

1. Información General y Perspectivas sobre el Alcance de la Revisión Ambiental y Social de la CII El alcance de la revisión de la CII durante la evaluación de Tropicalia incluyó el análisis de la evaluación de impacto ambiental (EIA) del Proyecto, reuniones y llamadas en conferencia con representantes del cliente. Además, los especialistas en materia ambiental y social de la CII realizaron una visita de cuatro días al lugar de emplazamiento (17 al 20 de septiembre de 2017), que incluyó las siguientes actividades: i) reunión con el Ministerio de Medio Ambiente en Santo Domingo; ii) reunión con el alcalde de Miches; iii) reunión con el Consejo de Distrito de El Cedro, y iv) visita al lugar de emplazamiento del propuesto hotel Four Seasons y zona circundante. Durante este período, continuó la revisión de documentos e incluyó la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del hotel Four Seasons de 2016, los permisos legales, los informes anuales de sostenibilidad de Tropicalia, el borrador del sistema de gestión ambiental y social (SGAS) preparado para el Proyecto Tropicalia, los planes de manejo del refugio de vida silvestre (RVS) Lagunas Redonda y Limón, y el Santuario de Mamíferos Marinos, entre otros.

2. Categorización Ambiental y Social, y sus Fundamentos Este es un proyecto categoría B, de acuerdo con la Política de Sostenibilidad de la CII, ya que presenta riesgos ambientales y sociales que pueden mitigarse utilizando medidas que se encuentran disponibles y cuya implementación es viable en el contexto de la operación y debido a que el Proyecto está alineado con la zonificación territorial propuesta por el Ministerio de Turismo para la zona de Miches en su Plan de Ordenamiento Territorial Turístico (POTT) Regional para la costa de Miches, El Seibo y Hato Mayor (Resolución No. 04/2012, DPP). Los impactos ambientales y sociales clave relacionados con este tipo de operación incluyen: i) producción de residuos peligrosos y no peligrosos; ii) emisiones atmosféricas; iii) contaminación acústica; iv) mayor generación de aguas residuales; v) movimiento del suelo; vi) remoción de vegetación natural; vii) posible impacto para los recursos naturales y culturales, incluidos hábitats críticos naturales; viii) vibraciones del suelo; ix) alteraciones en los niveles de las aguas subterráneas; x) salud y seguridad en el trabajo, y xi) inquietudes de salud y seguridad de la comunidad en relación con la seguridad en caso de incendios y riesgos para la vida. Durante la fase de operaciones, los riesgos se relacionan con: i) salud y seguridad de los huéspedes y trabajadores del hotel, ii) generación de residuos sólidos y líquidos (desagües), iii) emisiones atmosféricas y ruido y iv) uso de los recursos, como la energía, las aguas subterráneas y los servicios locales. Los desastres naturales, como los terremotos, incendios, inundaciones y huracanes, también presentan riesgos para el hotel Four Seasons debido a los riesgos potenciales para los trabajadores y huéspedes, pero también en relación con los daños estructurales y ambientales a la infraestructura física.

3. Contexto Ambiental y Social El lugar de emplazamiento del Proyecto se localiza en el Distrito El Cedro, dentro de la Municipalidad de Miches, que históricamente se trató de una comunidad aislada ubicada en una de las regiones más pobres de República Dominicana. Sus sectores industriales principales incluyen la agricultura, ganadería, pesca artesanal, servicios de microempresas y artesanías. A pesar de sus recursos naturales diversos y abundantes, Miches se enfrenta a un sinnúmero de desafíos sociales y económicos entre los que se incluyen la pobreza, el desempleo y la delincuencia, que surgen de un acceso limitado al mercado, bajos niveles de educación y escasas oportunidades económicas, y que han llevado a la migración de jóvenes que buscan trabajo en otras zonas. La terminación de la autopista 104 entre Punta Cana y Miches redujo el tiempo de viaje entre las dos ciudades en más de la mitad (aproximadamente una hora). De esta forma, mejoraron significativamente las oportunidades de desarrollo en la región y aumentó el atractivo para los sectores de desarrollo inmobiliario y turístico, de las bien conservadas propiedades que se encuentran frente al mar. La propuesta de Four Seasons es uno de varios desarrollos hoteleros propuestos para la zona, pero serviría como catalizador para el desarrollo de un nuevo polo turístico en República Dominicana. La superficie del Proyecto (terrenos) tiene alrededor de 70 hectáreas, de las cuales se desarrollarán 26.6 hectáreas con una superficie construida afectada directamente de alrededor de 3.5 hectáreas, lo que da como resultado una densidad de desarrollo de aproximadamente 2.5 habitaciones por hectárea y una altura máxima de tres niveles por edificio. El Proyecto es una parte pequeña de la propiedad propuesta de Tropicalia a lo largo de la costa al norte del río Caño Negro. Este es el lugar

