegar tabiques hasta diseñar grandes proyectos arquitectónicos. Desde hacer talleres en las comunidades y colonias sobre las ventajas del desarrollo urbano cercano a fuentes de transporte, trabajo y que regeneren la zona, hasta proponer mejoras a la normativa pública. Desde proveer educación a albañiles hasta incubar a nuevos desarrolladores para fomentar un mercado más justo, informado y competitivo.



Bajo la consigna de que todos somos responsables de la construcción y desarrollo de nuestra ciudad, en 2017 nace Desarrolladora de Ciudad, una insignia que reúne a diferentes empresas enfocadas todos los días en construir un mejor lugar para vivir.

Desarrolladora de Ciudad es nuestro corporativo y funciona como ecosistema interdependiente donde se conjuntan todos los planes, programas, proyectos y acciones de las empresas que la integran, cuya meta es construir una ciudad más inteligente, inclusiva, sostenible y segura.



DESARROLLADORA  

---

**• DE CIUDAD •**

# Quiero Casa

Quiero Casa es una empresa comercializadora de vivienda media de la Ciudad de México que nace en 2009, con el deseo de ofrecer hogares dignos, de calidad y cercanos a fuentes de trabajo y de transporte.

Parte fundamental de su filosofía es fomentar la vida en comunidad y acercarse a los vecinos para mejorar el entorno de las colonias en donde se comercializan sus desarrollos. Asimismo, promueve la redensificación de la ciudad de manera inteligente, es por ello que algunos de los inmuebles fueron construidos en predios reciclados, que antes se ocupaban para otros fines, en su mayoría industriales; de esta manera siempre estarán bien ubicados, con la infraestructura urbana necesaria y con fácil acceso a servicios urbanos, de salud, escolares, comerciales, entre otros.

Parte de sus iniciativas dentro del sector, la llevó a ser pionera en la participación del programa EcoCasa, impulsada por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Banco de Desarrollo Alemán KfW y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para fomentar la oferta de viviendas energéticamente más eficientes, equipadas siempre con ecotecnias.

Es también, la primera compañía inmobiliaria digital, invirtiendo durante los últimos cuatro años fuertemente en innovación, de manera que todas las viviendas son accesibles desde la web y aplicaciones móviles, con tal detalle que puedan llevarse a cabo transacciones de compra-venta sin una presencia física, como sucede ya con clientes en Estados Unidos y en el interior del país.

La misma experiencia del usuario detallada en los canales en línea es experimentada en los puntos de venta de Quiero Casa a través de maquetas virtuales y estos mismos recursos digitales permiten también a los clientes estar al tanto del avance en construcción y acabado del inmueble que compra, así como información sobre nuevos desarrollos.

Todos los recursos digitales son aprovechados para brindar soporte a la operación, al contar con ERP, CRM, maquetas virtuales, Realidad Virtual y recientemente la incorporación de la "firma biométrica", la cual permite captar más de 17 variables para ser usada por asesores en puntos de venta y en documentos electrónicos enviados a dispositivos móviles del cliente, el objetivo es convertirse en una empresa *paperless*.

La personalización es uno de los rasgos más importantes que Quiero Casa desarrolla en cuanto a contenidos para sus clientes. Los mecanismos de inteligencia artificial impulsados por algoritmos y modelos de *machine learning* permiten conocer particularidades de cada cliente dentro de sus gustos, así como la *data telling*, cuyos procesos son capaces de generar historias personalizadas a cada cliente respecto al progreso en la construcción de la vivienda que ha adquirido.

# Modelo de Negocio

Quiero Casa ha desarrollado un modelo de negocio cuyo objetivo es comercializar desarrollos inmobiliarios de calidad en la Ciudad de México. Para cumplir con las exigencias de los clientes e inversionistas, se ha cimentado dicho modelo en tres ejes fundamentales:

1

Ofrecer Vivienda Media de baja altura, de calidad, asequible, digna y con alta plusvalía para las familias y comunidades de la CDMX, ofreciendo atractivos retornos de inversión para nuestros clientes e inversionistas.

2

Atender la creciente demanda de vivienda en la CDMX cercana a fuentes de trabajo, transporte y servicios urbanos, con un modelo diferenciado e incluyente en el que se comercializa sólo vivienda que cumpla con las características de redensificar la Ciudad de manera inteligente y que cuenten con la infraestructura necesaria para generar comunidad.

3

Crear experiencia y emociones únicas durante la venta y utilizar tecnologías innovadoras en el diseño y presentación de las viviendas para garantizar a los clientes la mejor opción en desarrollos sustentables para la comunidad, así como para ofrecer un proceso de ventas, simple y vanguardista.



# Agatha Premium Living

Oficialmente surgió como marca en el año 2016, respaldada por un equipo directivo con más de 40 años de experiencia en el sector.

Parte fundamental de la filosofía de Agatha son los clientes, enfocando todos los esfuerzos por ofrecer una Experiencia Suprema, operando con los más altos estándares de calidad, sustentabilidad, corresponsabilidad e integridad.

Cada edificio comercializado bajo esta marca debe ser sinónimo de confort, diseño y funcionalidad, garantizando a los clientes que se hace una revisión a detalle del diseño estructural tomando en cuenta la parte funcional y arquitectónica que asegure plenamente la estabilidad de la construcción para ofrecer la seguridad de un patrimonio sólido, tecnología de vanguardia y amenidades premium en las zonas con mayor plusvalía de la Ciudad de México.

Los diseños arquitectónicos son creaciones de primer nivel respaldadas por arquitectos reconocidos nacional e internacionalmente, convirtiendo a la marca en referentes de la arquitectura contemporánea, comprometidos con la idea del buen vivir y la belleza como punto de partida.

Fomentar una sana relación con la comunidad es fundamental para las operaciones de Agatha, por lo que, solo se comercializan proyectos cuya construcción sea respaldada por desarrolladores comprometidos con la aplicación de la normatividad y la relación del entorno en que se desenvuelve, escuchando y atendiendo cada uno de los asuntos que puedan surgir durante el proceso de construcción y posterior a ello.

# Modelo de Negocio

Para Agatha Premium Living se ha posicionado como la mejor alternativa de vivienda de lujo y confort en la Ciudad de México, por lo que, ha decidido basar su modelo de negocio en tres ejes fundamentales:

1

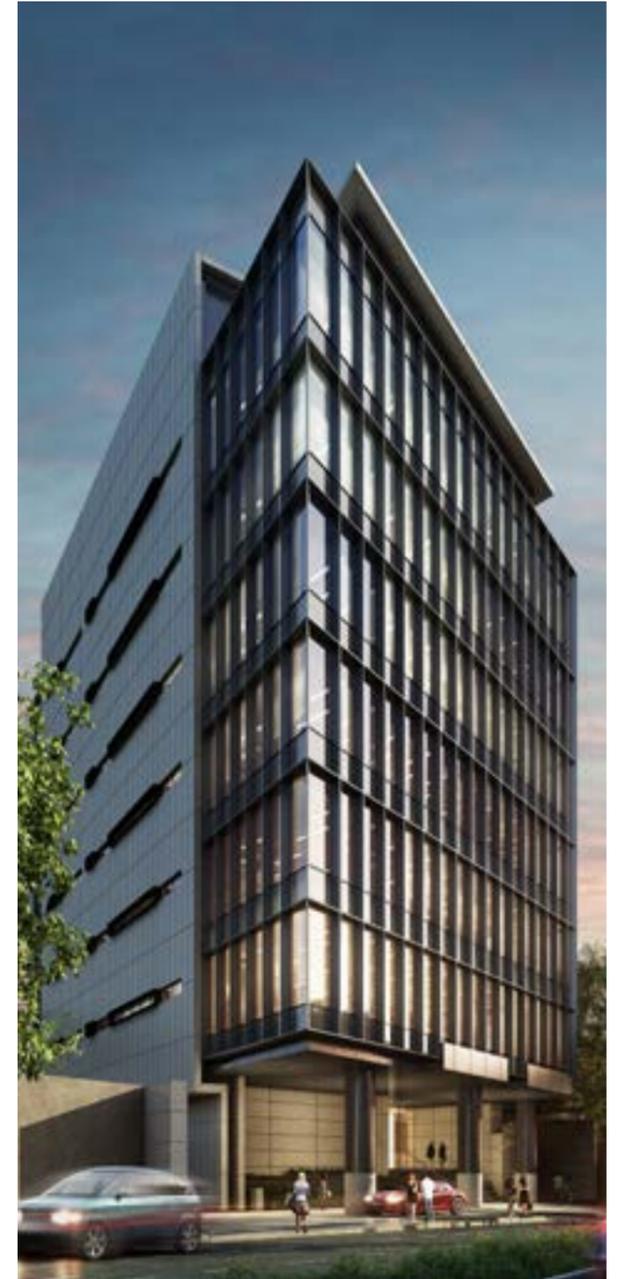
Ofrecer departamentos bien ubicados, con características estéticas funcionales únicas, en las zonas más atractivas de la Ciudad de México, promoviendo un nivel de vida extraordinario, así como atractivos retornos de inversión para clientes e inversionistas.

