

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

La revisión ambiental y social del Proyecto por parte de BID Invest se llevó a cabo durante marzo y abril de 2018. Ésta incluyó una visita al terreno (realizada en abril) y a las urbanizaciones en distintas fases de desarrollo (Urbanizaciones Fray Servando, Oriente, Reserva Territorial incluyendo Serratón 1 y 2, Reserva Serratón 1, Reserva 2). La revisión incluyó un análisis de los informes ambientales y sociales recibidos hasta el momento, de la documentación ambiental y social relacionada con los proyectos anteriormente efectuados por Procsa, y de la información actualizada y proporcionada por el Cliente, relacionada con la presente operación.

2. Clasificación ambiental y social y justificación

Según la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, este proyecto ha sido clasificado en categoría “B”, dado que podría generar impactos y riesgos ambientales y sociales de baja a mediana intensidad, mayormente reversibles y que se pueden mitigar con medidas de manejo estándares. Las Normas de Desempeño (ND) aplicables son: ND 1 Evaluación y Gestión de los Riesgos e Impactos Ambientales y Sociales; ND 2 Trabajo y Condiciones Laborales; ND 3 Eficiencia del Uso de los Recursos y Prevención de la Contaminación; ND 4 Salud y Seguridad de la Comunidad; ND 5 Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario; y ND 8 Patrimonio Cultural.

3. Contexto ambiental y social

Procsa (en adelante “El Cliente” o “La Empresa”) es una empresa familiar que tiene como actividad principal el desarrollo, la promoción, el diseño, la construcción y comercialización de espacios habitacionales en el centro de la República Mexicana, en su mayoría catalogados como vivienda de interés medio. La operación consiste en financiar la adquisición de terrenos y capital de trabajo para el desarrollo, la construcción y comercialización de vivienda vertical y horizontal en Ciudad de México y el Estado de México.

Los terrenos que utilizará Procsa se caracterizan por estar ubicados en áreas de contención urbana con la existencia previa de equipamiento urbano tal como, comercios, servicios públicos de salud y de educación, y transporte público. Estos terrenos incluyen áreas de previo uso industrial o comercial (como, por ejemplo, un terreno donde anteriormente se ubicaba un estacionamiento de carros) o sitios que no han sido anteriormente intervenidos (*greenfields*) siempre y cuando éstos se ubiquen en áreas de contención urbana. Procsa no adquiere, por política, terrenos que contienen hábitat crítico, están localizados en reservas ecológicas o terrenos comunales como ejidos.

4. Riesgos e impactos ambientales y medidas de mitigación e indemnización propuestas

4.1 Evaluación y gestión de riesgos e impactos ambientales y sociales

a. Sistema de Gestión Ambiental y Social

Procsa cuenta con un sistema de gestión para atender los aspectos ambientales y sociales durante las fases de diseño, construcción, operación y mantenimiento de sus desarrollos habitacionales que le permite a la compañía asegurar el cumplimiento de la normativa nacional y local aplicable. Además, como parte de operaciones previas que realizó con BID Invest, el Cliente prepara y presenta anualmente un informe ambiental y social.

El sistema en cuestión, cuyos componentes se actualizan con frecuencia, cuenta con los siguientes instrumentos de gestión: i) el Reglamento del Medio Ambiente en Obra, que incluye especificaciones no solo medio ambientales sino también de seguridad y salud ocupacional; ii) el Reglamento de

Construcción para la Ciudad de México; iii) una Política para Adquisición de Terrenos; iv) varias directrices y reglamentos que tocan las áreas de seguridad y salud ocupacional y de empleo justo y equitativo, incluyendo Códigos de Ética y de Conducta, un Protocolo para el Reclutamiento de Personal, protocolos para el trabajo en alturas; v) políticas que regulan la relación con proveedores; vi) asignaciones de responsabilidades para asuntos ambientales, sociales, de salud y seguridad en el trabajo; vii) un programa de entrenamiento y charlas continuas con el personal de obra en asuntos relacionados con el manejo de efluentes, la salud y seguridad ocupacional, las condiciones laborales, el manejo de residuos sólidos, y la convivencia social entre los obreros; viii) procedimientos y dependencias dedicadas al involucramiento de la comunidad (Oficina de Calidad de Vida Comunitaria), incluyendo la publicación de información relevante y contacto continuo con las comunidades; ix) un mecanismo de quejas interno y externo; y x) un Protocolo para Desastres Naturales.

Procsa no cuenta con una Política Ambiental y Social per se. Sin embargo, todos los componentes de dicha política se encuentran distribuidos en diferentes normas, políticas y procedimientos.

