

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (ESRS) Guerrero Green Park – Costa Rica

Idioma original del documento: Español
Fecha de emisión: enero de 2021

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

Grupo Desarrollador de Parques Industriales S.A (“GDPI” o la “Empresa”) es una empresa creada por el Grupo Guerrero para desarrollar el Parque Industrial Green Park (el “Parque Industrial”), ubicado en la provincia de Alajuela, Coyol, Costa Rica, el que contempla la construcción de tres naves industriales dentro de dicho parque, con un área de construcción aproximada de 23.000 m² (el “Proyecto”). El Proyecto será desarrollado en un plazo de aproximadamente 24 meses.

La debida diligencia ambiental y social (“DDAS”) del Proyecto consistió en la evaluación de la documentación técnica, ambiental, de salud, seguridad y social presentada por la Empresa. Para el efecto, y dadas las restricciones de movilidad impuestas por la pandemia del COVID-19, dicha evaluación incluyó llamadas telefónicas con los equipos de medio ambiente, gestión de recursos humanos, de salud y seguridad en el trabajo 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, dado que los impactos ambientales y sociales que podría producir son limitados, reversibles, y pueden fácilmente ser manejados.

Para aquellas actividades relacionadas con la construcción y expansión del Proyecto los posibles impactos y riesgos incluyen: (i) contaminación acústica y generación de vibraciones; (ii) generación de residuos peligrosos y no peligrosos; (iii) generación de aguas residuales; y (iv) incremento de riesgos a la salud y seguridad de los trabajadores. Durante la operación los riesgos e impactos más importantes se relacionan con: (i) la salud y seguridad de los trabajadores; (ii) la generación de residuos sólidos (peligrosos y no peligrosos); (iii) la funcionalidad de los sistemas de los sistemas de detección y control de incendios; (iv) la generación de efluentes (aguas de proceso de inquilinos y aguas residuales domésticas); y (v) el uso de energía para abastecer las áreas comunes.

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; y iv) ND4: Salud y seguridad de la comunidad.

3. Contexto Ambiental y Social

3.1 Características generales del sitio del proyecto

El Parque Industrial Green Park es un proyecto inmobiliario industrial con más de 50.000 m² de techo cubierto distribuido en 10 naves industriales (de las cuales tres están ya construidas) y un edificio comercial (por ser construido) que albergará compañías bajo el régimen de zona franca (compradoras o arrendatarias). El Parque Industrial está emplazado sobre un terreno de 12,7 hectáreas y cuenta con obras complementarias que incluyen calles internas, redes de servicios públicos (agua, electricidad, telecomunicaciones), dos lagunas de mitigación de picos pluviales, una planta de tratamiento de aguas residuales, un tanque de agua con capacidad de almacenamiento de 250 m³ y un edificio para oficinas administrativas. Los inquilinos del Parque Industrial son principalmente empresas de la industria médica, farmacéutica, manufactura avanzada y logística.

3.2 Riesgos contextuales

Costa Rica es un país con relativa calma social en el cual no se han producido fuertes disturbios en los últimos años.

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 Sistema de Gestión Ambiental y Social ("SGAS") conformado por su Política Ambiental y procedimientos para cumplir con los requisitos establecidos bajo la normativa ambiental local. Luego de confrontar dichos sistemas contra los nueve elementos requeridos para tener un SGAS sólido, el único elemento que requiere ser mejorado corresponde a la necesidad de documentar y mejorar algunas políticas y programas de gestión.

4.1.b Política

La Política Ambiental actualmente adoptada por GDPI remarca el compromiso de la Empresa en el uso eficiente de los recursos (agua, energía), así como en la minimización de la producción y la gestión integral de residuos.

Esta política, sin embargo, no reúne los requisitos mínimos de una política integral ambiental, social y de salud y seguridad ocupacional ("SSO"). Adicionalmente, la política en vigor no ha sido adecuadamente comunicada a empleados, contratistas y proveedores principales.

4.1.c Identificación de riesgos e impactos

La Empresa realiza una identificación básica de los riesgos, pero limitada principalmente a los de SSO.