2

Atender la creciente demanda de vivienda en la CDMX cercana a fuentes de trabajo, transporte y servicios urbanos, con un modelo diferenciado e incluyente. Ofrece a sus clientes e inversionistas una propuesta inmobiliaria que reúna expresiones vanguardistas de tecnología, diseño, arquitectura e interiorismo, para hacer que la vida en estos desarrollos sea una experiencia suprema, evolucionando sus estilos de vida a niveles únicos.

3

Comercializar únicamente vivienda que regenere la ciudad innovando constantemente. Ofrecer a los clientes proyectos con plusvalía, arquitectura de calidad y amenidades diferenciadores. Incluir desde desarrollos de baja densidad, hasta complejos de usos mixtos, acabados Premium y componentes que generen una experiencia suprema.



# Qaya

Con valores bien instaurados y colaboradores comprometidos, Qaya proporciona soluciones dinámicas inmobiliarias ante la necesidad de las familias mexicanas por adquirir proyectos habitacionales con espacios funcionales, diseños arquitectónicos vanguardistas y acabados de la más alta calidad en la CDMX.

Analizar las necesidades reales de quienes habitan la ciudad fue el motor para que en 2017 saliera al mercado Qaya, rigiéndose bajo la premisa de superar la satisfacción total de los clientes para lograr relaciones duraderas, reflejadas en la recomendación de estos y atendiendo sus expectativas de vivienda que contemplan ubicación, sustentabilidad y seguridad.

Parte fundamental de sus operaciones es estar al tanto de las nuevas tendencias, retos, ideas y soluciones para mejorar el crecimiento y desarrollo de la ciudad, asegurando el cumplimiento de la normatividad vigente alineada al Programa General de Desarrollo Urbano, la cual determina la política, estrategia y las acciones del desarrollo urbano con la finalidad de buscar una re densificación inteligente.

En Qaya se comercializan proyectos que superan las más altas normas internacionales de calidad en sus procesos constructivos y de seguridad estructural, conformando sociedades con desarrolladoras inmobiliarias que comparte escrupulosamente estos procedimientos y valores, refrendando así el bienestar común, el patrimonio de los clientes, la plusvalía de los inmuebles y, sobre todo, un nuevo estilo de vida atractiva y propositiva para las familias de la ciudad.

# Modelo de Negocio

Con la comercialización de productos innovadores, el modelo de negocio permite gestionar integralmente la planeación y ejecución estratégica de cada proyecto, implementando valores altamente diferenciados y basado en tres ejes:

1

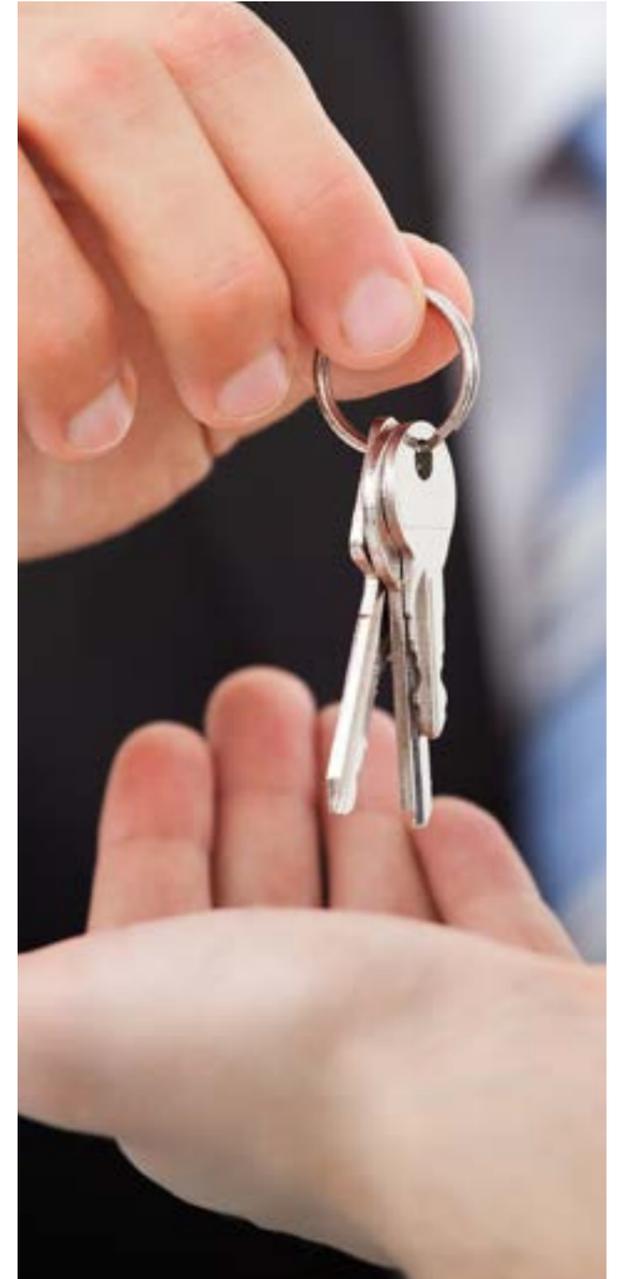
Ofrecer vivienda de baja altura, de calidad, bien ubicada, con características estéticas funcionales únicas, con alta plusvalía para las familias y comunidades de la Ciudad de México, así como atractivos retornos de inversión para clientes e inversionistas.

2

Atender la creciente demanda de vivienda en la CDMX cercana a fuentes de trabajo, transporte y servicios urbanos, con un modelo diferenciado e incluyente. Ofrecer a los clientes e inversionistas una propuesta inmobiliaria que reúna expresiones vanguardistas de tecnología, diseño, arquitectura e interiorismo, para hacer que la vida en los nuevos desarrollos sea una experiencia suprema, evolucionando sus estilos de vida a niveles únicos.

3

Comercializar únicamente vivienda que regenere la ciudad innovando constantemente. Ofrecer a los clientes proyectos con plusvalía, arquitectura de calidad y amenidades diferenciadores. Se incluyen desde desarrollos de baja densidad, hasta complejos de usos mixtos, acabados Premium y componentes que generen una experiencia suprema.



# Zigna

Con un equipo consolidado de profesionistas y el aval directivo de expertos con más de 40 años en el sector, Zigna se enfoca en el desarrollo y construcción de vivienda en la Ciudad de México.

Zigna ofrece un Modelo de Vivienda único en la CDMX en la que se mezclan ubicación, redensificación inteligente y sustentabilidad. Ha sido tal el éxito de este modelo de negocio, que desde el 2009 lograron consolidarse como líderes en el mercado, acumulando premios y certificaciones.

Al día de hoy, Zigna cuenta con 2 grandes áreas de especialización: Desarrollo Inmobiliario y Construcción buscando cumplir los más altos estándares de calidad en el sector. Conformada por un equipo especializado en concebir proyectos a través de etapas independientes tales como Reserva Territorial, Proyectos arquitectónicos, Construcción, Gestión Urbana y Vecinal, Control de Operaciones y Control Técnico, que deben operar de manera eficiente para asegurar la rentabilidad de los proyectos.

Zigna es miembro activo del USGBC punto de referencia a nivel internacional del diseño y la construcción de edificios sustentables de alto rendimiento y aunque hoy en día sólo los edificios corporativos cuentan con esta certificación, el resto de los proyectos de vivienda incorporan ecotecnologías y captación de agua pluvial orientados a ser edificios sustentables.

Todo el equipo opera bajo el modelo que ellos mismos conceptualizaron: "Desarrollo Regenerativo", el cual busca mantener un diálogo abierto con las comunidades en las que se construye. Desde la adquisición del predio, un equipo de enlaces comunitarios se acerca a conversar con los vecinos, indagando sobre sus necesidades autopercibidas y en conjunto gobierno, comunidad y Zigna busca promover las iniciativas que satisfagan esas necesidades, incluyendo la rehabilitación de la infraestructura pública y espacios de cultura y recreación como parques.

