

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (ESRS) PROCSA III - México

Idioma original del documento: Español
Fecha de emisión: Septiembre de 2022

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

Procsa (el "Cliente" o la "Empresa") es una empresa familiar fundada en 1960, cuya actividad principal es el desarrollo, la promoción, el diseño, la construcción y comercialización de espacios habitacionales tanto en la Ciudad de México (vivienda vertical), como en el Estado de México (vivienda horizontal). Procsa se enfoca en el mercado de vivienda media nueva.

La presente operación pretende financiar la adquisición de terrenos, refinanciar la deuda y proporcionar capital de trabajo para el desarrollo, la construcción y comercialización de vivienda vertical y horizontal (el "Proyecto" o la "Operación").

Debido a que Procsa es un cliente existente de BID Invest, el proceso de Debida Diligencia Ambiental y Social ("DDAS") no contempló la realización de una visita de campo y se limitó a la actualización de la información de la Empresa y una reunión con su equipo gerencial y operativo. Dado que los proyectos a ser financiados por esta transacción no pueden ser determinados de forma a priori, el proceso de DDAS incluyó el análisis de una muestra de proyectos inmobiliarios que conforman el portafolio actual (Tlalpan, Peñones, Sur 16, Alto Serratón II).

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 debido a que la mayoría de los impactos y riesgos ambientales identificados se consideran limitados, específicos al sitio y fácilmente mitigables. Entre éstos se pueden citar los siguientes: (i) generación de residuos sólidos, tanto peligrosos como no peligrosos; (ii) emisiones a la atmósfera; (iii) contaminación acústica; (iv) generación de aguas residuales; (v) posible contaminación de suelos; (vi) incremento de los riesgos a la salud y seguridad ocupacional de los trabajadores (directos e indirectos); (vii) potencial afectación a vestigios arqueológicos; y (viii) aumento de la posibilidad de accidentes por el aumento del tráfico pesado.

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

2.1 Características generales del sitio del proyecto

Los terrenos que utiliza Procsa están en áreas urbanas caracterizadas por la presencia de comercios, servicios públicos de salud y de educación, y transporte público. Estos terrenos incluyen, predominantemente, áreas de uso industrial o comercial (como, por ejemplo, estacionamiento de automóviles) y una porción de sitios urbanos sin intervención previa, pero que se encuentran lejos de hábitats críticos, reservas ecológicas o áreas comunales como ejidos.

Como parte de la estrategia de Procsa en la construcción de desarrollos verticales en la Ciudad de México (“CDMX”), la Empresa se dedica predominantemente a la transformación de zonas industriales a zonas de uso habitacional. Para esto, adquiere terrenos anteriormente utilizados como bodegas o predios industriales y los transforma en áreas de vivienda.

2.2 Riesgos contextuales

El Estado de México, uno de los 32 estados federales de los Estados Unidos de México, es el más poblado (17 millones) y con mayor densidad poblacional del país. Su principal problema es la inseguridad, la que se percibe con distinta intensidad según el municipio y el grupo social al que se pertenezca.

En el mes de julio de 2022 se registraron, en todo el territorio mexicano, 2.331 víctimas de homicidio, es decir, un promedio de 75 diarias. Seis estados concentraron el 49% de los homicidios: Guanajuato, Michoacán, Baja California, Estado de México, Jalisco y Chihuahua. En números absolutos, Guanajuato encabezó la lista mensual con más muertes, con un total de 295, lo que representa casi 10 asesinatos al día. Le siguen el Estado de México, con 208; Michoacán, con 170; Chihuahua, con 163; Baja California, con 159; y Jalisco, con 151¹.

Debido a la dispersión geográfica de los desarrollos de Procsa dentro del Estado de México, así como a la naturaleza de su negocio (transformación de zonas industriales a centros habitacionales), sus emprendimientos estarán expuestos a la inseguridad. Para mitigar este riesgo, para cada nuevo desarrollo, Procsa toma en cuenta los índices de criminalidad como un factor para la selección y factibilidad de los nuevos centros habitacionales.

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

3.1 Evaluación y Gestión de los Riesgos e Impactos Ambientales y Sociales

3.1.a Sistema de Gestión Ambiental y Social

Procsa cuenta con diferentes procedimientos y reglamentos internos en las áreas de medio ambiente, salud y seguridad ocupacional, y relacionamiento con comunidades.