de emplazamiento del desarrollo propuesto del hotel Four Seasons y sus instalaciones asociadas, que incluyen spa, gimnasio, restaurant, bares, centro de eventos e instalaciones deportivas, más una planta de tratamiento de residuos, pozos, e infraestructura de drenaje y generación de electricidad. Los promotores describen el desarrollo como un “eco-resort” posicionado como modelo de turismo sostenible en el Caribe. La propuesta de préstamo actual se limita a estas inversiones. La zona era y sigue siendo principalmente una plantación de coco y el emplazamiento de un pequeño hotel que ahora está cerrado. El contexto ambiental de la zona del Proyecto se caracteriza por suelos cársticos poco fértiles y con escasez de agua. El lugar de emplazamiento del Proyecto limita al este y sur con un bañado propuesto como área RAMSAR y designado como el Refugio de Vida Silvestre Lagunas Redonda y Limón (categoría IV de la UICN) y al norte, el mar cercano a la costa forma parte del Santuario de Mamíferos Marinos de Bancos de la Plata y La Navidad (categoría I de la UICN). Una buena parte de la vegetación original de esta zona fue eliminada hace décadas por el establecimiento de una plantación de coco (*Cocos nucifera*), que en la actualidad se regeneró parcialmente con vegetación nativa.

4. Riesgos e Impactos Ambientales, y Medidas de Mitigación y Compensación Propuestas

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

4.1.a. Sistema de evaluación y gestión ambiental y social: La evaluación de la CII consideró la documentación y el proceso de planificación de la gestión ambiental y social del Proyecto, además de las brechas entre el proceso de planificación del Proyecto y los requisitos ambientales y sociales de la CII. Donde resulta necesario, las medidas correctivas para reducir estas brechas dentro de un período razonable se resumen en los párrafos siguientes en un Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) acordado con el Cliente. La Declaración de Impacto Ambiental (DIA) preparada para el proyecto del hotel Four Seasons establece el desarrollo de un Sistema de Gestión Ambiental (SGAS) dedicado a los impactos ambientales y sociales del Proyecto. La unidad ambiental del Proyecto, a cargo del gerente de Medio Ambiente y Seguridad, es la responsable de la implementación del SGAS. Para la implementación del SGAS, el Cliente colaborará tanto con la Fundación Tropicalia como con la Fundación Ocean. El SGAS incluye el desarrollo de un Plan de Gestión Ambiental (PGA) que abarca atributos legales, laborales, comunitarios y otros relacionados con la sostenibilidad. Tropicalia incorporó los requisitos de sostenibilidad en los contratos con los contratistas de construcción, y sus proveedores y socios también se comprometerán a adherirse a las políticas de Tropicalia. El Cliente modificará/diseñará un SGAS para el Proyecto que incluya: i) la estructura de la organización, incluidos los roles y responsabilidades de los departamentos ambiental y social, y de salud y seguridad laborales e industriales; ii) los perfiles del personal de cada departamento (contratado y por ser contratado); iii) los detalles de la forma en la que se implementa el sistema del Proyecto; iv) los protocolos de gestión de la información; v) los protocolos de toma de decisiones; vi) los protocolos de control y monitoreo de la implementación de las acciones de gestión ambiental del PGA (SGAS); vii) los protocolos para la evaluación y la mejora permanente del sistema, y viii) los protocolos para asegurar que se cumpla con la implementación de las partes del SGAS sobre los planes social, ambiental, de seguridad industrial y salud laboral por parte de los contratistas y subcontratistas de Tropicalia (Acción 1.1 del PAAS).

4.1.b. Política Inversiones Cuatro Estaciones, S.A.S., cuenta con una política ambiental, social, de salud y seguridad abarcativa. No obstante, esta política -o sus procedimientos de implementación- debería indicar quién, dentro de la organización del Cliente, asegurará el cumplimiento de la política y se hará responsable de su ejecución, además de la forma en la que esta política se comunicará a todos los niveles de la organización. En este contexto, Inversiones Cuatro Estaciones, S.A.S.: i) revisará su política ambiental, social, de salud y seguridad de manera de indicar quién, dentro de la organización del cliente, asegurará el cumplimiento de la política y será responsable de su ejecución y ii) creará un mecanismo para comunicar la política y medir la mejora permanente en su implementación (Acción 1.2 del PAAS).

4.1.c. Identificación de riesgos e impactos Tropicalia solicitó una evaluación de impacto ambiental y social (EIAS) en 2010 que fue aprobada y validada por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Resolución No. 0172-10 renovada el 1 de septiembre de 2015). Esto cubrió todo el alcance del Proyecto Tropicalia como se lo concibió en ese momento. Sin embargo, el diseño del

Proyecto se modificó desde ese momento y, como tal, se preparó un diseño de Proyecto corregido para un segmento menor del Proyecto Tropicalia que correspondía a la fase 1 del Proyecto de Inversiones Cuatro Estaciones (hotel Four Seasons). Esto implicó luego la necesidad de desarrollar un estudio DIA, que se completó en 2016, y se emitió un permiso ambiental relacionado (Permiso Ambiental No. 3060-16). El estudio DIA presenta los detalles de ubicación de la infraestructura de los planes de desarrollo del emplazamiento del Proyecto. No obstante, a fin de facilitar la gestión y el seguimiento, el Cliente brindará un estudio DIA actualizado/modificado del Proyecto del hotel Four Seasons (en cumplimiento del proceso de evaluación de impacto ambiental descrito en la Ley No. 64-00 y su reglamentación, y esta ND 1 de la IFC) y las licencias ambientales emitidas por el MIMARENA en el caso de que hubiera infraestructura adicional no considerada en la actualidad en el estudio DIA de Four Seasons y la EIA de Tropicalia anteriores, junto con los mapas correspondientes que incluyan la disposición del hotel y el complejo de servicios, las áreas de servicios y la huella de la infraestructura asociada, el derecho de vía de los caminos de servicio y acceso general, y la ubicación de los pozos de extracción de agua, entre otros, con una serie de capas con los requisitos y limitaciones ambientales o sociales y legales clave (Acción 1.3 del PAAS). El estudio DIA se dedicó a identificar y evaluar los riesgos e impactos del Proyecto y detectó un total de 40 impactos ambientales y sociales (26 negativos y 14 positivos). Sin embargo, como la ejecución y operación del Proyecto es dinámica, es preciso contar con una matriz de riesgos ambientales y sociales para cada fase del Proyecto (Acción 1.3 del PAAS).