Zigna cuenta con un portafolio de 4 productos inmobiliarios: Vivienda Media, Residencial, Usos Mixtos y Oficinas.

# Modelo de Negocio

1

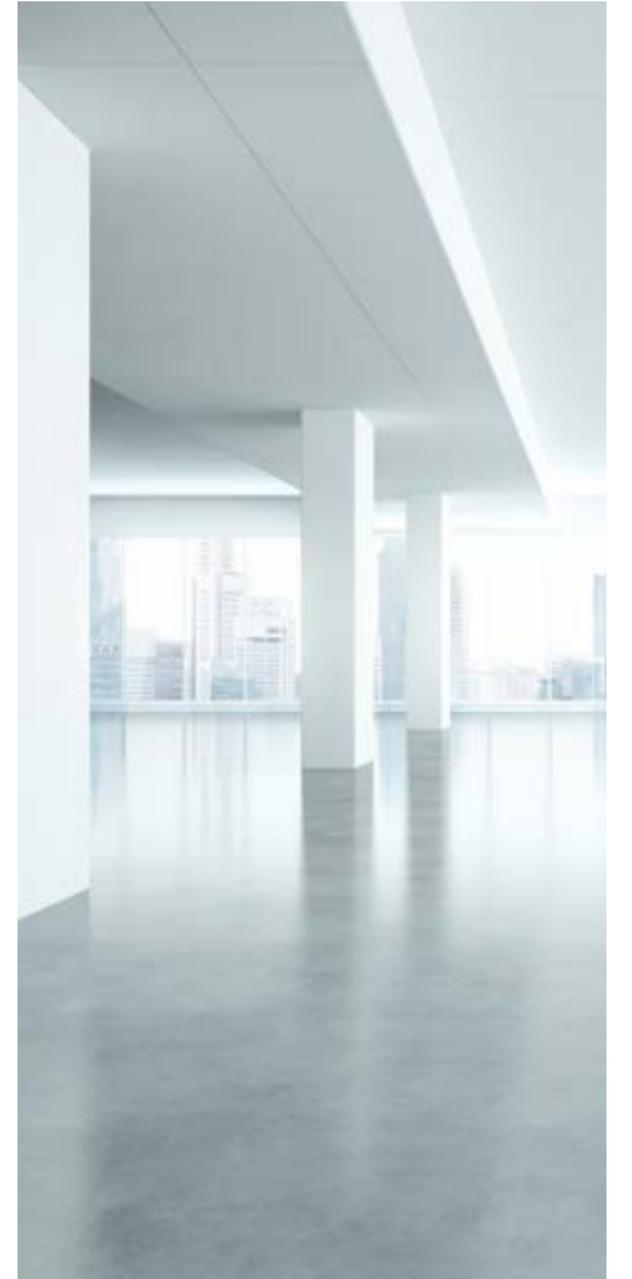
Desarrollar Vivienda Media de baja altura, de calidad, asequible, digna y con alta plusvalía para las familias y comunidades de la CDMX, cuya construcción y comercialización ofrezca atractivos retornos de inversión para inversionistas.

2

Atender la creciente demanda de vivienda en la CDMX cercana a fuentes de trabajo, transporte y servicios urbano con un modelo diferenciado e incluyente que redensifique la ciudad de manera inteligente al construir en predios reciclados y con la infraestructura necesaria para generar comunidad.

3

Regenerar la ciudad innovando constantemente, buscando terrenos, diseñando espacios, e incluyendo tecnologías innovadoras para garantizar a clientes finales e inversionistas la mejor opción en desarrollos sustentables para la comunidad.



## VEX Capital

Hoy en día existe una demanda de poco más de 40 mil viviendas, de las cuáles sólo se construyen alrededor de 15 mil de manera anual, ante esta discordancia entre oferta y demanda es que VEX Capital nace en 2016 con el objetivo de invertir en el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana bajo el modelo de *urban low-rise*.

VEX Capital contribuye al mejoramiento de la Ciudad de México en materia de urbanización, planeación, desarrollo y construcción de vivienda vertical, a través de la inversión en proyectos que favorezcan el reciclamiento de terrenos subutilizados; la potencialización del uso de suelo para eficiente y aprovechar la infraestructura urbana existente y propiciar la revitalización del espacio público.

La primera línea de acción de VEX Capital fue desarrollar un vehículo donde los inversionistas institucionales pudieran tener acceso directamente al sector de vivienda vertical urbana, con rendimientos atractivos.

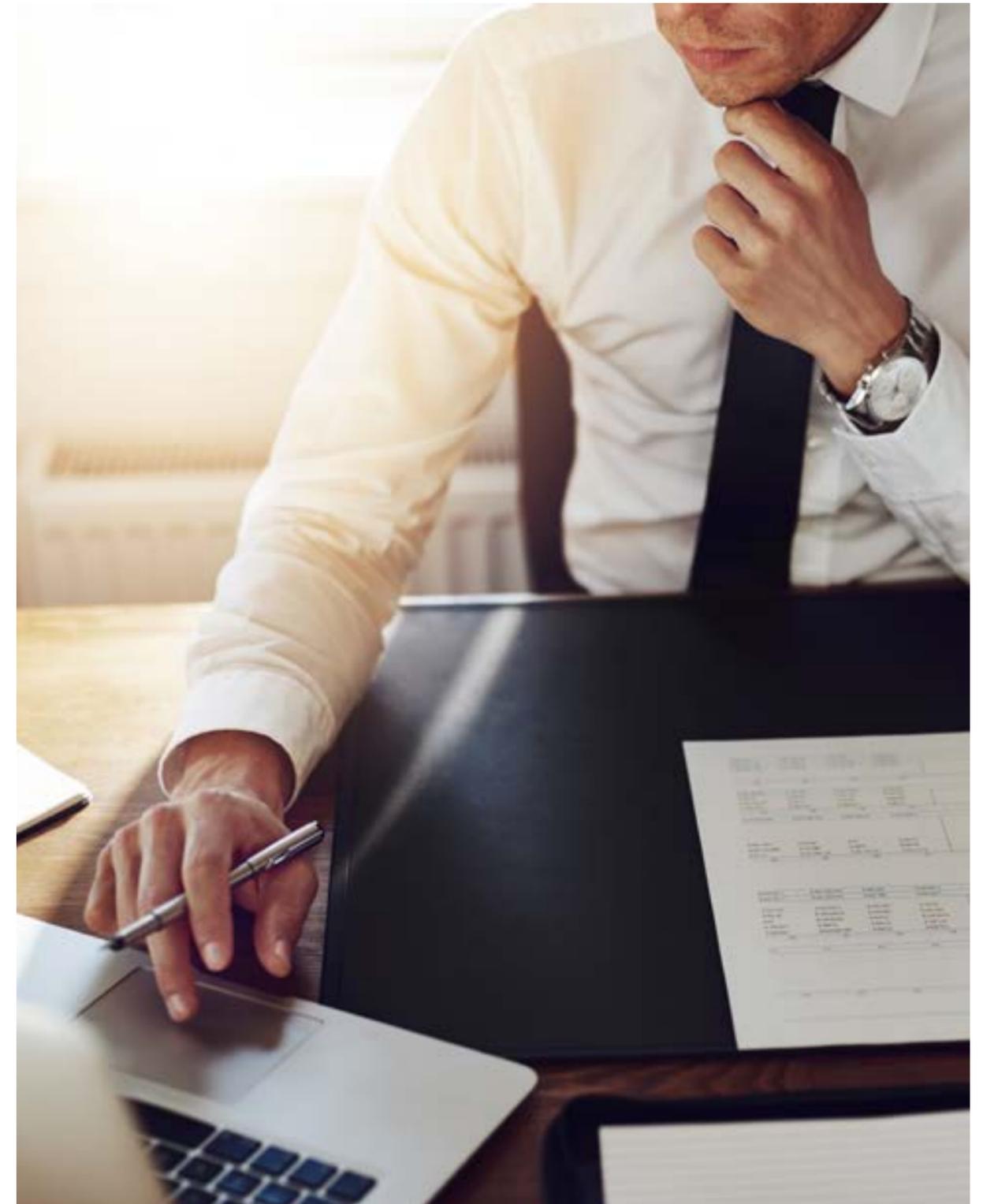
Y fue así que con casi dos años de trabajo previo y acompañado del tradicional toque de campana para el inicio de operaciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), VEX Capital, celebró su primera colocación en bolsa en diciembre de 2017, logrando levantar fondos a través de un CKD (Certificado de Capital de Desarrollo) por un monto de 3 mil millones de pesos.

