1. **Información General y Perspectivas sobre el Alcance de la Revisión Ambiental y Social del BID Invest**

Con base en la información provista por Caribe Hospitality ("CH"), el Proyecto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de Fairfield Alajuela, un hotel de 120 habitaciones bajo la marca de servicio limitado de Marriott International. Dicho Hotel Fairfield Alajuela se construirá junto al Courtyard Alajuela, que se ubica en el condominio horizontal denominada Mango Park, dentro del Distrito Río Segundo, Cantón Alajuela, en la Provincia de Alajuela. Esta ubicación del Hotel Fairfield Alajuela permitirá sinergias operativas con el Courtyard existente; las propiedades compartirán algunos recursos, incluido el gerente general y el personal de supervisión de las habitaciones, personal de ingeniería, ventas y mercadeo, los departamentos de alimentos y bebidas ("F&B", por sus siglas en inglés) y de recursos humanos ("RH"), así como los beneficios de las economías de escala y las eficiencias de costos. Finalmente, el Proyecto buscará la certificación LEED Silver v4 BD+C[1], promoviendo aún más la hospitalidad sostenible en América Central.

El alcance de la revisión ambiental y social del BID Invest incluyó el análisis de los permisos ambientales y licencias de construcción/operación del Proyecto, reuniones y llamadas en conferencia con representantes del patrocinador (Caribe Hospitality). Además, los especialistas en materia ambiental y social del BID Invest realizaron una visita de debida diligencia ambiental y social (ESDD, por sus siglas en inglés) durante los días del 12 y 13 de octubre de 2018 a San Jose, Costa Rica, que incluyó las siguientes actividades: (i) reunión con personal Caribe Hospitality; (ii) visita el terreno donde se realizará la construcción del Hotel Fairfield Alajuela, incluyendo las instalaciones del hotel existente Courtyard, y de su área de influencia circundante (la urbanización San Luis, etc.); y (iii) reunión con la jefa de seguridad, salud y ambiente del Contratista principal del Proyecto, Constructora Volio & Trejos Asociados, S.A.[2] Al finalizar esta visita de ESDD, se continuó con la revisión de documentos asociados a manuales, procedimientos, informes de operación, entre otros.

## 2. Categorización Ambiental y Social, y sus Fundamentos

Este es un Proyecto **Categoría B**, de acuerdo con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social del BID Invest, ya que se espera que sus impactos y riesgos ambientales y sociales (A&S), en general sean reversibles y mitigables con medidas disponibles con las tecnologías actuales. Durante la etapa de construcción del hotel, los posibles impactos y riesgos ambientales y sociales serán: (i) generación de residuos peligrosos y no peligrosos; (ii) emisiones contaminantes a la atmosfera (principalmente, gases de combustión de la maquinaria y equipo de construcción); (iii) generación de aguas residuales; (iv) contaminación acústica; (v) movimiento del suelo; (vi) remoción de vegetación secundaria (principalmente pastos y maleza); (vii) vibraciones del suelo; (viii) riesgos de seguridad y salud ocupacional de los trabajadores, y (ix) inquietudes de salud y seguridad de la comunidad en relación con el aumento del tráfico vehicular. Durante la operación y mantenimiento ("O&M") del hotel, los riesgos e impactos ambientales se relacionan con: (i) salud y seguridad de los trabajadores; (ii) generación de residuos sólidos (no peligrosos) y líquidos (aguas residuales domésticas, principalmente), y (iii) uso de los recursos, como la energía (red pública) y las fuentes de agua (acueducto municipal), principalmente. Los desastres naturales, como los terremotos, incendios, inundaciones y huracanes, no representan un riesgo importante para el Hotel Fairfield Alajuela, tanto por los daños que pudieran causar a la infraestructura física, como por una posible pérdida de negocio.

En base a la visita de ESDD, se espera que este Proyecto tenga incidencia en las siguientes Normas de Desempeño (ND) del IFC[3]:

- ND-1. Evaluación y Manejo de los Riesgos e Impactos Ambientales y Sociales
- ND-2. Trabajo y Condiciones Laborales

- ND-3. Eficiencia del uso de los Recursos y Prevención de la Contaminación
- ND-4. Salud y Seguridad de la Comunidad.