i. Impactos y riesgos directos e indirectos Uno de los principales impactos del Proyecto del hotel Four Seasons es la demanda de agua dulce, que se estima en 420 m³/por día (aproximadamente 110.300 galones/día o 76,5 galones por minuto). De acuerdo con el estudio Geofitec 2016, la parte norte de la propiedad de Tropicalia, fuera del área en la que se propone la construcción del hotel Four Seasons, presenta condiciones apropiadas para satisfacer la demanda del Proyecto mediante la excavación de cuatro pozos separados uno del otro por al menos 260 metros. El análisis hidrológico inicial anticipa que los pozos pueden explotarse a una tasa de 40 galones/por minuto durante 12 horas por día cada uno, un diseño que permita las redundancias necesarias y cierta flexibilidad en caso de que alguna de las bombas deje de funcionar, además de la reducción de la presión de la demanda en cada una de las bombas y la reducción del riesgo de intrusión salina al acuífero costero arenoso limitado. No obstante, aunque el suministro de agua proyectado cubra la demanda, no existe información sobre cómo impactará esta demanda en el balance hidrológico del sistema hídrico del área protegida (AP) de Laguna Redonda y los hábitats de los bañados circundantes para asegurar la sostenibilidad en estos ecosistemas y/o el uso futuro de este recurso. Por lo tanto, es necesario contar con un estudio del balance hidrológico que incluya las medidas de mitigación propuestas y un plan de monitoreo que asegure que no existen impactos significativos para esta AP, además de la sostenibilidad hidrológica del ecosistema circundante (bañados, manglares, etc.) (Acción 1.4 del PAAS).

ii. Análisis del impacto acumulativo El hotel Four Seasons forma parte de un desarrollo inmobiliario y turístico mayor en la misma área geográfica. En la actualidad, Tropicalia se encuentra negociando compras adicionales de propiedades para un campo de golf de 18 hoyos, que no está incluido en el Proyecto. El campo de golf se emplazará en la misma cuenca fluvial del área protegida de Laguna Redonda; por lo tanto, deberán evaluarse los riesgos e impactos ambientales potenciales. También se planifica la inclusión de otras instalaciones adicionales, como una Casa Club de golf, estacionamientos y áreas de servicios públicos. Entonces el Cliente realizará un estudio de impacto acumulativo de todas las obras de las fases I y II del Eco-resort Tropicalia de acuerdo con la mejor práctica internacional (Acción 1.5 del PAAS).

4.1.d. Programas de gestión El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA) aprobó un Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) establecido en el estudio DIA mediante el Permiso Ambiental No. 3060-16. Este PMAA, también considerado como Plan de Gestión Ambiental (PGA), cubre tanto la fase de construcción como la de operación y está diseñado para abordar los impactos ambientales y sociales clave, de la siguiente manera: i) programa de gestión del impacto en el entorno físico y visual, que incluye medidas mitigadoras del impacto en el relieve del terreno; gestión de residuos sólidos (peligrosos y no peligrosos); controles

de emisiones de gases, contaminación por polvo y perturbaciones por ruido; efluentes; residuos sólidos (industriales y domésticos); ii) programa de gestión del impacto en el entorno biológico, que también incluye medidas de mitigación para la protección de la biota, la fauna marina y el ecosistema de la zona de buceo contemplativo; iii) programa de gestión del impacto en el entorno socio-económico, que incluye medidas de compensación social para las comunidades que rodean el Proyecto; capacitación para gerentes y trabajadores del Proyecto; medidas de coordinación interinstitucional; medidas de mitigación para el ahorro de agua y la eficiencia energética; medidas de control de la capacidad de carga física del sector costero, y medidas para asegurar las condiciones higiénico-sanitarias de las operaciones. El Cliente brindará una matriz actualizada de las certificaciones y los permisos legales relacionados con cuestiones ambientales, sociales, de salud y seguridad manejados por los proveedores del Proyecto (por ejemplo, extracción de material de canteras, concesión de uso del agua, almacenamiento, transporte y/o disposición final de residuos peligrosos y no peligrosos, etc.) que incluya el organismo gubernamental autorizante, las fechas, los responsables o el organigrama, y los procedimientos de cumplimiento y comunicaciones (Acción 1.6 del PAAS). Los contratistas de los servicios de ingeniería, compra y construcción (EPC, por sus siglas en inglés) no han sido seleccionados aún. El estudio DIA establece que todos los contratos con las empresas que prestarán los servicios a Tropicalia también deben cumplir con los requisitos establecidos en el permiso ambiental y que las empresas certificadas por el MIMARENA deberán tener prioridad en el proceso de compras. Por lo tanto, el Cliente deberá presentar el PGA de todos sus contratistas de construcción, que contendrá un compromiso de adhesión tanto al permiso ambiental No. 3060-16, como al PMAA del DIA, el plan de gestión social (PGS) y el sistema de gestión de salud y seguridad del Proyecto. De manera similar, el Cliente presentará el PGA de los contratistas de la fase de operación (Acción 1.7 del PAAS).

