

Aspectos ambientales y laborales: De acuerdo con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de la CII, este es un proyecto Categoría B, ya que las actividades mencionadas anteriormente pueden tener como resultado ciertos impactos y riesgos moderados socio-ambientales de corto plazo y bastante localizados, típicos para este tipo de obras de infraestructura. Los mismos pueden evitarse y mitigarse siguiendo normas de desempeño, directrices, buenas prácticas y criterios de diseño, los cuales son estándares en la industria bien conocidos y de fácil implementación.

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; seguridad y salud ocupacional; trabajo y condiciones laborales; eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación; y salud y seguridad de la comunidad. Durante la evaluación del proyecto se visitaron varios desarrollos habitacionales de Casas Atlas localizados en la ciudad de Querétaro donde la construcción está a cargo de empresas contratistas locales.

Adquisición de tierras y obtención de permisos: Casas Atlas se asegura de adquirir terrenos solamente en áreas destinadas para la construcción de infraestructura urbana que cuenten con el debido título de propiedad, que no estén expuestos a situaciones de reasentamiento involuntario, que no sean hábitats críticos naturales o áreas protegidas naturales, que no sean parte de territorios o comunidades indígenas, y que cumplan con toda la normativa mexicana aplicable. En lo referente a la obtención de licencias y permisos, Casas Atlas sigue todos los procedimientos requeridos para la obtención de dichos documentos a través de un sistema de check-list el cual le permite confirmar que todos los permisos y licencias sean obtenidas y renovadas a tiempo y que cumplan con la normativa local. Sin embargo, es importante reforzar ciertos aspectos en lo referente a la adquisición de tierras; de esta manera, a solicitud de la CII, Casas Atlas implementará un procedimiento riguroso para identificar y manejar cualquier situación de reasentamiento involuntario de personas o desplazamiento económico involuntario. Este mecanismo deberá seguir las políticas y estándares tales como la Norma de Desempeño 5 de la CFI sobre adquisición de tierra y reasentamiento involuntario, y la Política de Reasentamiento Involuntario (OP-710) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Estas y otras acciones referidas en el presente resumen formarán parte de un Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) que Casas Atlas preparará conjuntamente con la CII y que la compañía llevará a cabo durante el proyecto.

Evaluación y manejo de los riesgos e impactos ambientales y sociales: Uno de los requerimientos más importantes en términos de cumplimiento de la regulación ambiental local para la aprobación de este tipo de proyectos de desarrollo habitacional es la aprobación de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) por la Unidad de Gestión Ambiental de la municipalidad correspondiente. Este tipo de evaluación ambiental es un análisis detallado de las condiciones básicas de referencia ambiental y social; requisitos derivados de la legislación y normativa mexicana; el uso sostenible de los recursos naturales; evaluación del uso de suelo; disponibilidad de servicios básicos tales como energía eléctrica, agua potable y alcantarillado; vías de acceso; y la disponibilidad de infraestructura de servicios sociales tales como hospitales, escuelas, centros comerciales, entre otros servicios. Asimismo, la MIA incluye una sección de medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados tanto para la etapa de construcción como para la de operación. Estas acciones son recomendaciones para prevenir y mitigar los aspectos adversos encontrados que han sido categorizados de acuerdo a su magnitud e importancia.

Sin embargo, la MIA necesita incorporar algunos elementos ausentes, los cuales permitirán complementar y mejorar la gestión de los potenciales riesgos e impactos negativos del proyecto durante las etapas de construcción y operación. De esta manera, a solicitud de la CII, Casas Atlas 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 (CFI) 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 tenga hallazgos arqueológicos fortuitos.