4.1.d Programas de gestión

Los procedimientos del SGAS de GDPI incluyen, entre otros, los siguientes aspectos: (i) salud y seguridad ocupacional para trabajadores; (ii) manejo de residuos; (iii) uso eficiente de recursos; y (iv) prevención y respuesta ante emergencias. No contemplan, por lo pronto, procedimientos para gestionar el uso eficiente del agua, para el control de efluentes ni para hallazgos fortuitos.

4.1.e Capacidades y competencia organizativas

La gestión de los riesgos ambientales y de SSO está bajo la responsabilidad de una profesional quien reporta al Gerente General. La Gerente Ambiental y de SSO se apoya en consultores externos para tratar los temas ambientales. Los temas laborales son gerenciados por un Gerente Administrativo.

4.1.f Preparación y respuesta ante situaciones de emergencias

Costa Rica está sujeto a actividad sísmica y volcánica, huracanes, tormentas severas e inundaciones, que podrían presentar un riesgo no esperado para el Proyecto. Sin embargo, estas amenazas representan un riesgo moderado a bajo, tanto por los daños que pudieran causar a la infraestructura física, como para los residentes o visitantes.

El Parque Industrial está ubicado en un área de zona mixta, dentro de una zona comercial e industrial y limitado por el lado noreste por una comunidad residencial. GDPI ha desarrollado un plan de preparación y respuesta ante emergencias ("PPRE") detallado para sus operaciones, alineado con los requisitos legales locales y buenas prácticas de la industria internacional. En dicho plan se han considerado emergencias generadas por incendios, terremotos, actividad volcánica, derrames, rotura de tuberías y accidentes personales. Los empleados de la Empresa reciben formación sobre preparación y respuesta ante emergencias y primeros auxilios. GDPI realiza simulacros de emergencia básicos (evacuaciones) más de una vez al año, en función de los riesgos identificados.

Cada edificio de inquilinos del Parque Industrial tiene su propio plan de respuesta a emergencias que considera sus riesgos particulares. No obstante, dichos planes no están articulados con los de GDPI ni incluyen disposiciones para: (i) coordinar con cada inquilino la respuesta requerida a los eventos que ocurran fuera del horario laboral dentro de sus instalaciones, (ii) dibujos, croquis, mapas de riesgo, y sistemas y equipos de protección contra incendios, y (iii) la posibilidad de que se susciten otras emergencias (sanitarias, eléctricas, etc.).

4.1.g Seguimiento y evaluación

GDPI no posee por lo pronto y como parte de su SGAS, un plan de monitoreo formal, pero colecta y analiza cierta información para cumplir con las regulaciones ambientales locales. No obstante, este procedo no cuenta con una matriz de seguimiento ambiental, social, y de salud y seguridad

ocupacional que además contenga indicadores clave de desempeño (“KPI’s”, por sus siglas en inglés) que toque los temas de: i) seguridad, incluyendo el análisis de tasas y frecuencias de incidentes con tiempo perdido, días sin accidentes, etc.; ii) sostenibilidad, que incluya el cálculo de gases de efecto invernadero, uso de agua y eficiencia energética, emisiones, etc.; y iii) social, que haga el seguimiento del número de quejas ambientales y sociales de las comunidades.

4.1.h Participación de los actores sociales

Como parte del proceso de licenciamiento ambiental, la Empresa realizó encuestas a 200 residentes en el área de influencia directa del Proyecto, en las que incluyó información general del Parque Industrial. Sin embargo, la Empresa no ha desarrollado aún un Plan para la Participación de los Actores Sociales que identifique los tipos de actores sociales que puedan estar interesados o verse afectados por las operaciones del Parque Industrial, que señale los canales de comunicación con dichas partes, el detalle cómo se informará regularmente sobre el desempeño ambiental y social de la Institución a los actores sociales y el público en general, y que indique quién, dentro de GDPI, será la persona responsable de mantener el enlace con las comunidades.

4.1.i Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

El procedimiento adoptado por GDPI para la recepción de reclamos y quejas contempla la posibilidad de capturar y tratar tanto quejas externas como internas. Las comunidades afectadas pueden presentar sus quejas, reclamos o sugerencias de forma personal en las oficinas administrativas del Parque Industrial o mediante un buzón virtual (info@thegreenparkfz.com) el cual puede ser accedido a través de su página web (www.thegreenparkfz.com). Durante los últimos 12 meses no se han registrado quejas externas.