¹ <https://www.milenio.com/estados/conoce-indices-delincuencia-edomex-julio-2022>

Son distintas áreas las responsables de la gestión ambiental, social, laboral y de salud y seguridad ocupacional. Dichas áreas realizan revisiones que se reportan a la Dirección General, quien da el seguimiento a la ejecución. Procsa desarrollará un documento integral de su gestión ambiental, social, laboral, y de salud y seguridad ocupacional, es decir, un Sistema de Gestión Ambiental y Social.

3.1.b Política

Procsa cuenta con un Código de Ética, Código de Conducta, Políticas Generales y documentos operativos (como la matriz de cumplimiento sustentabilidad) que enuncian el compromiso de la Empresa para proteger el medio ambiente y abordan algunos aspectos de índole laboral. Sin embargo, Procsa desarrollará y adoptará una política integral ambiental, social, y de salud y seguridad en el trabajo (SST), la cual será comunicada a todos sus trabajadores, incluyendo contratistas y empleados temporales, así como también a actores externos.

3.1.c Identificación de riesgos e impactos

Procsa realiza un análisis de impactos ambientales y sociales para cada uno de sus proyectos, incluyendo estudios de calidad de suelo, de impacto urbano (donde corresponda) y de impacto vial. Así, cada proyecto habitacional cuenta con una Manifestación de Impacto Ambiental (“MIA”) preparada de acuerdo con los requisitos de la regulación ambiental aplicable, las que identifican los posibles riesgos e impactos ambientales derivados de las actividades de construcción, y establecen medidas para manejar dichos riesgos.

3.1.c.i Impactos y riesgos directos e indirectos

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), como con los compromisos requeridos por las autoridades ambientales mexicanas a través de las MIA.

3.1.c.ii Análisis de alternativas

Durante el proceso de identificación de nuevos sitios para sus emprendimientos, Procsa realiza un análisis de alternativas que incluye, entre otros, criterios como: uso actual del suelo; disponibilidad sostenible del recurso hídrico; análisis de arbolado (resarcimiento ambiental); y susceptibilidad del sitio a fenómenos naturales.

3.1.c.iii Impactos acumulativos

Las evaluaciones de impacto ambiental realizadas por la Empresa como parte del proceso de licenciamiento ambiental no requieren de la realización de estudios de impactos acumulativos. Sin embargo, los principales impactos acumulativos que este tipo de emprendimientos suelen generar se relacionan con el incremento del tránsito vehicular y el aumento de carga sobre los servicios públicos (electricidad, agua potable, alcantarillado, salud y educación). Todos estos impactos son, por lo general, manejados por las municipalidades en donde se asientan estos nuevos emprendimientos.

3.1.c.iv Riesgos de género

México es el segundo país más poblado de América Latina, con más de 122 millones de habitantes de los cuales 52,2% son mujeres. A nivel federal, el país ha logrado avances significativos en el logro de los derechos de la mujer y la igualdad de género, especialmente en los siguientes aspectos: el fortalecimiento de las leyes nacionales para garantizar la igualdad de mujeres y hombres; una fuerte institucionalidad de género; y un aumento de los recursos públicos destinados a la igualdad de género. Desde 2017, el índice de igualdad de género en México ha aumentado continuamente hasta ubicarse en 2021 en 0,757 (solo un 24% de las mujeres tendrían menor probabilidad de tener las mismas oportunidades que los hombres)².

Procsa realiza campañas de concientización sobre equidad de género y violencia de género, y exige el cumplimiento de su Código de Ética y Conducta a todos sus empleados y contratistas. En la actualidad, el 45% de los puestos gerenciales de la Empresa están ocupados por mujeres.

3.1.c.v Exposición al cambio climático

Como parte de la evaluación de los terrenos a ser adquiridos y posteriormente desarrollados, Procsa conduce estudios de estabilidad de suelos y de hidrología para determinar riesgos de deslizamiento y de inundaciones. Por la zona geográfica en donde opera Procsa, no se han estimado necesarios estudios de riesgo climático..

Por tratarse de obras civiles implantadas en terrenos urbanos o periurbanos, la exposición de los emprendimientos de la Empresa al cambio climático es relativamente baja. No obstante, los diseños contemplan obras hidráulicas, que han sido diseñadas para evacuar el incremento de agua de escorrentía que podría generarse debido al cambio climático durante la vida útil de los proyectos.