Procsa ha sido certificada como “Empresa Socialmente Responsable” por el Instituto Mexicano de Filantropía.

b. Política

Procsa cuenta con un conjunto de políticas para el área de Recursos Humanos, un Mecanismo de Quejas y procedimientos para la adquisición de tierras y hallazgos fortuitos. Todos estos instrumentos son monitoreados constantemente, y están en cumplimiento de las normas de desempeño de la IFC y la Política de Sostenibilidad de BID Invest.

c. Identificación de riesgos e impactos

Los riesgos e impactos potenciales ambientales y sociales más importantes del proyecto son: i) la adquisición de tierras; ii) el proceso de licenciamiento (“permitting”); iii) las condiciones de trabajo durante la construcción; iv) el uso eficiente de recursos; v) la prevención de la polución; vi) la seguridad y salud de la comunidad; y vii) el manejo del patrimonio cultural o arqueológico, en caso de producirse hallazgos fortuitos.

El sistema de gestión y los procedimientos relevantes se consideran adecuados para la identificación, el manejo y la mitigación de estos riesgos. Procsa ha efectuado un análisis de impactos ambientales para cada uno de sus proyectos al igual que estudios de calidad de suelo, de impacto urbano (donde corresponda) y de impacto vial.

La Empresa cumple tanto con las leyes locales y nacionales (por ejemplo, el Reglamento de Construcciones para Obras en el Distrito Federal y sus modificaciones), y con los compromisos salientes de la manifestación de impacto ambiental (MIA) aprobada por las autoridades ambientales mexicanas.

d. Participación de los actores sociales

Procsa trabaja proactivamente con los diferentes actores sociales. Internamente, tiene a disposición de sus obreros una amplia gama de servicios, así como una serie de programas sociales de inclusión en la obra. Para las comunidades externas, de forma previa al inicio de cualquier construcción, lleva a cabo procesos de consulta organizadas por las delegaciones del gobierno en cuyo margen se deciden sobre actividades y medidas de atención social que forman parte del proceso de licencia. Para las comunidades que eventualmente habitarán las urbanizaciones, pone a su disposición oficinas de vida comunitaria, realiza reuniones vecinales durante la fase de construcción y, al menos una reunión adicional, al cabo de un año después de la venta de las unidades habitacionales.

e. Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

Procsa tiene implementado un Mecanismo de Quejas, el que está al alcance de todos los empleados, incluye buzones físicos instalados en las obras para capturar quejas, sugerencias o reclamos; así como un buzón virtual en la intranet de la empresa. El uso de este mecanismo es alentado a través de afiches que se colocan en tableros y que hacen referencia además a las diferentes vías de retroalimentación que tiene. En adición, el Procedimiento de Atención a Garantías, asienta las reglas para manejar reclamaciones de clientes. En cuanto a comunidades externas, hace uso de medios sociales como Facebook como canal de comunicación y a través de las Oficinas de Calidad de Vida Comunitaria instaladas en todas las obras. También utiliza canales tradicionales de comunicación como su página web, el correo convencional y electrónico y teléfono.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

La Empresa cumple con los requerimientos nacionales y las Normas de Desempeño en cuanto a condiciones de trabajo justas, seguras y saludables, tanto para el personal administrativos como para el que se desempeña en la construcción y el mantenimiento. Su Procedimiento de Reclutamiento de Personal estipula el compromiso de Procsa en ofrecer a sus empleados oportunidades igualitarias de selección, prohibiendo expresamente cualquier tipo de discriminación o de reclutamiento de menores de edad. Este instrumento es complementado por el Procedimiento de Contratación de Personal el que incluye, entre otros aspectos, estipulaciones sobre horas de trabajo, días de descanso, permisos, y prestaciones laborales.

Las Reglas de Trabajo con Proveedores prescriben las reglas principales para la relación comercial con proveedores externos.

Procsa posee un Procedimiento de Supervisión de Trabajos en Alturas, que incluye la aplicación de un protocolo de revisión y de mejora continua. La Empresa cuenta además con un Procedimiento de Activación de Protocolos ante Desastres Naturales, aplicable ante el acontecimiento de cualquier amenaza de origen natural (predominantemente sismos), que debe ser seguido por todo el personal y los colaboradores del Grupo. Además, imparte charlas diarias sobre seguridad ocupacional, cuyo efecto se ha visto demostrado en una reducción de incidentes laborales a prácticamente cero.

Procsa lleva a cabo una serie de actividades adicionales con el fin de ofrecer oportunidades de aprendizaje e inclusión a sus trabajadores, como: i) charlas de diversidad y programas de integración a trabajadores de la comunidad homosexual, lesbiana, bisexual y transexual (LGBT); ii) escuelas de alfabetización y aprendizaje académico; iii) cursos de finanzas personales y de salud; y iv) charlas sobre la política y cultura de cero tolerancia hacia el acoso y la discriminación.