No obstante, el mecanismo adoptado no incluye procedimientos para la documentación y registro de quejas que indique, entre otros aspectos, los siguientes: i) la persona responsable de registrar las reclamaciones, investigar las reclamaciones, determinar las medidas necesarias para cerrarla e informar a los que presentaron la queja sobre los resultados del proceso; ii) los lineamientos para registrar, analizar, categorizar, investigar y determinar alternativas de resolución, indicando el plazo máximo para dar las respuestas; y iii) la forma en que el mecanismo será divulgado para que las comunidades sepan a adónde ir y a quién dirigirse en caso de requerirlo.

4.2 Trabajo y Condiciones Laborales

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

GDPI cuenta con 11 colaboradores. Se anticipa que la fuerza laboral requerida durante la construcción del Proyecto alcanzará un pico de 180 trabajadores.

4.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos

GDPI no cuenta aún con una Política de Recursos Humanos que cumpla con los lineamientos de la ND2 y la legislación local.

4.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo

La jornada laboral y la remuneración (incluyendo horas extra) de los trabajadores directos se realiza conforme a la legislación local. Además, GDPI tiene definidos incentivos adicionales como viáticos, cuotas por combustible, depreciación, alimentación, alojamiento y uso de vehículos de la Empresa. Otros beneficios brindados por la Empresa incluyen becas para estudios y campañas de salud en coordinación con entidades gubernamentales. No obstante, la Empresa no cuenta con un Reglamento Interno de Trabajo que ponga en conocimiento de sus trabajadores información relativa a sus derechos de acuerdo con la legislación nacional laboral y de empleo, incluidos sus derechos con respecto a las horas de trabajo, los salarios, las horas extras, la compensación y los beneficios otorgados desde el comienzo de la relación laboral y cuando se produzca cualquier cambio sustancial.

4.2.a.iii Organizaciones laborales

En la actualidad no existen dentro de GDPI sindicatos ni asociaciones de trabajadores que hayan llegado a ningún convenio colectivo de trabajo con la Empresa. La legislación costarricense no tiene barreras a la libre asociación de los trabajadores ni a la negociación colectiva.

4.2.a.iv No discriminación e igualdad de oportunidades

GDPI es una empresa que proporciona igualdad de oportunidades a todos sus empleados sin discriminar por su nacionalidad, origen étnico, raza, color, sexo, edad, estado civil, clase social, credo, partido político, discapacidad, u orientación sexual.

4.2.a.v Reducción de la fuerza laboral

La Empresa no tiene planes de reducir la fuerza laboral en el futuro.

4.2.a.vi Mecanismo de atención de quejas

Los trabajadores de GDPI pueden presentar sus quejas, reclamos o sugerencias de forma personal tanto en las oficinas administrativas del Parque Industrial como mediante correo electrónico. Durante los últimos 12 meses no se han registrado quejas de trabajadores. Este procedimiento, sin embargo, no tiene asignada una persona para dar seguimiento al proceso de resolución de quejas tanto de trabajadores directos como de subcontratistas.

4.2.b Protección de la fuerza laboral

El proceso de DDAS no identificó la existencia de trabajo infantil o trabajo forzoso.

4.2.c Salud y seguridad en el trabajo

La Política de SSO de GDPI está encaminada a promover una cultura de salud y seguridad ocupacional en el Parque Industrial y a crear conciencia para lograr un ambiente con cero accidentes. GDPI cumple con las leyes y reglamentos de salud y seguridad de Costa Rica. Los riesgos

de SSO son analizados tanto para las actividades administrativas como de construcción. En función de los riesgos identificados, la Empresa determina medidas preventivas para evitar su materialización. No se han reportado accidentes laborales desde hace 24 meses.

Bajo el Programa de SSO, la Empresa realiza periódicamente inspecciones de seguridad a las empresas contratadas para determinar los lineamientos de seguridad que se deben cumplir, basados en legislación nacional. Asimismo, este programa establece la realización de reuniones y capacitaciones a los trabajadores en temas de SSO acordes a los trabajos a ser realizados.