3.1.d Programas de gestión

Procsa cuenta con varios programas de gestión en las áreas ambiental, seguridad en obra, manejo de personal, vida en comunidad, políticas para adquisición de terrenos, etc. Como parte de la certificación EDGE³, la Empresa está desarrollando otros programas enfocados en eficiencia en uso de recursos.

Procsa cuenta con distintas áreas responsables de la gestión ambiental, social, laboral y de salud y seguridad ocupacional. Dichas áreas realizan revisiones que se reportan a la Dirección General. Procsa desarrollará un documento integral de su gestión ambiental, social, laboral, y de salud y seguridad ocupacional.

² <https://datosmacro.expansion.com/demografia/indice-brecha-genero-global/mexico>

³ La certificación de edificios ecológicos EDGE ayuda a crear edificios con un uso eficiente de los recursos de forma fácil, inteligente y asequible.

3.1.e Capacidades y competencia organizativas

Procsa no cuenta aún con personal asignado con responsabilidad exclusiva para la gestión ambiental y social. Sin embargo, esta responsabilidad se encuentra dividida entre la Dirección de Administración (gerencia de Recursos Humano-Seguridad e Higiene), la Dirección de Operaciones (Gerencia de Calidad de Vida Comunitaria) y los distintos superintendentes, quienes a nivel de obra verifican con cumplimiento ambiental y salud y seguridad ocupacional.

3.1.f Preparación y respuesta ante situaciones de emergencias

Procsa cuenta con el procedimiento “Activación de Protocolos ante Desastres Naturales” que comprende una serie de provisiones ante la materialización de sismos. Sin embargo, la Empresa elaborará un Plan de Emergencias que contenga procedimientos para enfrentar otros tipos de amenazas (inundaciones, deslizamientos, incendios, mítines, y tormentas eléctricas). A partir de éste, también adoptará planes de emergencia específicos para cada proyecto, los que serán adaptados en función de las amenazas propias a las que cada desarrollo esté expuesto. Periódicamente y en apego al programa de protección civil, la Empresa realizará simulacros en los que participen vecinos de la localidad.

3.1.g Seguimiento y evaluación

El seguimiento y la evaluación de los aspectos ambientales, sociales y de salud y seguridad ocupacional en cada obra se encuentra a cargo de cada superintendente, quien se apoya en consultores externos para realizar reportes mensuales acerca del cumplimiento de las medidas de prevención, compensación y mitigación ambiental establecidas por las autoridades locales.

3.1.h Participación de los actores sociales

Como parte del proceso para la obtención de las licencias ambientales para cada uno de sus proyectos, Procsa realiza, en cada municipalidad en donde ellos se asientan, reuniones abiertas en las cuales cualquier persona interesada puede tener acceso al MIA y presentar sus dudas e inquietudes antes de que la licencia sea emitida por las autoridades ambientales.

3.1.h.i Divulgación de información

Para las comunidades que eventualmente habitarán las urbanizaciones, Procsa pone a su disposición oficinas de vida comunitaria, realiza reuniones vecinales durante la fase de construcción y, al cabo de un año después de la venta de las unidades habitacionales, al menos una reunión adicional.

3.1.h.ii Consulta y participaciones informadas

Como parte del proceso de licenciamiento, de forma previa al inicio de cualquier construcción, Procsa lleva a cabo procesos de consulta (organizadas en coordinación con las delegaciones del gobierno) con comunidades externas. Fruto de estos eventos se decide las actividades y medidas de atención social que formarán parte de las exigencias de la licencia.

3.1.h.iii Pueblos indígenas

Los desarrollos de Procsa se efectúan únicamente en lugares donde se ha verificado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (“SEDUVI”), la no presencia de pueblos indígenas.

3.1.i Comunicaciones externas y mecanismo de quejas

Procsa cuenta con un procedimiento de Atención de Quejas de Terceros, que forma parte de su Manual de Políticas y Lineamientos Internos. Las áreas jurídicas y de dirección de obra son las encargadas de su ejecución

3.1.i.i Comunicaciones externas

La Unidad de Calidad de Vida Comunitaria (“CVC”) se encarga de mantener una relación positiva entre la Empresa y las comunidades de los desarrollos construidos. Estas últimas se dividen en dos grupos: i) las comunidades aledañas a los desarrollos; y ii) las comunidades (clientes) que forman parte de los desarrollos. La CVC se encarga de establecer una estructura de gobernanza en sus comunidades-clientes y de acompañarlas por el primer año. La relación con las comunidades aledañas es predominantemente de consulta y de socialización del mecanismo de quejas.