La primera emisión de la oferta restringida con clave de cotización "VEXCK 17" fue por 600 mdp, lo cual corresponde al 20% del monto máximo del CKD y se tendrán llamadas de capital en los próximos años para obtener el fondo restante.

VEX Capital está conformado por un equipo de profesionales especializados en la administración y maximización de los fondos de inversión,

todos los días trabajan en asegurar el rendimiento de las inversiones inmobiliarias para así mejorar la calidad de vida de los habitantes de nuestra ciudad.

La primera emisión de su CKD en México está alineada a los estándares GIPS (*Global Investment Performance Standards*), establecidos por el CFA Institute, que promueve las mejores prácticas globales en cuanto a consistencia y transparencia en la presentación de rendimientos de los fondos, beneficiando así a los inversionistas.



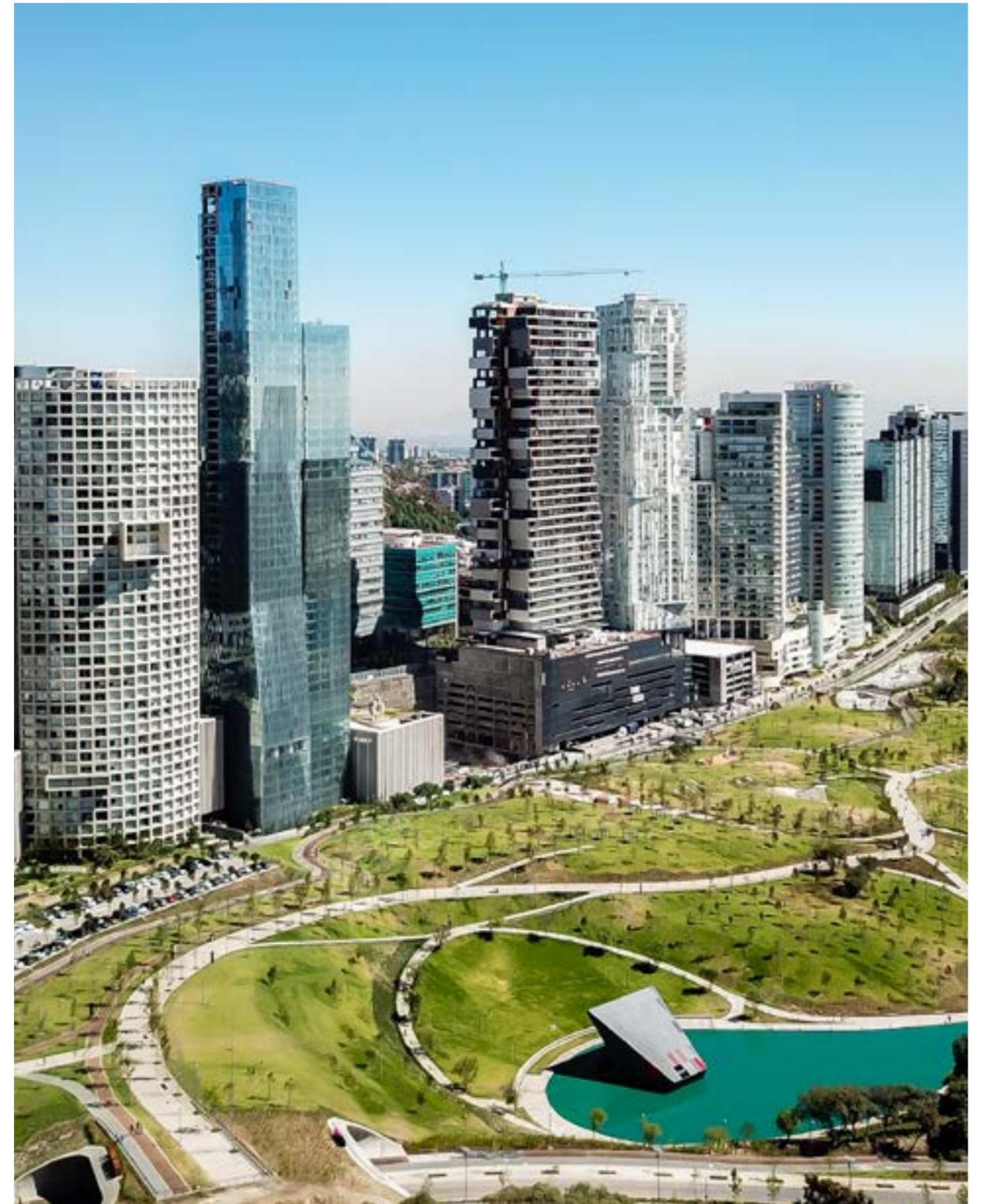
# Sidehouse

Sidehouse nace en 2017 oficialmente como marca, con más de 8 años de acumular experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y con la firme intención de ser el “Mejor Aliado” para las empresas enfocadas en el sector inmobiliario, busca proveer a sus clientes la solución adecuada para sus necesidades de gestión de talento, desarrollo de tecnologías, *business intelligence*, estrategia de negocio, administración comercial, contraloría inmobiliaria, auditoría, así como servicios de atención al cliente, marketing, comunicación y relaciones públicas.

El soporte empresarial que ofrece Sidehouse busca generar valor dentro de cualquier empresa inmobiliaria, ya sea que desarrollen, construyan o comercialicen, pueden confiar que con sólo hacer una llamada podrán obtener atención óptima e inmediata resolución a sus necesidades. La contratación de los servicios de Sidehouse permite a sus clientes enfocarse en su *Core Business* y en las actividades más críticas de su negocio.

Asimismo contribuye al crecimiento sostenible y rentable de sus clientes, su equipo de expertos cuenta con amplia experiencia en las empresas más grandes de México de diversos sectores. Sidehouse gestiona directamente el servicio, desarrolla planes estratégicos de acción y vigila la correcta implementación y cumplimiento de estos.

Sidehouse disminuye costos de operación para sus clientes pues ofrece un equipo especializado y altamente calificado sin la necesidad de contratarlos directamente, permite cubrir múltiples proyectos de manera flexible y reduce los tiempos de solución.



# Fundación Construye Bienestar

Fundación Construye Bienestar nace con el objetivo de construir ciudad en comunidad para que los nuevos desarrollos inmobiliarios que se integran a las colonias, lo hagan a través de distintos proyectos que mejoren el entorno y las relaciones con los vecinos.

Para lograrlo es necesario, en primer lugar, identificar las necesidades, metas y anhelos que comparten los individuos que constituyen a la comunidad, de ese modo se podrán crear procesos que sumen a todos los actores que intervienen para generar bienestar.

Su misión es generar proyectos en equipo con vecinos y desarrolladoras, bajo el paradigma de que “Los expertos en la comunidad son quienes la viven”, de este modo vecinos y desarrolladores construyen bienestar para la comunidad desde sus necesidades autopercebidas.