El Programa de SSO de GDPI lleva una bitácora de accidentes; sin embargo, no incluye los índices de frecuencia de pérdida de tiempo por incidentes (“LTIFR”, por sus siglas en inglés) y de gravedad de lesiones con tiempo perdido (“LTISR”, por sus siglas en inglés). Tampoco incorpora procedimientos formales para auditar el cumplimiento de sus contratistas de los aspectos de SSO ni exige a esto una copia del Programa de SSO como parte integral del contrato de obra.

4.2.d Trabajadores contratados por terceras partes

GDPI no ha desarrollado aun un Código de Conducta de Proveedores (“CCP”) aplicable a toda entidad que tenga una relación contractual con la Empresa y que aborde temas como el cumplimiento de las leyes locales, el uso de prácticas antidiscriminación, el aseguramiento del pago oportuno de los salarios, la no discriminación y la igualdad de oportunidades, la prohibición del trabajo infantil y forzoso, y la necesidad de preservar la salud y seguridad en el trabajo.

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

4.3.a Eficiencia en el uso de recursos

4.3.a.i Consumo de agua

GDPI utiliza agua un pozo de 90 metros de profundidad para: i) alimentar el sistema de riego de áreas verdes circundantes; ii) cubrir las necesidades básicas de los empleados; y iii) suministrar agua para sus inquilinos y para realizar la limpieza de las áreas comunes. El aforo asignado es de 7,0 litros por segundo (“l/s”) por un máximo de 18 horas diarias, con un consumo actual estimado de 3,0 l/s. Con la construcción de las nuevas naves industriales no se espera un aumento importante en el consumo de agua.

Como parte del proceso de licenciamiento ambiental, la Empresa realizó un estudio de recarga de los acuíferos de Barva y Colima concluyendo que el consumo de agua del Parque Industrial no afecta de forma material la capacidad de los acuíferos para suplir el volumen concesionado

4.3.a.ii Energía

GDPI consume electricidad para alimentar la planta de tratamiento de agua, sus oficinas administrativas, las actividades de construcción y las áreas comunes del Parque Industrial. La fuente de suministro eléctrico es a través de red eléctrica pública con un consumo anual de energía de aproximadamente 159,7 GWh.

4.3.a.iii Gases de efecto invernadero

Durante la etapa de construcción se tendrán emisiones de gases como NO_x, SO_x y CO_x asociadas al uso de vehículos y maquinaria requerida para la construcción del Proyecto. Se espera que la generación de gases de efecto invernadero durante el periodo de construcción sea por un corto periodo y no material.

4.3.b Prevención de la polución

Como parte de las actividades de construcción, GDPI realizará el monitoreo periódico de los niveles de ruido, partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), vibración y sedimentos producidos para asegurar que sus concentraciones se encuentren dentro de los límites máximos establecidos por la legislación local y las buenas prácticas internacionales.

4.3.b.i Efluentes

Los residuos líquidos generados por el Proyecto incluyen a la esorrentía del sistema de gestión de aguas pluviales y a los efluentes de la planta de tratamiento de aguas residuales del Parque Industrial. Las aguas pluviales son almacenadas temporalmente en dos lagunas de mitigación y luego enviadas al río Siquiares, que colinda con el Parque Industrial. Los efluentes de uso doméstico y aquellos generados por los inquilinos del Parque Industrial, son transportados a una planta de tratamiento de aguas residuales ("PTAR") con capacidad de 250m³/día para luego de ser tratadas, ser descargados al río Siquiares. El último reporte de monitoreo semestral refleja que la calidad de los efluentes se encuentra dentro de los niveles máximos permitidos bajo la regulación local y las Guías Generales del Banco Mundial.

4.3.b.ii Gestión de residuos sólidos

GDPI gestiona solamente los residuos que genera la administración y los que se producen durante la construcción de nuevas naves industriales, no así los desechos generados por las empresas que operan dentro del Parque Industrial.