3.1.i.ii Mecanismo de quejas para comunidades afectadas

Procsa, a través de su procedimiento de Atención de Quejas de Terceros, atiende las quejas de vecinos afectados por el desarrollo de sus proyectos en construcción. La recepción de las quejas y reclamos en obra la realiza el superintendente o el encargado de obra; el seguimiento y la atención de ellas es responsabilidad el área jurídica; y la Dirección de Administración y de Construcción es la encargada de dar solución y respuesta a las quejas.

Procsa, en cumplimiento con la legislación mexicana, debe obtener, para toda obra a ser ejecutada en la Ciudad de México, una Cédula de Publicitación, la que por 15 días debe ser expuesta a la entrada del predio o inmueble donde se desarrollarán las obras para que vecinos y ciudadanos puedan solicitar más información sobre lo que se pretende hacer y expresar, si fuera el caso, su inconformidad con lo planificado.

El Procedimiento de Atención a Garantías y Vicios Ocultos establece las reglas para manejar los reclamos de clientes.

3.1.i.iii Disposiciones para abordar las quejas de los grupos vulnerables

El Grupo incentiva la recepción de quejas de grupos vulnerables a través de la socialización de su mecanismo de quejas.

3.1.i.iv Informes a las comunidades afectadas

Las comunicaciones externas son llevadas por Procsa a través de medios sociales de las Oficinas de Calidad de Vida Comunitaria ("CVC") instaladas en todas las obras. La Empresa también utiliza canales tradicionales de comunicación como el correo convencional y electrónico, y el teléfono.

Para las comunidades que eventualmente habitarán las urbanizaciones, la Empresa pone a su disposición el área de Calidad de Vida Comunitaria; quien realiza reuniones vecinales periódicas durante la fase de construcción; y sostiene al menos una reunión con la comunidad al cabo de un año después de la venta de las unidades habitacionales.

3.2 Trabajo y Condiciones Laborales

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

Procsa brinda a todos sus empleados los beneficios y las prestaciones establecidos en la normativa laboral mexicana. La Empresa brinda hospedaje y alimentación a los trabajadores que laboran en los sitios de construcción y que así lo desean. Actualmente, el total de empleados de Procsa asciende a 462 personas de las cuales 43 son mujeres.

Para las obras de construcción la Compañía, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal del Trabajo, contrata frecuentemente mano de obra de la localidad bajo la modalidad de contrato individual por obra determinada.

3.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos

Las políticas y los procedimientos de recursos humanos de Procsa, contenidos en su Manual de Políticas y Lineamientos Internos, regulan las relaciones que mantiene con sus trabajadores directos.

3.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo

Las condiciones de trabajo del personal de Procsa (duración de las jornadas, la contabilización y pago de horas extra, las medidas disciplinarias y las causales para la rescisión de trabajo), se apegan a lo dispuesto en la Ley Federal de Trabajo. Los trabajadores usan el equipo de protección personal suministrado por la compañía.

3.2.a.iii Organizaciones laborales

En cumplimiento con la legislación mexicana, Procsa permite la libre asociación de los trabajadores y la negociación colectiva. En este sentido, casi la totalidad de sus trabajadores están asociados a la Confederación de Trabajadores de México ("CTM").

3.2.a.iv No discriminación e igualdad de oportunidades

El 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.

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 tolerancias hacia el acoso y la discriminación.

3.2.a.v Reducción de la fuerza laboral

Procsa no ha reportado despidos colectivos en los últimos tres años, ni tiene planes para reducir el tamaño de su fuerza laboral.

3.2.a.vi Mecanismo de atención de quejas

Procsa tiene implementado un Mecanismo de Quejas Interno para todos los empleados. Debido a que la Empresa evidenció que los buzones físicos en las obras no eran utilizados adoptó dos resoluciones: i) cambió su estrategia de captura de quejas usando para ello sesiones grupales en las obras, donde, además de la capacitación, se promueve la colección de sugerencias y quejas; y ii) creó un buzón virtual en la intranet de la Empresa.