Trabajo y condiciones laborales: Casas Atlas brinda a todos sus empleados los beneficios y prestaciones establecidos en la normativa laboral mexicana. Para el caso de los obreros que trabajan durante la etapa de construcción, este es personal contratado y a cargo de las compañías contratistas constructoras con las cuales Casas Atlas trabaja; de esta manera, estas compañías contratistas son las encargadas de proveer de todos los servicios que sean requeridos por la ley mexicana en lo referente a obligaciones laborales entre el patrono y el trabajador. Durante la visita a los diferentes proyectos donde Casas Atlas actualmente lleva a cabo obras de construcción de desarrollos habitacionales, se pudo constatar que Casas Atlas realiza un monitoreo y verificación constante para asegurar que las compañías contratistas constructoras provean al personal que trabaja en la obra el adecuado equipo de protección personal y cumpla con los procedimientos de seguridad ocupacional para evitar cualquier tipo de accidente o impacto sobre la salud de los trabajadores y la comunidad. Casas Atlas supervisa la parte de seguridad y salud ocupacional a través de un Coordinador de Obra quien es un profesional que se encarga de estar constantemente verificando que las compañías contratistas cumplan con la gestión de los asuntos de seguridad y salud ocupacional. No obstante, se identificaron algunas inconsistencias las cuales se pueden mejorar, para lo cual, la CII requerirá que Casas Atlas implemente algunas acciones correctivas, para mejorar su desempeño en algunos aspectos de salud y seguridad ocupacional para cumplir con los requisitos de la CII según la Norma de Desempeño 2 de la CFI. Entre estas acciones se encuentran: a) desarrollar un plan para mejorar las condiciones de alojamiento de los obreros de la construcción residentes en los campamentos que son proveídos por las empresas constructoras. Este plan permitirá a Casas Atlas asegurar que los dormitorios cuenten con suficiente ventilación e iluminación y con camas confortables con el fin de garantizar el debido descanso de los trabajadores de la construcción al término de la jornada laboral diaria; además, este plan asegurará que en todos los campamentos de obra se suministre siempre agua potable y que los trabajadores cuenten con acceso a baños y botiquín de primeros auxilios debidamente equipado; b) Casas Atlas revisará y hará las adecuaciones pertinentes a su actual contrato modelo para contratistas para exigir contractualmente que se cumplan con estos requisitos y otros requisitos de seguridad y salud ocupacional que sean requeridos por la normativa mexicana; c) además, Casas Atlas incluirá en su actual contrato modelo para contratistas alguna sección que especifique que el proceso de contratación del personal que trabajará en los proyectos abrirá oportunidades laborales a mujeres y otros grupos vulnerables de personas, evitando de esta manera cualquier tipo de discriminación. Actualmente cerca del 50% de los empleados directos de Casas Atlas (ventas y administración) son mujeres.

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. 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 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: Casas Atlas 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. Asimismo, Casas Atlas cuenta con un área de atención a clientes en sus desarrollos. Sin embargo, Casas Atlas no tiene procedimientos muy bien estructurados para manejar de una manera más efectiva todas las quejas y reclamos por parte de la comunidad afectada por el proyecto durante la etapa de construcción. Por esta razón, la CII ha solicitado a Casas Atlas la implementación de un mecanismo de quejas y reclamos a través del cual se pueda dar seguimiento y soluciones a todas aquellas quejas de la comunidad impactada por las molestias causadas durante la etapa de construcción de los desarrollos habitacionales.

Sistema de Gestión Ambiental y Social: Casas Atlas cuenta con varios de los elementos que conforman un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS); sin embargo, no existe una estructura que permita integrar todos estos elementos e incluir otros que están ausentes tales como: política ambiental y social corporativa; preparación y respuesta ante situaciones de emergencia; participación de los actores sociales; y seguimiento y evaluación. Además, es importante que Casas Atlas implemente una unidad de gestión ambiental y social a nivel corporativo a través de la cual se pueda reforzar el monitoreo del cumplimiento de todos los requerimientos ambientales exigidos por la normativa mexicana. Finalmente, lo más recomendable será contar con un profesional en asuntos socio-ambientales que se desempeñe como coordinador ambiental para poder manejar eficientemente el SGAS de Casas Atlas propuesto por la CII.

Seguimiento e informes: Casas Atlas dará cumplimiento al Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) acordado mutuamente con la CII. El PAAS incluirá un calendario de metas para su cumplimiento. La compañía presentará anualmente a la CII un informe de avances sobre la implementación del PAAS. Durante la vida del Proyecto, la CII supervisará el cumplimiento de los lineamientos de la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social, evaluando el Reporte de Cumplimiento Ambiental y Social Anual y otra documentación que sea necesaria que Casas Atlas presentará a la CII, y llevando a cabo visitas periódicas a las instalaciones como parte del proceso de supervisión del proyecto.