4.3 Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación

De conformidad con lo requerido por la normativa mexicana y antes de empezar sus actividades de construcción, Procsa realiza estudios de calidad del suelo de forma de asegurar que no exista contaminación y/o residuos de hidrocarburos. La limpieza del terreno se realiza manualmente o con maquinaria, descartando el uso de fuego o defoliantes. Un sistema de contingencia ambiental se aplica para medir la calidad y las concentraciones de partículas en el aire.

Procsa realiza mediciones del consumo de agua y energía eléctrica para cada vivienda y tiene varios programas de eficiencia energética para sus sistemas de enfriamiento, calefacción, iluminación y materiales para la construcción de viviendas. Aplica además varias ecotecnologías en las viviendas, incluyendo sistemas inteligentes de ahorro de agua y luz. Todos los residuos de obra son recolectados por una empresa especializada en reciclaje y su manejo.

En cuanto a desarrollos en terrenos que no han sido anteriormente intervenidos (greenfields), la

Empresa realiza, además de aquellos requeridos por ley, estudios de biodiversidad y ecológicos. Durante la visita se evidenciaron varias medidas especiales (no obligatorias) para salvar árboles en algunos terrenos, incluyendo cambios en los planos y procedimientos de construcción.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

Los temas de salud y seguridad se consideran de manera adecuada en el diseño, la construcción y el mantenimiento de las obras. La integridad de todas las viviendas adyacentes a las obras se certifica a través de un notario. Procsa lleva una comunicación estrecha con las comunidades tanto como las que viven en los sitios de intervención como aquellas que moran en la vecindad.

La licencia en vigor contiene algunos compromisos sociales, como por ejemplo la donación de terrenos para construir escuelas públicas o mejoras a espacios públicos, que debe cumplir Procsa. Adicionalmente la Empresa ha instalado una "Oficina de Calidad de Vida Comunitaria" en todas las obras, a las cuales pueden acceder libremente miembros de las comunidades donde se realizan las obras o adyacentes a ellas. También se llevan a cabo reuniones periódicas con las Juntas Vecinales.

La empresa no hace uso de servicios de seguridad armada.

4.5 Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario

Aunque el Proyecto activa la ND 5 en cuanto a adquisición de tierras, no lo hace en lo que toca a reasentamiento involuntario. Procsa principalmente adquiere terrenos de previo uso industrial o comercial, que cuenten con los respectivos permisos de uso residencial. De esta manera, no se produce reasentamiento voluntario o involuntario de la población ni se afectan hábitats naturales o comunidades indígenas. La ubicación de los terrenos que se destinan a la construcción está regulada por la zonificación urbana que es determinada por las autoridades locales y nacionales. La Empresa dispone de un Procedimiento de Estudio de Pre-Factibilidad para la Adquisición de Terreno, que asegura, entre otros criterios, que el título del terreno este libre y claro. Las adquisiciones cumplen con las leyes mexicanas aplicables.

4.6 Conservación de la Biodiversidad y Gestión Sostenible de los Recursos Naturales

El Proyecto no afectará ningún hábitat crítico dada la política de Procsa de solo adquirir terrenos que ya cuentan con el título libre y aprobado como terreno residencial, y no emprenden proyectos de conversión de terrenos.

4.7 Pueblos Indígenas

El Proyecto no afectará a ninguna población indígena.

4.8 Patrimonio cultural

Procsa cuenta, desde 2015, con un procedimiento para hallazgos arqueológicos. Para lugares con mayor posibilidad de hallazgos fortuitos, como lo son los desarrollos en el centro histórico de la Ciudad de México, se llevan a cabo estudios adicionales y, de ser el caso, se realizan en coordinación con las autoridades arqueológicas y culturales la prospección y el salvataje arqueológico correspondiente.

5. Plan de acción ambiental y social

Procsa ha implementado con éxito un Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) bajo la operación anterior que fue auspiciada por BID Invest. No se han identificado brechas materiales con la Política

de Sostenibilidad de BID Invest. Sin embargo, se establece el siguiente Plan de Acción Ambiental y Social con el fin de contribuir a un proceso de mejora continua:

Asunto / Brecha	Acción	Indicador de cumplimiento	Fecha de entrega
Política Ambiental y Social	Consolidar todos los componentes ya existentes en una Política Ambiental y Social	Política Ambiental y Social debidamente fechado y firmado entregada a BID Invest	3 meses después del primer desembolso

Información de Contacto

Para preguntas relacionadas al proyecto, incluyendo preguntas ambientales y sociales relacionadas a la transacción de BID Invest por favor contactar al cliente (ver pestaña de Resumen de la Inversión) o al BID Invest a través del correo electrónico requestinformation@idbinvest.org. Como último recurso, las comunidades afectadas tienen acceso al Mecanismo Independiente de Consulta e Investigación del BID Invest a través del correo electrónico mecanismo@iadb.org o MIICI@iadb.org o llamando al +1(202)623-3952.