3.2.b Protección de la fuerza laboral

México es signatario de varios convenios internacionales de la Organización Internacional del Trabajo (“OIT”) relacionados con los derechos de los trabajadores. Procsa no emplea trabajo infantil ni realiza prácticas de trabajo forzoso.

3.2.c Salud y seguridad en el trabajo

Procsa posee un Procedimiento de Supervisión de Trabajos en Alturas que además incluye un protocolo de revisión y de mejora continua. La Empresa cuenta también con un Procedimiento de Activación de Protocolos ante Desastres Naturales para responder ante la ocurrencia de sismos. Su Programa de Seguridad Ocupacional imparte charlas diarias al personal para prevenir accidentes. En los últimos dos años Procsa no ha registrado accidentes que hayan derivado en pérdida de tiempo laboral.

3.2.d Disposiciones para personas con discapacidad

Procsa apoya la inclusión de personas con discapacidad en dos aspectos: i) Todos los desarrollos cuentan con diseños adecuados para el acceso y movilidad de personas con discapacidad como rampas, estacionamientos exclusivos y sanitarios adecuados; ii) Por la naturaleza de las actividades que se realizan, y por seguridad de los colaboradores de obra, sólo se contempla la contratación de personas con discapacidad para puestos de oficina, ya sea corporativo o oficinas de ventas. En oficinas Procsa cuenta con rampas de acceso y elevadores. Asimismo, la Empresa cuenta con diversas disposiciones que norman e incentivan la contratación y convivencia de personas con discapacidad.

3.2.e Trabajadores contratados por terceras partes

El personal contratado por terceros goza de los mismos privilegios y obligaciones que aquellos contratados directamente por Procsa.

3.2.f Cadena de abastecimiento

En adición a los contratistas y subcontratistas de obra, Procsa cuenta con proveedores corporativos y proveedores locales, que le suplen de materiales y servicios.

La Empresa cuenta con un procedimiento de compras de bienes y servicios. El 100% de proveedores son nacionales (mexicanos), la mayoría con oficinas en los municipios donde se encuentran los desarrollos de Procsa.

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

3.3.a Eficiencia en el uso de recursos

Las viviendas que produce Procsa están equipadas 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 (regadera fija ecológica) y baños (inodoros ecológicos con menor consumo de agua). Varias viviendas incluyen calentadores solares de agua. Además, Procsa diseña en sus desarrollos un sistema de recolección de aguas pluviales en las azoteas, donde se almacena el agua de lluvia para su reuso en inodoros.

Desde inicios de 2022 y con el apoyo y asistencia técnica de BID Invest, Procsa está en proceso de certificación EDGE para uno de sus desarrollos (Vías 7). En los próximos años, la Empresa planea seguir el mismo proceso de certificación para todas sus operaciones.

3.3.a.i Gases de efecto invernadero

Las actividades conexas a la construcción de los proyectos generan emisiones de gases de efecto invernadero ("GEI") como NO_x, SO_x y CO_x, que están asociadas al uso de vehículos y maquinaria. Sin embargo, este riesgo se mitiga a través de la contratación de empresas transportistas que cumplan

con los lineamientos establecidos por la Secretaría del Medio Ambiente, mediante el acreditamiento RAMIR y la Certificación de la Verificación Ambiental.

3.3.a.ii Consumo de agua

En aquellos desarrollos que se encuentran en el Estado de México y en el caso que la autoridad municipal no cuente con la infraestructura necesaria o ésta sea deficiente, Procsa gestiona con la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”) las autorizaciones para proveerse de agua a través de pozos. En este sentido, la Empresa cuenta con permisos para el uso de dos pozos (Serratón y Reserva), de los cuales extrae anualmente 172,100 m³ y 103,000 m³ respectivamente.

En la Ciudad de México, el agua es provista por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SAGMEX).

3.3.b Prevención de la polución

La certificación EDGE de Vías 7 permitiría obtener ahorros del 55% en energía y del 28% en agua. Estos resultados se esperan tener una vez que el resto de los desarrollos hayan sido certificados.