4.1.e. Competencia y capacidad organizativas El Proyecto Tropicalia, a través de la Fundación Tropicalia, cuenta con un equipo técnico y de gestión en la zona del Proyecto y responsable de la gestión de las cuestiones ambientales, sociales y de salud y seguridad bajo el ámbito de la Fundación. No obstante, de acuerdo con el estudio DIA, se creará una unidad ambiental dedicada para el Proyecto y será la responsable de planificar, implementar y monitorear todas las acciones ambientales, sociales y de salud y seguridad. Por lo tanto, el Cliente estructurará esta unidad para asegurar los recursos humanos y financieros adecuados dentro del SGAS (Acción 1.1 del PAAS).

4.1.f. Preparación y respuesta ante emergencias El estudio DIA del Proyecto requiere el desarrollo de un programa de preparación y respuesta ante emergencias a través de un plan de contingencias para las fases de construcción y operación. Este plan de contingencias es un conjunto de procedimientos específicos preestablecidos para la coordinación, alerta, movilización y dar respuesta ante la ocurrencia o inminente ocurrencia de un hecho en particular, como: i) peligros naturales, como terremotos, huracanes, inundaciones y marejadas, incluidas olas, maremotos, etc. y tormentas tropicales; ii) incendios, derrames de petróleo y combustibles, y accidentes de trabajadores y huéspedes. Por lo tanto, el Cliente solicitará/actualizará un/el plan de contingencia (plan de preparación y respuesta ante emergencias) con el fin de minimizar los riesgos para los empleados y huéspedes en caso de desastres naturales o peligros tecnológicos con la información de contacto de los terceros colaboradores pertinentes o apropiados (Acción 1.8 del PAAS)

4.1.g. Seguimiento y evaluación El Cliente es el responsable de asegurar la implementación de los planes de seguimiento y control descritos en el PMAA original del Proyecto y complementados en el estudio DIA de 2016. El PMAA incluye una serie de medidas de seguimiento para las fases de construcción y operación en relación con: i) la calidad del aire; ii) el estado de las comunidades de la zona de influencia del Proyecto; iii) la calidad del agua de mar costera, y iv) el agua dulce potable y para bañarse. El Cliente desarrollará un conjunto de indicadores clave del desempeño cuyo seguimiento se realizará para medir la eficacia del PMAA, además de todas las obligaciones legales y contractuales durante las fases de construcción y operación (Acción 1.9 del PAAS). En último lugar, un consultor ambiental y social independiente deberá preparar periódicamente un informe consolidado sobre el estado de cumplimiento de todas las políticas ambientales, sociales, de salud, seguridad y laborales (Acción

1.10 del PAAS). 4.1.h. Participación de los actores sociales clave 4.1.h.i Consulta y participación de los actores sociales clave El proceso de análisis de los actores sociales clave y planificación de su participación se llevó a cabo de conformidad con la legislación local e incluyó la revelación de información del Proyecto mediante invitaciones dirigidas a los actores sociales clave a participar en reuniones públicas de las comunidades de Miches y El Seibo, además de representantes de las juntas vecinales de todas las comunidades adyacentes, representantes del sector privado de Blue Transport, Mina Rivera, Constructora Inge Matos, el clúster ecológico Los Uveros, Federación de Arroceros, Grupo Cisneros, Centro Cultural de Miches (CECULMI), Cooperativa de Producción y Servicios Múltiples de Miches (COOPROMI), Fundación Tropicalia, Ríos y Asociados, grupos religiosos, como la Iglesia Central Asamblea de Dios, Cuerpo de Bomberos, asociación Cluster Turístico, Gobernador Civil de El Seibo y representantes del MIMARENA. Sin embargo, la información del Proyecto ha sido, en términos generales, poco específica en relación con los posibles impactos sociales y, en particular, respecto de la contextualización de las expectativas de creación de oportunidades de empleo y el tratamiento de las inquietudes sobre los títulos de las tierras y la propiedad de los inmuebles. Una de las características principales de una operación de turismo sostenible es el compromiso con favorecer la contratación de personal local. El Cliente debe aclarar qué procedimiento llevará adelante para identificar a la posible fuerza laboral durante las fases de construcción y operación que será contratada en las comunidades locales, como El Cedro y Miches. En este sentido, el Cliente deberá preparar un plan integral de participación de los actores sociales claves para la fase de construcción (Acción 1.11 del PAAS) y para la fase de operación, que integrará las lecciones aprendidas durante la fase de construcción (Acción 1.12 del PAAS), que presente información actualizada sobre los impactos ambientales y sociales positivos y negativos del Proyecto, sus medidas de mitigación respectivas y el mecanismo de quejas y cómo pueden acceder a él (a través del mecanismo de quejas, ver a continuación), además de las oportunidades de desarrollo de la comunidad local acordes con la escala de la inversión. El Plan se implementará aprovechando la presencia de campo y el trabajo con las comunidades locales de la Fundación Tropicalia. El Cliente, como parte del plan de participación de los actores sociales clave, también desarrollará e implementará una estrategia de participación de la comunidad para la contratación y capacitación de la fuerza laboral local priorizando a la Municipalidad de Miches y sus distritos en las fases de construcción y operación del Proyecto, y también incluirá estimaciones actualizadas de la creación de puestos de trabajo (Acción 1.11 del PAAS).