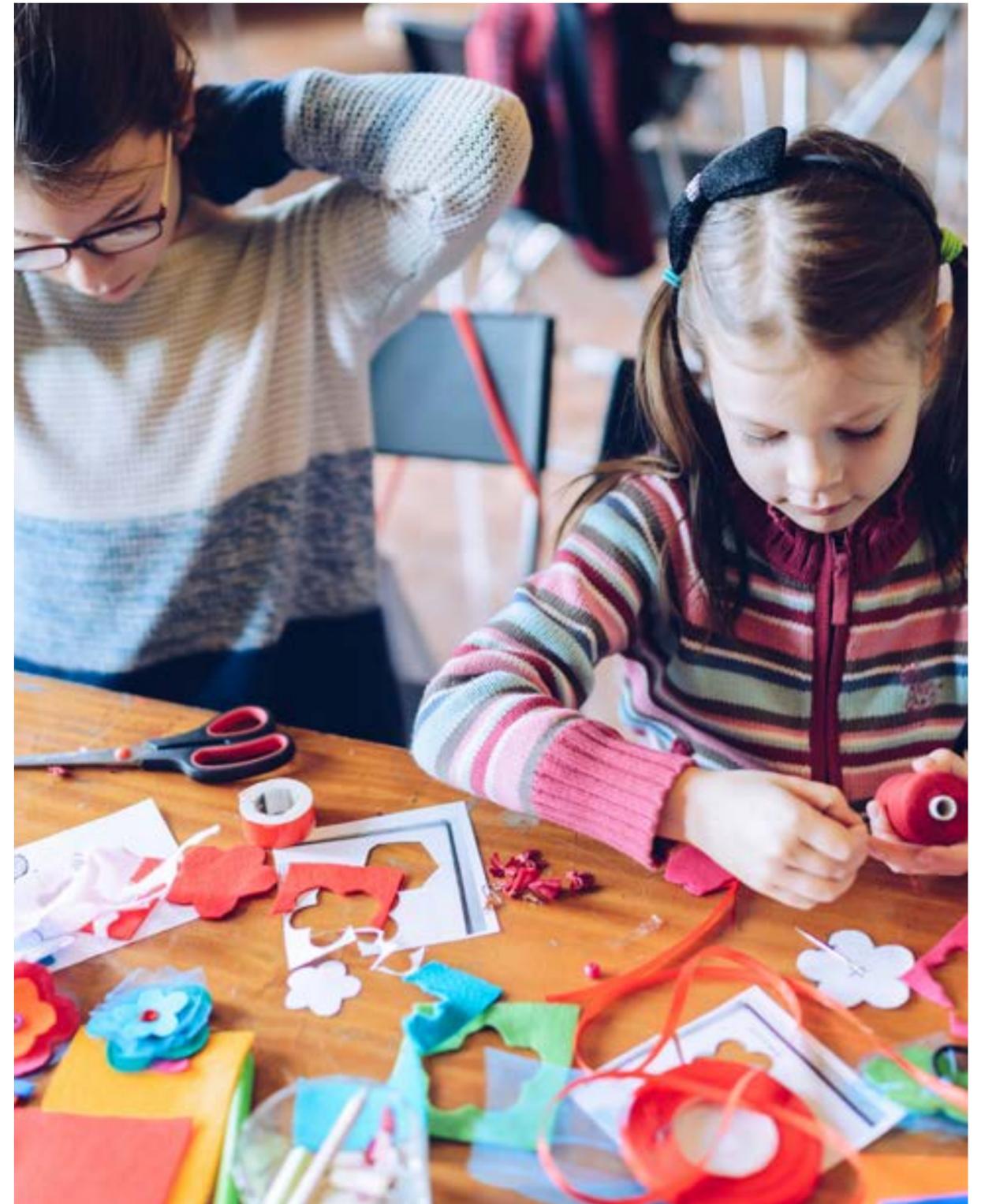
Los ejes de acción bajo los que opera la Fundación son:

**Comunidad:** Proyectos enfocados a fortalecer las relaciones comunitarias a través de la equidad y el desarrollo económico de la zona.

**Entorno:** Proyectos al mejoramiento de espacios públicos, así como el cuidado y preservación del medio ambiente.

Gran parte de su operación se basa en los principios del programa “Project for Public Spaces”:

1. Los expertos en la comunidad son quienes la viven.
2. Los diseños arquitectónicos deben partir de las necesidades autopercebidas de las comunidades para crear lugares que favorezcan la convivencia.
3. El Trabajo colaborativo con los distintos actores de la zona.
4. La construcción de conocimiento a través de la observación y el diálogo con vecinos.



# Filosofía

## Desarrolladora de Ciudad

### Misión

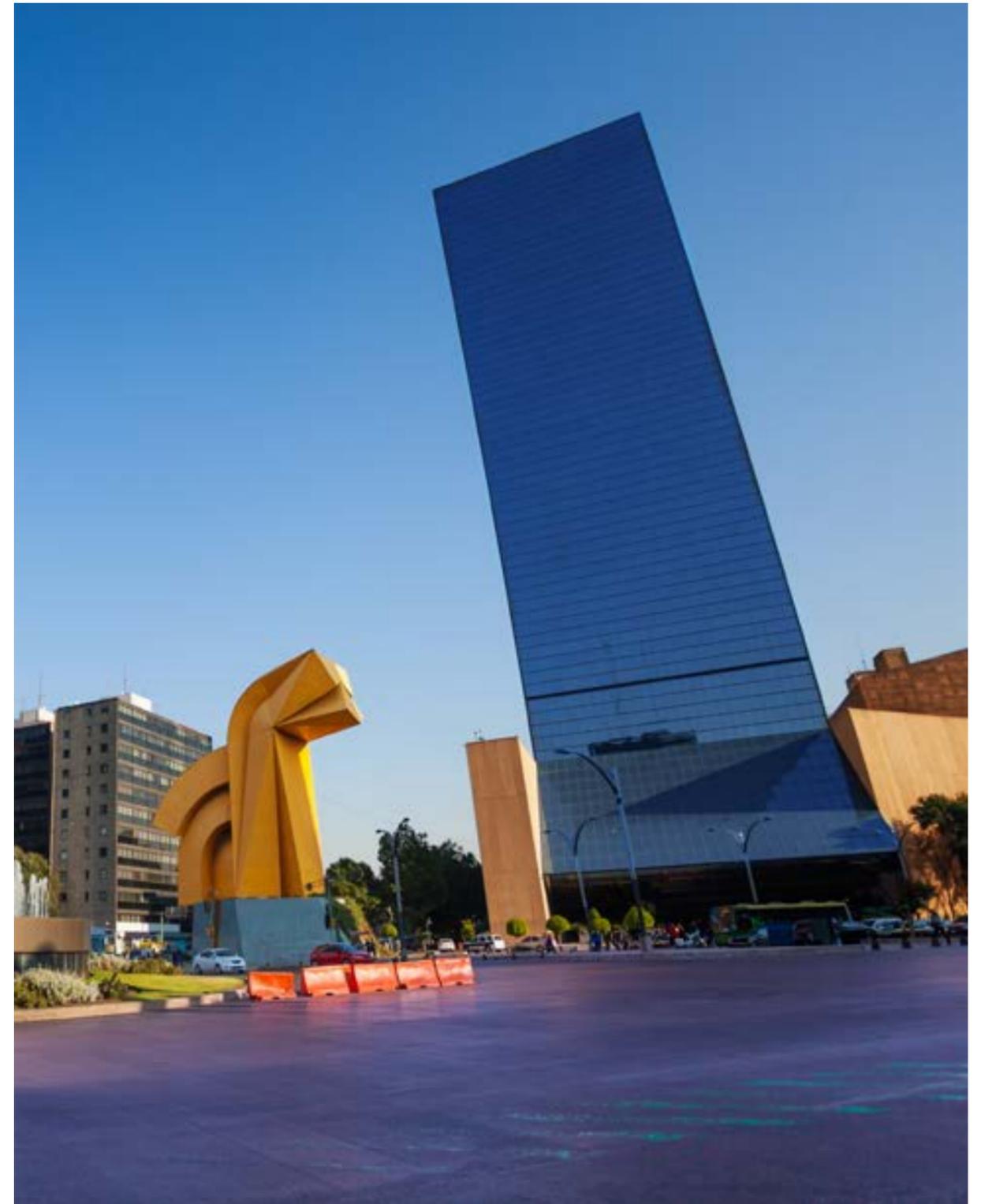
Construir ciudades con bienestar y valor para nuestro colaborador, cliente e inversionista

### Visión

Ser el primer ecosistema de empresas, rentable, innovador y eficiente, enfocado en el desarrollo de ciudades sustentables en conjunto con clientes, inversionistas, colaboradores y comunidades

### Valores

- **Ética de trabajo y Responsabilidad**
- **Profunda colaboración**
- **Excelencia**
- **Honestidad e Integridad**



# Tamaño de la Organización

Somos un grupo que opera en la Ciudad de México y parte de nuestra filosofía se basa en pensar como una empresa grande, pero actuar como una empresa pequeña, y es que para nosotros, una organización grande se basa en los logros que cada colaborador aporta para el éxito de la empresa, no se trata de crecer en tamaño, se trata de que juntos apuntemos hacia nuevos retos que nos permitan madurar, ser más profesionales y contar con el mejor equipo que se rija bajo los valores y cultura que día a día construimos para destacar de otras empresas.

Durante este año, tuvimos la oportunidad de contar con el apoyo de 630 colaboradores que sumaron su talento a las operaciones del grupo para afrontar los retos del sector. Asimismo, logramos <sup>a</sup> beneficiar a más de 1500 familias durante el año, atendiendo la creciente demanda de vivienda frente a la escasa oferta que hay en la ciudad.

Actualmente las comercializadoras de nuestro grupo operan en 13 de las 16 alcaldías de la ciudad, posicionándonos como referentes del sector.