La Secretaría de Medio Ambiente (“SEDEMA”) verifica que los vehículos que se utilizan en la construcción de las obras se encuentren en condiciones adecuadas y que cumplen con las normas ambientales de emisiones.

Procsa promueve la instalación de gas natural y de calentadores instantáneos de bajo consumo de gas en las viviendas que construye.

3.3.b.i Residuos

La Empresa cuenta con un plan de manejo de residuos que dispone la clasificación, el almacenamiento y la disposición de los residuos orgánicos, reciclables, e inertes. La recolección de residuos la realiza el gobierno municipal.

3.3.b.ii Manejo de materiales peligrosos

La Empresa cuenta con un protocolo para el manejo de residuos peligrosos cuyo manejo y disposición final se hace a través una empresa autorizada.

Si bien Procsa no emplea ni genera residuos peligrosos en el proceso de edificación, éstos pueden aparecer en algunos de los desarrollos que requieren demoler estructuras.

3.3.b.iii Manejo y uso de pesticidas

La limpieza del terreno se realiza manualmente o con maquinaria y el material que se genera se desecha en botaderos autorizados, siguiendo las disposiciones de la Secretaría de Ecología.

3.4 Salud y seguridad de la comunidad

3.4.a Salud y seguridad de la comunidad

Para prevenir la emisión de partículas y polvo en la zona, Procsa riega periódicamente con agua tratada. Así mismo, para proteger del polvo provocado por el arrastre de los materiales ligeros, construye bardas perimetrales y localiza depósitos provisionales para los residuos propios de la obra.

El horario de trabajo que ha fijado la Empresa para las obras (entre las 8:00 y las 18:00), permite controlar la generación de ruido y evitar molestias a las comunidades aledañas.

Procsa diseña los accesos a sus obras de tal forma que no afecten el tránsito vehicular. En caso de tener que realizar trabajos en la vía pública, la Empresa instala señalética preventiva, informativa o restrictiva; también coloca acordonamientos y elementos de protección; y dispone personal de manejo de tránsito o “bandereros”, cuya misión es ordenar el flujo de vehículos y peatones en zonas de construcción.

Procsa posee mecanismos específicos para mitigar los impactos que la afluencia de trabajadores provenientes de zonas externas a sus obras pueda causar a las poblaciones aledañas. Estos mecanismos incluyen la difusión del código de ética, instalaciones adecuadas con actividades recreacionales, y control de personal por parte de los superintendentes. Adicionalmente, Procsa por lo general cuenta con una planilla de empleados de varios años en la empresa que se adhiere a las normas y que ha demostrado buen comportamiento en los desarrollos.

3.4.b Personal de seguridad

Procsa subcontrata los servicios de seguridad con una compañía acreditada y calificada por la autoridad competente. El personal de seguridad no está armado.

3.5 Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario

Los desarrollos de Procsa no producirán reasentamientos físicos ni económicos involuntarios, dado que las tierras requeridas para la ejecución de sus proyectos son usualmente adquiridas a través de procesos de compraventa voluntaria con los propietarios. Adicionalmente, como parte de sus procedimientos operativos, Procsa confirma que la adquisición de tierras no genera este tipo de desplazamientos.

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

Los proyectos de desarrollo habitacional de Procsa se ubican en zonas industriales, urbanas o periurbanas que han sido fuertemente intervenidas y, por lo tanto, con poco interés ecológico o biológico. Procsa, no cuenta con emprendimientos donde pueda requerirse llevar a cabo el rescate de flora o fauna.

3.7 Pueblos Indígenas

Los proyectos de vivienda de Procsa son desarrollados en sitios urbanos intervenidos que no afectarán a poblaciones originarias ni se superpondrán a tierras de uso tradicional.

3.8 Patrimonio cultural

Si bien los proyectos a ser desarrollados por Procsa se realizarán en lugares fuertemente intervenidos, existe siempre la posibilidad que al realizar los movimientos de tierra se pueda registrar algún tipo de hallazgo arqueológico o cultural. Si bien Procsa cuenta con una Política de Hallazgos Arqueológicos, la Empresa desarrollará y adoptará un procedimiento de hallazgos fortuitos, el cual será de obligatorio cumplimiento para su personal y sus contratistas.

4. Acceso local a la documentación del proyecto

Para más información sobre la empresa consultar la página web idilica.com.mx, que contiene el detalle de los desarrollos de Procsa.