4.1.h.ii Divulgación de información La información y documentación de la EIA original del Proyecto Tropicalia y el posterior estudio DIA, se pusieron a disposición localmente de acuerdo con las leyes aplicables (Resoluciones No. 13-2014 y 14-2014).

4.1.i. Comunicaciones externas y mecanismos de queja 4.1.i.i Comunicaciones externas La Fundación Tropicalia cuenta con una oficina en la ciudad de Miche y apoya el desarrollo de capacidades locales, el fomento empresarial y las iniciativas sociales con la comunidad local mediante el financiamiento del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN) y del Grupo Cisneros.

4.1.i.ii Mecanismos de queja para las comunidades afectadas El estudio DIA hace referencia a un procedimiento y una forma de presentar inquietudes, sugerencias y quejas para evaluar la eficacia del PMAA/SGAS del Proyecto durante la etapa de construcción. En este momento, el alcance de la implementación del mecanismo de queja no está claro. Por lo tanto, el Cliente brindará pruebas de la implementación del mecanismo de queja para los actores sociales internos y externos, incluidas copias para los trabajadores directos, contratistas, subcontratistas y para las comunidades y/o propietarios dentro del área de influencia del Proyecto (Acción 1.13 del PAAS). El Cliente también desarrollará un mecanismo de queja interno y externo para la fase de operación (Acción 1.13 del PAAS). El mecanismo incluirá detalles sobre cómo se registran e investigan/evalúan las quejas, y su proceso de seguimiento y cierre/resolución.

4.2 Trabajo y Condiciones Laborales 4.2.a. Condiciones de trabajo y administración de las relaciones laborales 4.2.a.i Políticas y procedimientos de recursos humanos El Cliente desarrollará políticas de recursos humanos y procedimientos relacionados para el Proyecto o para Inversiones Cuatro Estaciones, S.A.S. si la segunda se aplica también a la inversión en Tropicalia. La política de recursos humanos y sus procedimientos incluirán, entre otras

cosas, la promoción de la igualdad de género y la no discriminación, la igualdad de oportunidades, el tratamiento justo, el acuerdo con condiciones laborales y términos de empleo adecuados, la notificación de despido e indemnización, además de un Código de Conducta (o Código de Ética) para los empleados de Tropicalia (Acción 2.1 del PAAS). El Cliente garantizará que sus contratistas y subcontratistas de servicios de ingeniería, compra y construcción también cumplan la política de recursos humanos y sus procedimientos de acuerdo con la Norma de Desempeño 2 de la IFC (Acción 2.2 del PAAS).

4.2.a.ii Condiciones laborales y términos de empleo El Cliente presentará: a) los procedimientos adoptados para los contratistas para la contratación y el despido de trabajadores (Acción 2.2 del PAAS); b) un acuerdo de condiciones laborales y términos de empleo razonable para los trabajadores (Acción 2.3 del PAAS), y c) un manual de convivencia (reglamento) para los trabajadores, contratistas y subcontratistas (Acción 2.4 del PAAS).

4.2.b. Salud y seguridad en el trabajo El Cliente actualizará el PMAA para que incluya: i) la identificación de los posibles riesgos para la salud y la seguridad de los trabajadores de acuerdo con la tarea que desempeñen; ii) detalles de las medidas de prevención y protección implementadas, capacitación para los trabajadores e informes diarios sobre seguridad mencionados durante la visita al emplazamiento, y iii) una copia de los informes desarrollados en caso de incidente o accidente ocupacional. El PMAA también contendrá un procedimiento de notificación a los servicios de respuesta ante emergencias y a las autoridades locales sobre una fatalidad o accidente importante (Acción 2.5 del PAAS). Además, este mecanismo brindará un procedimiento de notificación a los organismos de respuesta ante emergencias, autoridades locales y al Banco sobre fatalidades o accidentes importantes (Acción 2.6 del PAAS).

4.2.c. Cadena de abastecimiento El Cliente desarrollará un procedimiento de gestión y monitoreo del desempeño de sus proveedores primarios y de los trabajadores contratados por terceras partes (Acción 2.7 del PAAS).

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

Eficiencia en el uso de los recursos Los recursos principales utilizados por el Proyecto son agua dulce, electricidad y combustible (diésel para los generadores y GLP para el sistema de calefacción). La demanda de agua dulce para la operación del hotel se estima en 420 m³ por día (aproximadamente, 110,300 galones/día o 76,5 galones/minuto) que se extraerán de cuatro pozos subterráneos. La demanda de electricidad durante la operación se estima en 187 kWh/por día que se abastecerán mediante cuatro generadores a diésel con una capacidad combinada de 5 MW, además de un generador de repuesto con una capacidad de 1,25 Mw. Por lo tanto, el perfil de emisiones de gas de efecto invernadero y de contaminantes atmosféricos del equipo se calculará de acuerdo con esto (ver a continuación); se estima que será necesario contar con 8,800 galones/día de diésel.