# Gobernanza

## Gobierno Corporativo

Desde el año 2015, decidimos que para tomar mejores decisiones debíamos incorporar un Modelo de Gobierno Corporativo, cuyos objetivos se basen en definir los pilares de actuación, organización y funcionamiento del Consejo de Administración, para establecer los principios de transparencia, equidad y rendición de cuentas. Es por esto, que desde entonces, contamos con un Consejo de Administración responsable de aprobar y vigilar el rumbo estratégico para alcanzar la visión y metas de la empresa. Asimismo, tiene la obligación de delegar responsabilidades a cada consejo que lo conforma, permitiéndoles operar e implementar la estrategia definida por este Consejo bajo una concepción ejecutiva.

Por otro lado, este Modelo también busca la permanencia y desarrollo de la empresa mediante la adecuada implementación de prácticas corporativas y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y marcos jurídicos y legales a los que las empresas se tengan que someter.

El Modelo de Gobierno Corporativo es revisado por el Consejo de Administración y se podrá modificar, salvo aquellos temas relacionados a la composición o facultades del Consejo, los cuales deberá proponer en calidad de recomendaciones ante la Asamblea General de Accionistas para su análisis y, en su caso, posible aprobación.



## Estructura

El Consejo de Administración está conformado por consejeros patrimoniales, consejeros independientes y consejeros relacionados. Las funciones y facultades del Consejo de Administración es reportar lo correspondiente a la gestión del negocio, así como la toma de decisiones estratégicas y el rumbo de la empresa.

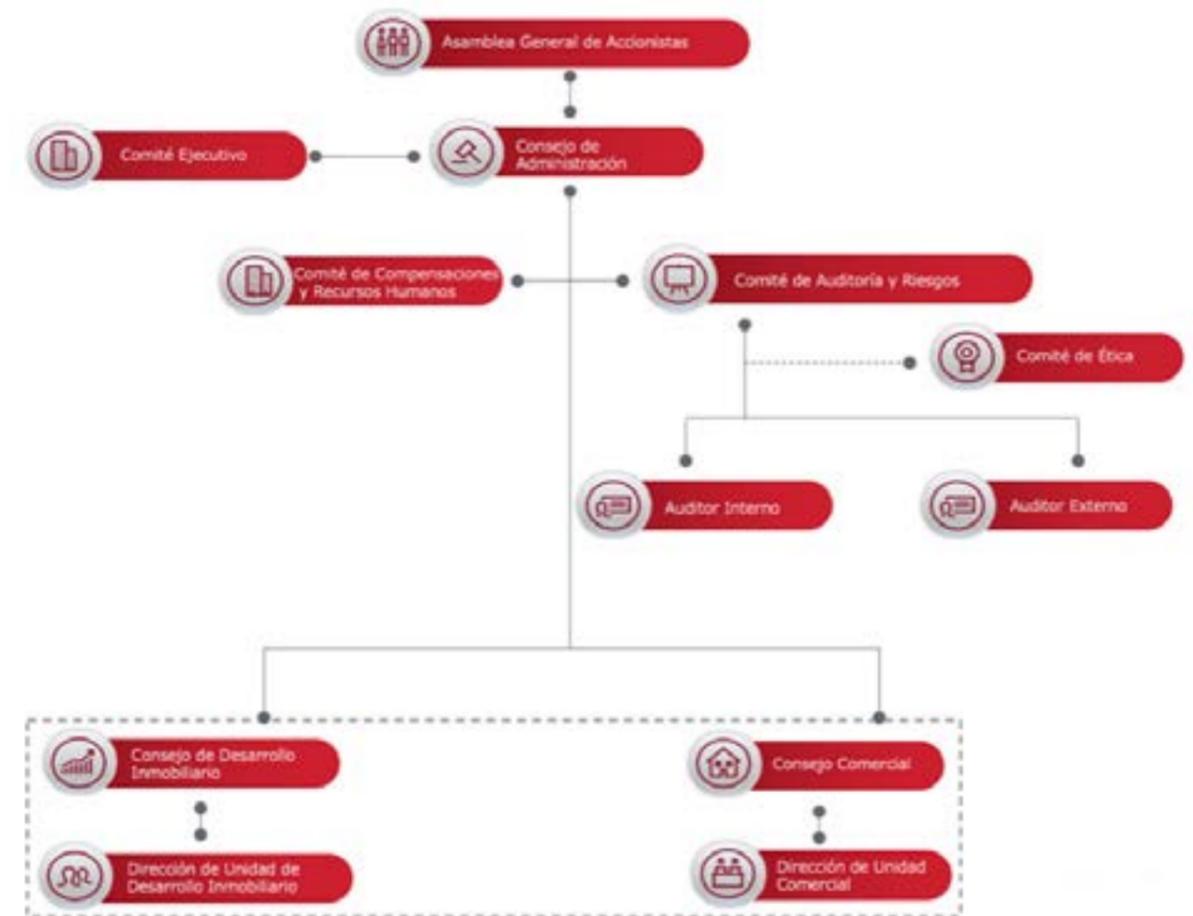
El Comité Ejecutivo, es responsable de efectuar las decisiones y todo lo relacionado a la gestión de la empresa de manera general constituido por consejeros patrimoniales y consejeros independientes.

El Comité de Compensación/Recursos Humanos tiene la función de diseñar las políticas que regulan las promociones, prestaciones y cualquier otro tema relacionado con las contrataciones de los colaboradores, por lo que, su alineación la conforman al menos un miembro del Comité Ejecutivo, el Director de Capital Humano, el Director de Administración y Finanzas, un Consejero Relacionado y dos consejeros independientes.

Para garantizar la seguridad de las operaciones y verificar que existan políticas y procedimientos que regulen la operación, se creó el Comité de Auditoría y Riesgos, conformado por un Auditor Interno, dos Auditores Externos y dos Consejeros Independientes. Paralelamente a este se creó el Comité de Ética, cuya función es la de establecer todos los temas relacionados al comportamiento del personal, y el cual está conformado por al menos un miembro del Comité Ejecutivo, el Director de Capital Humano, asesores y miembros externos, un Auditor Interno y el Director Corporativo de Estrategia.

Por mandato del Consejo de Administración el Consejo de Desarrollo Inmobiliario y el Consejo Comercial deben fungir como foros de comunicación y operación entre la Dirección de la Unidad de Negocio y el Consejo de Administración, dando seguimiento a los temas estratégicos – operativos relevantes de la Unidad de Negocio.

El Consejo de Desarrollo Inmobiliario está integrado por 3 consejeros patrimoniales, 3 consejeros independientes y un consejero relacionado. Por su parte, el Consejo Comercial lo conforman un consejero patrimonial, 3 consejeros independientes y 4 consejeros relacionados.



## Cumplimiento Normativo

Para garantizar que nuestra organización cumpla con el marco normativo aplicable, se han establecido políticas y procedimientos para identificar los riesgos operativos y legales a los que estamos expuestos. Estos mecanismos no sólo abarcan normas legales, también se han generado políticas internas y códigos éticos que como organización nos hemos comprometido a respetar para una correcta operación.

Implementamos una política en el grupo, para mitigar riesgos de corrupción, inestabilidad financiera o cualquier comportamiento fuera de la ley, la cual se aplica a todos(as) los(as) colaboradores(as) del Grupo y principalmente a aquellos que tengan contacto con clientes externos, o bien, sean responsables del proceso de venta, escrituración y/o entrega de vivienda.

Parte fundamental de nuestra operación es asegurar el rendimiento de las inversiones inmobiliarias, por ello toda la información financiera que se realiza a través de VEX Capital, se elabora mediante normas contables IFSR, asimismo, los estados financieros anuales son auditados por Deloitte.

Para mitigar los riesgos financieros, se planean distintas estrategias y se maneja activamente la estructura de capital. Otras medidas usualmente empleadas pueden ser, la contratación de Créditos Puente con tasa variable, así como la contratación de CAP´s.

En Desarrolladora de Ciudad, existen valores, principios y normas de conducta bajo las que se llevan a cabo las actividades y negocios que garantizan un ambiente de cordialidad entre los grupos de interés.

El Código Ético con el que nos regimos fue elaborado por el Comité de Ética, los directores de cada área y marca, colaboradores, jefes directos y líderes. En este código se establecen los principios éticos aplicables que normen el comportamiento y constituyan los pilares de la cultura empresarial.

