

## **Aspectos ambientales y laborales:**

Se trata de un proyecto de categoría III según el procedimiento de revisión medioambiental y laboral de la CII porque puede tener como resultado ciertos efectos que pueden evitarse o mitigarse siguiendo normas de desempeño, directrices y criterios de diseño generalmente reconocidos. Los principales aspectos ambientales y laborales relacionados con el proyecto son: adquisición de tierras y obtención de permisos; evaluación y manejo de los riesgos e impactos ambientales y sociales; trabajo y condiciones laborales; eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación; salud y seguridad de la comunidad.

Durante la evaluación del proyecto se visitaron desarrollos habitacionales de PROCSA localizados en el Distrito Federal, Estado de México y San Luis Potosí (la construcción de este desarrollo habitacional está a cargo de una empresa contratista local).

**Adquisición de tierras y obtención de permisos:** La Dirección de Proyectos de PROCSA se asegura que la compañía adquiera terrenos solamente en áreas destinadas para el desarrollo urbano, que cuenten con el debido título de propiedad y que cumplan toda la normativa mexicana aplicable. Las áreas de gestoría y trámites son responsables de la obtención de todas las licencias y permisos necesarios para la adquisición de terrenos y la construcción de los desarrollos habitacionales. Entre otros permisos está la obtención del certificado de uso de suelo del terreno que garantiza que la construcción de vivienda habitacional está permitida para ese terreno porque cumple la normativa de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico. Por ejemplo, entre otras regulaciones en el Distrito Federal aplica la Norma 26 (referente a la construcción de vivienda sustentable, de interés social y popular). Es política de PROCSA no adquirir terrenos que pudieran implicar la conversión o degradación de hábitats naturales críticos. La adquisición de reserva territorial para los futuros proyectos de PROCSA está regulada particularmente por los planes de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico estatal y municipal. Dicha adquisición se hace mediante acuerdos de compra-venta.

Es práctica común de PROCSA adquirir los terrenos para sus desarrollos habitacionales principalmente en zonas cuyo uso de suelo previamente fue industrial (donde los terrenos eran usados principalmente como bodega). En terrenos cuyo uso de suelo fue industrial y que actualmente ha sido autorizado para el desarrollo de vivienda, se han realizado estudios de calidad del suelo para asegurarse que no exista contaminación por residuos de hidrocarburos o metales pesados, por ejemplo. Por lo anterior, el proyecto no implica reasentamiento involuntario ni afectación de áreas protegidas o hábitats naturales y tampoco afecta comunidades indígenas.

**Evaluación y manejo de los riesgos e impactos ambientales y sociales:** Con el fin de evaluar el impacto ambiental de sus proyectos y cumplir la normativa ambiental aplicable, la compañía contrata los servicios de consultores que preparan y presentan a la autoridad competente para su aprobación (Secretaría de Ecología o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) los estudios de impacto ambiental que sean requeridos. Desde la planeación de sus proyectos, PROCSA toma en consideración que sus desarrollos habitacionales cuenten con infraestructura para acceso a energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, transporte, escuelas, centros comerciales y hospitales.

A solicitud de la CII, PROCSA: a) reforzará la función de seguimiento al cumplimiento de las resoluciones emitidas por las autoridades competentes en materia de impacto ambiental con una persona con el perfil adecuado para dicha función; y b) preparará un procedimiento escrito para el caso de hallazgos fortuitos de restos arqueológicos, de conformidad con las buenas prácticas internacionales establecidas en la Norma de Desempeño 8 de la Corporación Financiera Internacional sobre protección del patrimonio cultural. La compañía se asegurará de implementar dicho procedimiento durante la etapa de construcción en sus sitios de proyecto, en aquellos casos

donde el terreno se encuentre en una zona patrimonial señalada en los planes de desarrollo urbano o cuando se hayan encontrado restos arqueológicos. Estas y otras acciones referidas en el presente resumen formarán parte de un Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) que PROCSA preparará conjuntamente con la CII y que la compañía llevará a cabo durante el proyecto.

**Trabajo y condiciones laborales:** PROCSA brinda a todos sus empleados los beneficios y prestaciones establecidos en la normativa laboral mexicana. La compañía da hospedaje y alimentación a los trabajadores que laboran en los sitios de construcción. Actualmente, el total de empleados de la compañía es de 440 de los cuales 94 son mujeres. Del número total de empleados alrededor del 80% (350) laboran en los sitios de obra y 46 de éstos son mujeres. Para las obras de construcción la compañía contrata mano de obra de la localidad bajo la modalidad de contrato individual por obra determinada, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal del Trabajo. Es práctica común de la compañía contratar obreros que están afiliados a alguno de los sindicatos de trabajadores de la construcción que existen en México. Durante la visita a los sitios de proyecto donde PROCSA actualmente lleva a cabo obras de construcción de desarrollos habitacionales, las prácticas de salud y seguridad ocupacional observadas cumplen en lo general la normativa mexicana aplicable para el sector. Por ejemplo, los trabajadores usan el equipo de protección personal suministrado por la compañía, hay señalización de seguridad y extintores de incendios. En particular, la CII exigirá que PROCSA implemente algunas acciones para mejorar su desempeño en algunos aspectos de salud y seguridad ocupacional que así lo requieren para cumplir los requisitos de la CII según la Norma de Desempeño 2 de la Corporación Financiera Internacional. Las siguientes acciones formarán parte del PAAS que PROCSA llevará a cabo durante el proyecto:

- a) PROCSA mejorará las condiciones de alojamiento de los obreros de la construcción residentes en los campamentos de proyecto. Para ello, los dormitorios deberán contar con suficiente ventilación e iluminación y con camas más confortables con el fin de garantizar el debido descanso de los trabajadores de la construcción al término de la jornada laboral diaria;
- b) el número de duchas disponibles en los campamentos de proyecto que den alojamiento a trabajadores de la construcción deberá ser en proporción adecuada al número de trabajadores que viven temporalmente en dichos campamentos para asegurar el aseo diario de los trabajadores;
- c) PROCSA se asegurará que en todos los campamentos de obra que estén bajo la responsabilidad de empresas contratistas o subcontratistas, a los trabajadores de la construcción se les suministre siempre agua potable y que los trabajadores cuenten con acceso a baños portátiles y botiquín de primeros auxilios debidamente equipado. La compañía se asegurará además que dichos contratistas o subcontratistas cumplan lo indicado en los incisos a) y b) antes mencionados. Para tales fines, PROCSA revisará y hará las adecuaciones pertinentes a su actual contrato modelo para contratistas para exigir contractualmente esos requisitos; y
- d) PROCSA asegurará la debida coordinación entre sus áreas competentes (Dirección de Proyectos y Dirección de Construcción, por ejemplo) a fin de que el personal responsable de los aspectos de salud y seguridad ocupacional y medio ambiente en el sitio de proyecto (ingeniero residente o jefe de obra) vigilen siempre el cumplimiento de estos aspectos y de las acciones correctivas a ser implementadas.

**Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación:** Las viviendas se equipan con dispositivos que reducen el consumo de energía eléctrica, gas y agua tales como: focos de bajo consumo de electricidad, calentadores de bajo consumo de gas y dispositivos ahorradores de agua en duchas y baños. Muchas viviendas incluyen calentadores solares de agua. Los desarrollos habitacionales se diseñan con drenajes separados para las aguas residuales domésticas y pluviales, respectivamente. Las aguas residuales domésticas se descarguen al sistema de drenaje municipal

para su posterior tratamiento por el municipio. En los desarrollos de vivienda horizontal se construyen instalaciones para captar el agua pluvial y permitir su infiltración para contribuir a la recarga de los mantos acuíferos, cumpliendo la normativa local. En los desarrollos habitacionales de construcción vertical (edificios de viviendas) se cuenta con un sistema para el aprovechamiento de las aguas pluviales en los baños, el cual consiste en recolectar el agua pluvial que cae en azoteas y áreas comunes y conducirla a cisternas donde el agua se filtra y se bombea a tinacos ubicados en la azotea de los edificios para su uso en inodoros y limpieza de áreas comunes.

En todos los desarrollos habitacionales se utiliza pintura hecha a base de agua (libre de plomo y solventes). En áreas comunes tales como parques, áreas recreativas y escuelas de los desarrollos habitacionales se cuenta con cestos de basura para facilitar la separación de los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos. Los desechos de tabique, plástico, cartón, madera y metal se reciclan en el sitio de obra o a través de empresas autorizadas. Los residuos sólidos generados durante las fases de construcción y operación de los desarrollos habitacionales se disponen finalmente a través de empresas autorizadas o del servicio de limpieza municipal cumpliendo la normativa local.

**Salud y seguridad de la comunidad:** PROCSA cuenta con un programa de responsabilidad social y por segundo año consecutivo fue reconocida como Empresa Socialmente Responsable (ESR) por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI). La obtención de dicho reconocimiento se basa en un proceso de autodiagnóstico de varios indicadores, que es verificado por el CEMEFI, y se otorga a la empresa al haber sustentado el cumplimiento de estándares en ámbitos de la responsabilidad social empresarial tales como el cuidado y preservación del medio ambiente y la vinculación de la empresa con la comunidad, entre otros.

La compañía se asegura que todos sus proyectos sean construidos cumpliendo los estándares de calidad exigidos por el código de construcciones en México. Los desarrollos habitacionales son de acceso controlado. La empresa cuenta con un manual de procedimiento de entrega de vivienda a clientes y gestión postventa. El manual incluye el procedimiento para la atención al cliente por reclamos de cobertura de garantía y posibles vicios ocultos. La empresa está trabajando en la actualización del manual y la nueva versión se espera tener en los próximos meses. Asimismo, PROCSA cuenta con un área de atención a clientes en sus desarrollos.

**Seguimiento e informes:** PROCSA preparará y llevará a cabo un plan de acción ambiental y social (PAAS) durante el proyecto con la CII. El PAAS incluirá un calendario de metas y recursos asignados para su cumplimiento. La compañía presentará anualmente a la CII un informe de avances en la implementación de su PAAS en el que se resumirán los datos de seguimiento referentes a los aspectos considerados en el presente resumen. A lo largo del proyecto, la CII controlará el cumplimiento de sus propios lineamientos para la revisión ambiental y laboral, evaluando los informes de control que la empresa presentará a la CII cada año y llevando a cabo visitas periódicas a las instalaciones como parte del proceso de supervisión del proyecto.