4.3.a.i Uso Consumo de agua y tratamiento de aguas residuales No queda claro si el consumo de agua dulce también incluirá el riego, por ejemplo, de los parques y el campo de golf y, de ser así, cuánta agua precisaría. De manera similar, todavía no está claro si la capacidad de almacenamiento de agua propuesta fue estimada en función de las necesidades de riego. Por lo tanto, se necesita contar con un balance hidrológico y una estrategia para reducir el consumo de agua, que compare el uso eficiente del agua por parte del Proyecto Four Seasons con otros proyectos de desarrollo similares del sector. Es decir, el Cliente desarrollará una estrategia de uso eficiente del agua para el Proyecto que incluirá un balance hidrológico (es decir, un análisis de la frecuencia de demanda y de las entradas/salidas de agua), los tipos de uso, las medidas de uso eficiente, el seguimiento de la calidad del agua y un análisis comparativo con balances hidrológicos de otros hoteles del país/región (Acción 3.1 del PAAS). Todas las aguas residuales sanitarias y oleosas generadas durante la construcción del Proyecto se recolectarán y enviarán a instalaciones certificadas para su tratamiento y eliminación. El Cliente adoptará los principios del "deber de diligencia" en los casos de eliminación de residuos fuera del predio, incluidos procedimientos para verificar el destino de los materiales extraídos del lugar de emplazamiento. El Cliente exigirá que el contratista de servicios de ingeniería, compra y construcción seleccionado para la construcción brinde protección contra la sedimentación y contaminación del agua mediante medidas, como cercas, barreras de limo y estanques fangosos en el caso de los sedimentos, y almacenamiento secundario, y procedimientos estrictos de manejo de combustibles y materiales peligrosos. Por lo tanto, resulta necesario contar con un plan de manejo

de materiales peligrosos (Acción 3.2 del PAAS). 4.3.a.ii Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) La EIA (2010) y la DIA (2016) del Proyecto no incluyeron el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). Es por esto que, el Cliente realizará un cálculo del consumo de energía estimado y la cuantificación asociada (inventario actualizado) de las posibles emisiones de GEI en la fase de construcción (Acción 3.3 del PAAS). De manera similar, todavía queda por determinar el uso relativo de los generadores a diésel para completar el abastecimiento energético y sus respectivas emisiones de GEI. Por lo tanto, para la fase de operación, el Cliente calculará las emisiones de GEI anuales sobre la base de un estudio de factibilidad de manera de maximizar el uso por parte del Proyecto de energía renovable como alternativa a las fuentes de combustibles convencionales (Acción 3.4 del PAAS).

4.3.a.iii Emisiones atmosféricas y calidad del aire ambiental Se completó el seguimiento de la calidad del aire como parte de la EIA (2010), la cual indicó que la cuenca atmosférica no está degradada por algunos contaminantes clave (por ejemplo, partículas PM10µm, NO2, CO, compuesto orgánico volátil - COVs - y SO2). Las concentraciones de estas sustancias medidas estaban muy por debajo de los límites regulatorios aplicables de República Dominicana. Lo anterior es de esperarse dado que no existe ningún desarrollo industrial ni ninguna otra fuente contaminante en el área del Proyecto. Las actividades de construcción generarán emisiones de los escapes de los vehículos, y herramientas y equipos con motor a combustión. Durante la construcción también habrá emisiones de partículas de polvo levantadas por los vehículos y el viento, el manejo de materiales y actividades de construcción, como cortar y triturar. Las medidas clave para limitar las emisiones de partículas incluyen el uso de cubiertas durante el transporte de tierra excavada, la aplicación de supresores de polvo en los caminos internos, la estabilización/cobertura de material friable/quebrantable susceptible de ser erosionado por el viento, la reglamentación de la velocidad de tránsito de los vehículos, el mantenimiento periódico de los caminos, el perfilado y la compactación de las superficies de los caminos para que no queden irregulares y así evitar el impacto del ruido y el polvo. También se implementarán actividades de mantenimiento de los vehículos y equipos para reducir la generación de gases de combustión. Como parte del PGA del Proyecto, para asegurar que la calidad del aire permanezca en niveles aceptables, el Cliente desarrollará un plan para controlar las emisiones atmosféricas y la calidad del aire (es decir, las partículas en suspensión) durante la construcción (Acción 3.5 del PAAS). El plan de gestión ambiental del contratista reflejará el PGA del Cliente y detallará las medidas de mitigación de las emisiones atmosféricas y de control de la calidad del aire, además de los procedimientos de implementación (Acción 3.5 del PAAS). Los impactos atmosféricos durante la operación se generarán principalmente mediante la combustión de diésel por parte de los motores generadores eléctricos.