Su estructura se divide en siete apartados en los que se explica de manera clara los principios esenciales, destacando la integridad, la colectividad, el respeto y dignidad, la corresponsabilidad, el aprendizaje, la potestad y nuestra regla de oro: **“Tratar al otro de tal forma que, si siempre nos tratáramos así, construiríamos una mejor empresa y sociedad”.**

Paralelamente a esto, contamos con una Política en la que se establecen los mecanismos de denuncia para aquellas situaciones que pudieran denotar en un conflicto de intereses. Dicho documento establece la definición y clasificación de estos, así como la solución, sanción y amonestación de cada una de las dificultades en las que pudiera estar inmerso alguno de los grupos de interés.

En Desarrolladora de Ciudad nos distinguimos por nuestra ética y transparencia, por ello la revelación de información fiscal se realiza conforme a lo establecido ante la ley o ante requisiciones del Fiduciario o Representante legal.

## Grupos de interés

En Desarrolladora de Ciudad realizamos acciones que fundamenten la visión y compromiso social que no sólo lleven por buen camino a la compañía, también buscamos impactar de manera positiva a nuestros grupos de interés, es por esto, que hemos establecido mecanismos de diálogo para conocer sus expectativas, con la intención de fortalecer la relación con cada uno.

Grupo de interés	Compromiso del grupo	Canales de diálogo
<b>Inversionistas</b>	Proporcionar rentabilidad y garantizar atractivos retornos de inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asambleas de accionistas</li> <li>Reportes</li> <li>Conferencias</li> <li>Comunicados</li> <li>Roadshows</li> </ul>
<b>Clientes</b>	Ofrecer atención personalizada y de calidad durante el proceso de compra y postventa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vía telefónica</li> <li>Página de internet</li> <li>Correo electrónico</li> <li>Whatsapp</li> <li>Redes Sociales</li> </ul>
<b>Colaboradores</b>	Brindar las mejores oportunidades de trabajo, así como espacios confortables donde cada uno de los colaboradores pueda desempeñar sus labores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Correo electrónico</li> <li>Buzones de quejas</li> <li>Boletines</li> <li>Comunicados internos</li> <li>Pantallas</li> <li>Línea de denuncia Deloitte</li> </ul>
<b>Proveedores</b>	Desarrollar una relación ética y transparente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Correo electrónico</li> <li>Vía telefónica</li> <li>Reuniones</li> <li>Buzón de contacto</li> <li>Línea de denuncia Deloitte</li> </ul>
<b>Comunidad</b>	Impactar de manera positiva sobre las comunidades en las que desarrolla, para generar un ambiente saludable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programas Sociales</li> <li>Sesiones de diálogo</li> <li>Redes Sociales</li> </ul>

Es muy importante mantener comunicación con nuestros grupos de interés ya que son la base para la sostenibilidad de nuestro grupo, es tarea de todos compartir, de forma periódica, las acciones, desempeños y logros obtenidos, para que también puedan conocer el impacto a favor de los derechos humanos, sociales y ambientales, que hagan de Desarrolladora de Ciudad, su mejor opción.

# Principios estratégicos de responsabilidad social

Para garantizar que todos nuestros colaboradores realicen su trabajo de forma segura, manteniendo el orden y limpieza, se han establecido los lineamientos de seguridad e higiene apegados a la normatividad mexicana, instituidos en una política bajo la cual basamos nuestras operaciones para lograr un desarrollo sostenible que preserve la integridad física y la salud de los colaboradores, contratistas y visitantes.

Determinar los mecanismos de operación de la cadena de suministros del grupo es fundamental para hacer más eficientes y eficaces los procesos de adquisición de materiales y servicios, dicho proceso se constituye en una política aplicada a aquellos colaboradores que generan órdenes de compra, solicitan cotizaciones y quienes tienen contacto con proveedores.

Parte fundamental de nuestra operación es proteger la información de cada uno de nuestros grupos de interés, por lo que, estamos trabajando en una política integral que gestione las cláusulas establecidas en los contratos y de seguimiento con los distintos actores.

## Calidad de vida empresarial

En Desarrolladora de Ciudad sabemos que los colaboradores son parte fundamental para la operación diaria y creemos firmemente que deben contar con las mejores oportunidades para desarrollarse, es por esto, que hemos establecido políticas y programas que refuerzan la cultura institucional y valores que hemos construido.

Actualmente contamos con políticas de relaciones laborales:

- Política de Reclutamiento, Selección y Contratación
- Política para manejo de Conflictos de Interés y Laborales
- Política de Prestaciones
- Política de Beneficios
- Política de Préstamos a colaboradores

Las condiciones de trabajo que brindamos se apegan y equilibran la vida personal y profesional de nuestros colaboradores, desarrollando así, políticas que respetan plenamente los estatutos que dicta la normativa laboral.

Al ser Desarrolladora de Ciudad una empresa socialmente responsable, hemos decidido adherirnos al programa de Smart Working, el cual busca proveer a los colaboradores de opciones para el cumplimiento de los objetivos y tareas asignadas, dentro de un contexto de flexibilidad y corresponsabilidad. Para avalar esta iniciativa, se ha desarrollado una Política que permite a los colaboradores trabajar desde distintos lugares, ajenos al corporativo, de forma eficiente y responsable.

Otra política que promueve el desarrollo humano y profesional dentro del grupo es la Política de Capacitación, donde se establecen los lineamientos para la aplicación a programas de preparación alineados a los objetivos organizacionales y que pueden ser de manera interna o externa. Es preciso resaltar que esta oportunidad está abierta para todos los colaboradores.

No solo buscamos ser un referente en el sector, también nos hemos planteado ser una de las mejores empresas para trabajar, brindando la infraestructura y herramientas necesarias para que los espacios de trabajo sean más confortables para nuestras tareas de todos los días.

## Rituales Corporativos

Parte de las estrategias que en Desarrolladora de Ciudad establecemos con nuestros colaboradores, se basan principalmente en la implementación de rituales corporativos, que buscan su satisfacción a partir de diversas actividades que tienen como objetivo brindar bienestar y equilibrio entre el trabajo y la vida personal. Para ello se han dispuesto tres iniciativas:

**Pasteles.** A través de correo electrónico convocamos a todos los colaboradores a que suspendan sus actividades por unos minutos para festejar al personal que cumple años durante el mes.

**Tiempos de equipo.** El principal objetivo de esta iniciativa es promover el bienestar y la integración entre los colaboradores a partir de actividades lúdicas fuera de la empresa. Para esta actividad se ha implementado una política que instituye los principios y reglas que se deberán cumplir para garantizar la seguridad de nuestros colaboradores y fomentar la eficiencia en los equipos de trabajo.

**Balance de vida.** Se realizan diferentes eventos anuales a nivel corporativo que fomentan la actividad física y la salud de los colaboradores, tales como los Corporate Games y Corporate Run. Aunado a esto, contamos con una Política de Ayuda por Enfermedad, la cual reitera nuestro compromiso con los colaboradores en la que se determinan los lineamientos de ayuda que el Seguro Social no cubre durante los tres primeros días de enfermedad.



## Compromiso con la comunidad

Para nosotros, el desarrollo de ciudades y comunidades sustentables que busquen mejorar la calidad de vida para los habitantes, es la base de nuestras operaciones. Esta inversión social nos ayuda a identificar las deficiencias y expectativas que tiene la comunidad para fortalecer las relaciones sociales.

Como ya lo mencionamos, el modelo de negocio de nuestras empresas se centra en incidir positivamente en las colonias donde operamos, por ello nuestra primera labor es generar sesiones de diálogo que nos permitan conocer a quienes conforman la comunidad, parte de su historia y las acciones a implementar para mejorar el entorno, e integrar y fortalecer las relaciones comunitarias existentes con las nuevas.

En Desarrolladora de Ciudad nos hemos vinculado con fundaciones y organizaciones no lucrativas, que, apegadas a nuestra misión, construyan bienestar y valor para los trabajadores de la construcción y la comunidad en general.



## Fundación Construyendo a México Crecemos I.A.P.

Nace en 2004 con el apoyo de la SEP, la Universidad Iberoamericana, El Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, así como de otras instituciones, bajo el objetivo de brindar alfabetización de primaria, secundaria, preparatoria y cursos técnicos y de computación, para contribuir al desarrollo educativo de los trabajadores de la construcción y con ello mejorar su calidad de vida. Con el apoyo del Instituto Nacional para la Educación de Adultos (INEA) se habilitan aulas dentro de la construcción con la intención de que los trabajadores estudien dos horas al día: una hora donada por el constructor y otra por el trabajador.