Los residuos sólidos generados durante las fases de construcción y operación (cartón, papel, plástico, chatarra y madera) son separados y almacenados en un centro de acopio antes de ser entregados a un gestor privado autorizado por el gobierno para su disposición final.

El Proyecto no generará grandes volúmenes de residuos peligrosos. Los residuos peligrosos que producirá serán trapos o recipientes con solventes, pinturas, u otras sustancias químicas utilizadas durante las fases de construcción y operación. Estos residuos se separarán y almacenarán en bolsas, para posteriormente ser trasladados a una bodega dentro del Parque Industrial antes de ser entregados a un gestor autorizado (en proceso de contratación) para su disposición final.

GDPI actualizará su Programa de Gestión de Residuos Sólidos para: i) incorporar los requisitos bajo la regulación ambiental vigente y bajo las normas de desempeño IFC y Guías Generales MAAS del BM; ii) definir las iniciativas que serán adoptadas para reducir las fuentes generadoras de residuos,

así como la reutilización y el reciclado; iii) definir los procedimientos y controles operacionales para el almacenamiento temporal por tipo de residuo; iv) definir los procedimientos / controles operacionales para el tratamiento y la eliminación definitiva por tipo de residuo; v) fijar objetivos de reciclado y sistemas de seguimiento de los índices de reciclado y generación de residuos; vi) identificar las empresas contratadas para recolectar cada tipo de residuo; y vii) definir claramente fechas límite, responsabilidades, recursos necesarios, objetivos e indicadores que se adoptarán para cada una de las acciones definidas en el programa. Asimismo, la Empresa exigirá contractualmente a sus contratistas del Proyecto la adopción de procedimientos para la gestión de residuos, acordes con el Programa de Gestión de Residuos Sólidos.

4.4 Salud y seguridad de la comunidad

4.4.a Diseño y seguridad de infraestructura y equipos

Los sistemas de seguridad contra incendios y de vida del Parque Industrial han sido diseñados según las regulaciones locales actuales de Costa Rica y basados en buenas prácticas de la industria internacional (generalmente alineados con los estándares NFPA¹). La Empresa mantiene un estrecho contacto con el departamento de bomberos local que ha emitido los respectivos permisos de incendio para todo el parque y el edificio administrativo, así como para cada uno de los inquilinos. Los sistemas de protección contra incendios (bomba contra incendios, tanque de agua y toma de agua subterránea) están bien mantenidos y en buenas condiciones operativas, pero se necesitan algunas mejoras de diseño, tales como: (i) incorporación de tres válvulas de sectorización sobre la tubería subterránea en bucle, (ii) supervisión electrónica del sistema de alarma contra incendios interno del edificio e informando a la sala de seguridad principal, y (iii) incorporación un mayor número de gabinetes de equipos hidrantes.

4.4.b Personal de seguridad

GDPI subcontrata los servicios de seguridad con una compañía acreditada y calificada por la autoridad competente. La Empresa desarrollará un código de conducta para el personal de seguridad en el Parque Industrial de forma de llevar su gestión de conformidad con los requerimientos de la ND4 y con los Principios Voluntarios de Seguridad y Derechos Humanos de las Naciones Unidas. Asimismo, actualizará los contratos con las firmas de seguridad para que éstas adopten contractualmente los requerimientos del nuevo código de conducta para el personal de seguridad.

4.5 Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario

El Proyecto no requerirá de la adquisición de tierras y ni producirá reasentamientos involuntarios, ya que el se desarrollará dentro de terrenos propios.

¹ National Fire Protection Association.

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

Las naves contempladas en el Proyecto serán construidas en un lugar altamente modificado en el cual no existen especies de cuidado especial.

4.7 Pueblos Indígenas

El Proyecto no afectará a ningún pueblo indígena.

4.8 Patrimonio cultural

En el sitio de emplazamiento del Parque Industrial aparentemente no hay indicios de restos o vestigios arqueológicos.

No obstante, la Empresa desarrollará un procedimiento para la gestión hallazgos fortuitos el cual será de obligatorio cumplimiento para los contratistas.

5. Acceso local a la documentación del Proyecto

La documentación relativa al Proyecto puede ser accedida en el siguiente enlace:

<http://www.thegreenparkfz.com/#green>