Gestión de residuos sólidos y materiales peligrosos La construcción generará residuos sólidos (por ejemplo, materiales inertes, como metal, papel y plástico, entre otros, además de residuos sanitarios de los baños químicos) y peligrosos (por ejemplo, aceite, grasa, pintura, etc.). La fase de operación generará residuos sólidos y peligrosos; así como residuos y sedimentos del tratamiento de las aguas residuales. Para ambas fases, la DIA propone que los residuos sólidos se envíen al vertedero municipal de residuos. Sin embargo, esto no representa la mejor práctica y, por lo tanto, será necesario contar con un nuevo relleno sanitario de residuos sólidos, con todos los permisos. El Cliente contratará a una firma de gestión de residuos calificada acreditada por el MIMARENA para la gestión, el transporte y la eliminación/disposición final de los residuos urbanos sólidos, además de los residuos peligrosos generados durante la construcción y operación (Acción 3.6 del PAAS). A través de la implementación eficaz de su SGAS, el Cliente evitará o, cuando no sea posible evitarlo, minimizará o controlará el uso o la liberación de materiales peligrosos resultantes del transporte, manejo, almacenamiento y uso en las actividades de construcción y operación del Proyecto. De manera similar, el Cliente evitará utilizar químicos y materiales peligrosos sujetos a discontinuaciones o prohibiciones internacionales (por ejemplo, herbicidas para el mantenimiento de los parques). Como parte del PGA del Proyecto, el Cliente desarrollará una estrategia de gestión y eliminación de los residuos, incluido un protocolo que contenga los tipos/fuentes de residuos, corrientes/flujo, almacenamiento y eliminación/disposición final de residuos comunes y peligrosos

(Acción 3.6 del PAAS). 4.3.b. Prevención de la contaminación El Cliente utilizará plaguicidas solo cuando sea necesario para lograr los objetivos del Proyecto de acuerdo con una estrategia de control integrado de las plagas (CIP) o control integrado de vectores (CIV), y solamente después de que otras prácticas de control de plagas hayan fallado o hayan sido ineficaces. El Cliente formulará e implementará un enfoque de CIP y/o CIV para las actividades de manejo de plagas (Acción 3.7 del PAAS).

4.4 Salud y Seguridad de la Comunidad

4.4.a. Requisitos sobre salud y seguridad de la comunidad El Proyecto propuesto fue diseñado y será construido y operado por contratistas de servicios de ingeniería, compra y construcción competentes y reconocidos con experiencia en la construcción y operación de complejos hoteleros y que utilicen las buenas prácticas internacionales recomendadas para la industria que se espera cumplan con las guías, normas y códigos de seguridad nacionales e internacionales aplicables. Sin embargo, el incremento del tránsito en las zonas aisladas durante las fases de construcción y operación es un asunto que requiere la consulta a las autoridades locales en relación con los caminos, la rehabilitación de los caminos, la calendarización y las medidas de seguridad vial, como la señalización, los controles de velocidad, etc. Por lo tanto, el Cliente desarrollará un plan de gestión de la seguridad vial que incluirá medidas de mitigación de los posibles impactos para las comunidades afectadas, en especial durante la fase de construcción, pero que también incluya la fase de la operación y su composición vehicular (Acción 4.1 del PAAS).

4.4.b. Preparación y respuesta ante emergencias El estudio DIA del Proyecto contiene una sección en la que se describen en general los riesgos y sus planes de preparación y respuesta ante emergencias. Por lo tanto, el Cliente desarrollará un plan de preparación y respuesta ante emergencias específico para el lugar de emplazamiento que contenga, entre otros: i) un análisis cuantitativo de los riesgos para las comunidades locales durante la fase de operación; ii) una actualización del plan de preparación y respuesta ante emergencias para la fase de operación; iii) el seguimiento de la presión migratoria y las opciones para mitigar los impactos en las comunidades locales (Acción 4.2 del PAAS).

4.4.c. Personal de seguridad Hace tiempo que hay personal de seguridad en el lugar de emplazamiento del Proyecto. Por lo tanto, el Cliente brindará una copia del contrato entre Inversiones Cuatro Estaciones, S.A.S. y la empresa o empresas de seguridad para verificar, entre otros aspectos, que se hayan incluido condiciones que le permitan al Cliente: i) realizar investigaciones razonables para asegurar que el personal de seguridad no tenga antecedentes penales ni haya participado en casos de abuso en el pasado; ii) detalles sobre la capacitación necesaria en relación con el uso de la fuerza; iii) restricciones en el uso de armas de fuego, y iv) detalles sobre la capacitación en materia de concientización ambiental (Acción 4.3 del PAAS).