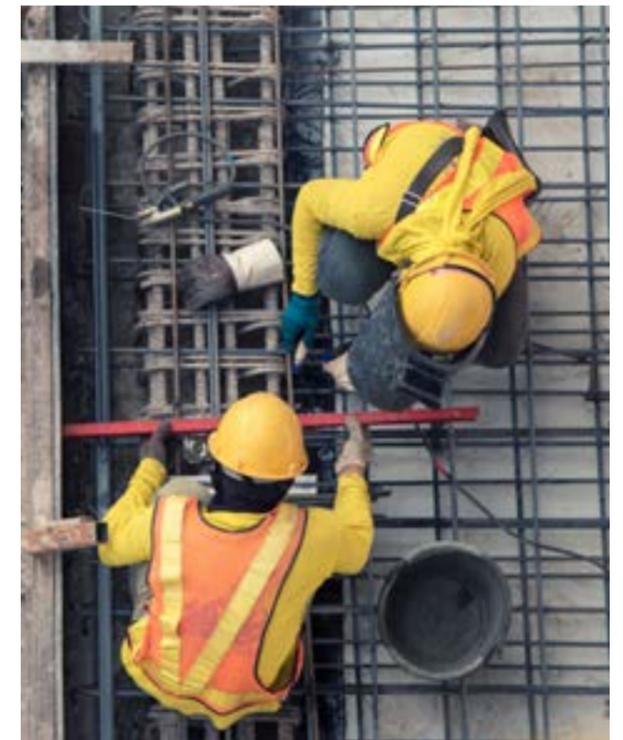
A través de su programa “Beca a un albañil”, nuestros colaboradores (de manera voluntaria) aportan una cantidad mensual para apoyar la educación de uno o más trabajadores de la construcción. Tan solo durante este 2018, sumaron 111 colaboradores inscritos al programa. Asimismo, parte de nuestro apoyo se refleja cada año mediante una colecta de útiles, entregada en el mes de agosto a la Fundación.

A nivel corporativo, cada una de las obras que administra Zigna tienen el compromiso de instalar un aula dentro de la obra, donde cada albañil pone una hora de su tiempo y nosotros aportamos 1 hora laboral, a fin de cubrir con 2 horas diarias de aprendizaje dentro del aula.

Creemos que con educación podemos lograr un México mejor, así pues, buscamos que todos nuestros albañiles tengan acceso a educación formal de calidad, que les permita superarse profesionalmente y ser ejemplo de vida para sus familiares y entorno social.



Construyendo a México  
Crecemos I.A.P.



# Cuidado y preservación del medio ambiente

Para nosotros, el cuidado al medio ambiente es un compromiso que hemos decidido adquirir como grupo. Por ello, promovemos el desarrollo inmobiliario dentro de las áreas urbanas, ya que, de esta forma, evitamos la invasión a usos de suelo de conservación y, sobre todo, cuidamos nuestra biodiversidad.

En México la idea de generar viviendas sustentables ha ganado fuerza e importancia con el paso del tiempo. Frente a esto, la Sociedad Hipotecaria Federal ha creado un programa bajo el nombre de EcoCasa, cuyo objetivo es integrar nuevos criterios de sustentabilidad, promoviendo nuevos estándares para la construcción de viviendas.

Cada vez son más quienes buscan contar con este distintivo, por lo que, integrar estas ecotecnologías en nuestras edificaciones también es fundamental para nosotros, por ello hemos decidido implementar modelos de vivienda sustentable. Dichos modelos se basan en el uso eficiente del suelo que permite la redensificación de la ciudad, a partir de la creación de viviendas verticales que cuenten con el equipamiento necesario para hacer un mejor uso de los recursos que día a día se vuelven más escasos.

Cada desarrollo, que construimos y/o comercializamos parte de un análisis bioclimático, donde se considera la orientación y la ventilación natural, disminuyendo así el consumo de energía. Aunado a ello reducimos el consumo de agua utilizando válvulas ahorradoras y contamos con sistemas de captación de agua pluvial para ser reutilizada.

Paralelamente a esto, fomentamos la reducción de emisiones atmosféricas por el uso del automóvil ofreciendo desarrollos estratégicamente ubicados, cercanos a centros de trabajo, salud, servicios y entretenimiento.

Buscamos asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable en materia de construcción, así como la detección y el aprovechamiento de oportunidades para incrementar la eficiencia energética, es por esto, que parte de nuestras iniciativas enfocadas al uso de energía renovable, es contar con proyectos que contemplen el uso de energía solar (calentadores solares). Adicionalmente se están desarrollando proyectos en los cuales planteamos instalar paneles fotovoltaicos y sistemas de descarga cero y reutilización de agua.

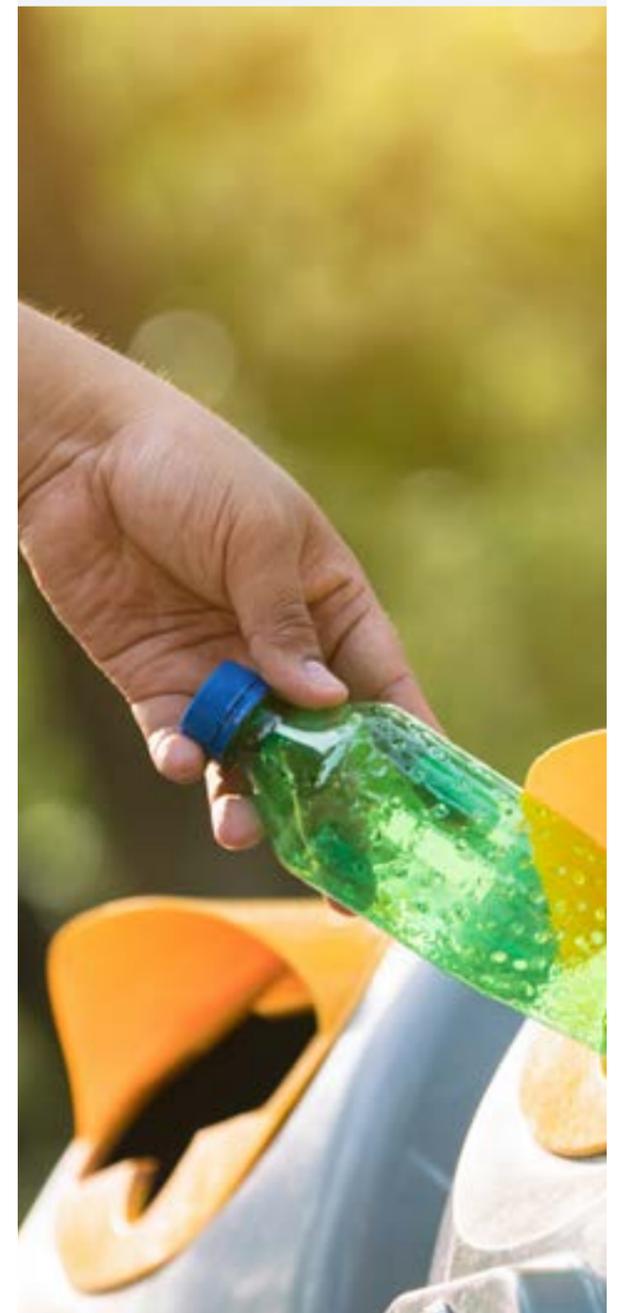
La idea es continuar con estas labores de sustentabilidad y seguir innovando en el mercado para ofrecer viviendas de calidad que permitan construir ciudades sustentables.

## Pequeñas acciones

Adicional a las iniciativas implementadas para el sector, también efectuamos acciones dentro de nuestro corporativo y las obras en las que trabajamos, que nos permiten disminuir el daño ocasionado por los desperdicios relacionados con nuestra actividad productiva.

Dentro de la obra, la basura producida proviene de los empaques que cubren a los materiales de la construcción, así como de los mismos trabajadores que diariamente generan desperdicios con sus actividades personales (comidas, desechos sanitarios, entre otros). Para ello, hemos destinado un área de reciclaje que promueve la separación de residuos, entre ellos el PET y el aluminio, para que posteriormente los mismos trabajadores se encarguen de su recolección y venta. Es preciso recalcar que la cantidad recibida la emplean para los fines que ellos convengan.

Dentro del corporativo se cuenta con un programa de recolección de pilas, además se disminuye el uso del papel en los sanitarios mediante secadores de manos y se separa la basura en orgánica, inorgánica reciclable e inorgánica no reciclable.





ENVIRONMENTAL SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT  
**2018**