4.5 Conservación de la Biodiversidad y Hábitats Naturales

4.5.a. General El estudio DIA incluyó algunos relevamientos limitados de aves, reptiles y anfibios silvestres. Las especies de aves bajo algún tipo de amenaza son: i) Patagioenas inornata, Fregata magnificens, Pelecanus occidentalis, Plegadis fasinellus, Aramus guarauna y Thalasseus maximus: todas vulnerables. También se encontraron algunas especies de aves endémicas: Coccyzus longirostris, Todus subulatus, Loxigilla violácea, Melanerpes striatus, Contopus hispaniolensis, Dulus dominicus, Phaenicophilus palmarum e Icterus dominicensis. Se identificó un total de 16 especies de reptiles (de las cuales 10 son anfibios); todas son endémicas de la isla y presentan poblaciones muy estables en casi todo el territorio nacional. L. dominicensis y E. flavescens se consideran vulnerables. L. dominicensis es una especie endémica de rango restringido que se registra solamente en el área de influencia del Proyecto. Tanto O. vastus como H. heilprini se consideran especies en peligro. La proximidad del desarrollo hotelero a dos áreas protegidas (Laguna Redonda y Limón y el Santuario de Mamíferos Marinos) y la extensión de las áreas de amortiguamiento de estas áreas de hábitat natural críticas más allá de sus límites requiere que se preste atención particular para evitar impactos adversos. Existen posibilidades de que el Proyecto mejore los esfuerzos de conservación al brindar apoyo a la muy débil capacidad de manejo de estas áreas protegidas, en particular el AP de Laguna Redonda, que se encuentra en el área de influencia indirecta del Proyecto. Por lo tanto, el Cliente, mejorará la línea de base del Proyecto Tropicalia mediante un estudio de gestión y evaluación de impactos acumulativos y se centrará específicamente en esos hábitats naturales,

como, bañados, manglares, lugares de anidamiento de tortugas y aves, bosque de dragos inundado, etc. Asimismo, dentro del estudio de gestión y evaluación de impactos acumulativos, el Cliente determinará el impacto adicional que generará cada obra para asegurar que no haya pérdida de biodiversidad en el área de influencia total del Proyecto en función de los indicadores métricos de línea de base, en particular, especies endémicas de rango restringido y especies incluidas en la Lista Roja de la UICN en la categoría en peligro de extinción, y desarrollará un plan de acción de biodiversidad para el área de influencia del Proyecto (Acción 1.5 del PAAS).

4.5.b. Hábitats modificados, naturales y críticos

4.5.b.i Zonas legalmente protegidas y reconocidas internacionalmente Como el Proyecto dará lugar a la remoción de vegetación (incluidas especies nativas y endémicas, además de las palmeras de cocos introducidas) y esto representa una degradación del hábitat natural en los lugares en los que se han reportado especies en peligro crítico de extinción, incluido el gavilán dominicano (*Buteo ridgwayi*), resultará necesario desarrollar un plan de compensación de la tierra (Acción 6.1 del PAAS) para mitigar/compensar este impacto, con las siguientes medidas: i. Recuperación de un área cercana mediante el trasplante de las especies endémicas y de la Lista Roja que deban retirarse del lugar de emplazamiento para facilitar la construcción del hotel Four Seasons. Esta zona debe identificarse en un mapa y debe prepararse un plan para su revegetación y el trasplante de las especies críticas desde el lugar de emplazamiento del hotel Four Seasons y para el seguimiento de la gestión de manera de asegurar su bienestar. Estas áreas deben asegurar la conectividad ecológica entre el área del hotel Four Seasons y Laguna Redonda y el río Caño Negro, además de brindar un área de separación de protección al AP de Laguna Redonda que estará libre de intervenciones e infraestructura. Precisarán planes de gestión (o solo uno si son contiguos). Los planes de gestión deberán incluir un programa a largo plazo de evaluación y seguimiento de la biodiversidad que sea sólido, esté bien diseñado y se integre en el PGA del Cliente. La estrategia de mitigación del Proyecto se describirá en el plan de acción de biodiversidad (Acción 1.5 del PAAS) y estará diseñada para lograr ganancias netas de los valores de biodiversidad respecto de los que se haya designado el hábitat crítico (especies endémicas y de la Lista Roja de la UICN).

4.5.b.ii Especies exóticas invasivas El estudio DIA del Proyecto menciona que solo las especies nativas se utilizarán para tareas de plantación u ordenación paisajística en la propiedad de este Proyecto. Sin embargo, el personal y los contratistas deberán estar informados sobre este requisito. Por lo tanto, el Cliente preparará un plan de control y erradicación de las especies exóticas invasivas que se sepa están presentes en las áreas del Proyecto o su área de influencia. Estas incluyen, por ejemplo, el almendro de los trópicos (*Terminalia catappa*), el *Oreochromis mossambicus* y el pez león. El plan incluirá el control y seguimiento, además de la notificación a las autoridades pertinentes y las pruebas de la implementación del plan (Acción 6.2 del PAAS).

4.5.c. Cadena de abastecimiento El Cliente desarrollará un procedimiento de verificación para el aprovisionamiento responsable de bienes y servicios. El procedimiento: i) establecerá una revisión permanente de las cadenas de abastecimiento primarias del Cliente; ii) limitará las compras a los proveedores que puedan demostrar que no contribuyen a la conversión significativa de los hábitats críticos y/o naturales (esto puede demostrarse mediante la entrega de un producto certificado o el avance hacia la verificación o certificación en virtud de un esquema creíble en el caso de ciertos bienes primarios y/o lugares), y iii) donde resulte posible, exigirá que se actúe para trasladar con el tiempo la cadena de abastecimiento primaria del cliente, a proveedores que puedan demostrar que no están teniendo un impacto adverso significativo en estas áreas (Acción 6.3 del PAAS).

5. Plan de acción ambiental y social (PAAS) El plan de acción ambiental y social (PAAS) se resume abajo. Ver Documentos Relacionados. 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 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 MICI@iadb.org o llamando al +1(202)623-3952.