No se tiene previsto la aplicación de la ND-5, Adquisición de tierras y reasentamientos involuntarios, ya que el Proyecto se desarrollará dentro de terrenos propios, dentro del condominio horizontal llamado "Mango Park". No se prevé la aplicación de la ND-6, Conservación de la biodiversidad y manejo sostenible de los recursos naturales vivos, debido a que el proyecto se desarrollará en un terreno urbano, previamente intervenido y en desuso, con vegetación regenerativa (pastos y maleza) con poco valor ecológico y tampoco aplicaría la ND-7, Pueblos indígenas, ya que no existen en el área de desarrollo del proyecto; y ND-8, Patrimonio Cultura, ya que como se dijo anteriormente, se trata de un terreno propio previamente intervenido y en desuso, dentro de una plaza comercial.

## 3. Contexto Ambiental y Social

Según la información provista por CH, la viabilidad ambiental de la construcción, operación y mantenimiento del Hotel Fairfield Alajuela ("el Proyecto") resulta de la modificación de la Resolución No. 1939-2010-SETENA[4], ya que se pretende sustituir uno de los tres componentes del condominio horizontal Mango Park que inicialmente se tenía planeado, el oficentro de 7,500 m2, mismo que nunca se construyó. En base a lo anterior, se ha iniciado la modificación de la viabilidad ambiental, tal como se señala en la clausula octava de dicha Resolución, presentando los nuevos diseños con una reducción del 14% del área de construcción aprobada (con la construcción del Hotel Fairfield Alajuela se generará una reducción de 1,034.5 m2 del valor inicial aprobado), y los ajustes de la matriz de significancia ambiental, el Programa de Gestión Ambiental ("PGA"), entre otros temas administrativos y legales.

Debido a que es un área previamente urbanizada (intervenida cuando se urbanizó el condominio horizontal Mango Park), el lote o terreno donde se va a construir el Hotel Fairfield Alajuela está sin uso y presenta una vegetación principalmente de regeneración natural (pastos y maleza, sin valor comercial y muy bajo valor ecológico). Igualmente, por tratarse de un área previamente urbanizada, ya se cuenta con el uso de suelo provisto para la construcción del Proyecto.

Para la ejecución de este Proyecto, CH ha seleccionado a la empresa Constructora Volio & Trejo Asociados, S.A. ("V&T"), como contratista principal. Esta empresa cuenta con una amplia experiencia en la ejecución de este tipo de proyecto, en Costa Rica. Igualmente, cuenta con un Código de Conducta, una Política de Gestión Integral y un Programa de Planificación de Seguridad y Prevención de Riesgos Generales y Específicos; así como unas medidas de para proteger y conservar el Ambiente[5].

En cuanto a la operación, CH tiene un convenio/contrato con Marriott denominado Requerimientos del Dueño del Proyecto (*Owner´s Project Requirements*, en inglés), donde Marriott bajos sus más altos estándares de calidad y sostenibilidad, establece las bases del diseño del Hotel, con miras a la obtención del certificado LEED Silver v4 BD+C y las condiciones de puesta en marcha que se exigirán en el traspaso/entrega del proyecto al operador.

Por último, al momento de realizar esta ESDD, aún está pendiente la aprobación de la Modificación a la Viabilidad Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente y Energía ("MINAE").

## 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 Gestión Ambiental y Social

En base al análisis de la información proporcionada, CH cuenta con un Manual del Sistema de Gestión de Sostenibilidad (“SGS”)[6]. Sin embargo, para lograr un cumplimiento con la ND-1, se requiere evaluar dicho SGS mediante en base al Manual de Implementación y el Conjunto de Herramientas del IFC[7] (Acción 1.1 del PAAS[8]). En este sentido, según los resultados de la evaluación, se actualizará el SGS en cumplimiento con la ND-1, que incluya: (i) políticas (ver Sección 4.1.b); (ii) procedimientos propios para identificar, evaluar y gestionar los posibles riesgos e impactos ambientales, sociales, de seguridad y salud ocupacional (“SSO”), y laborales, asociados con cada actividad del Proyecto, así como para sus contratistas y subcontratistas; (iii) procedimientos internos para el cumplimiento con el Plan de Manejo Ambiental y Social ("PMAS") o Plan de Gestión Ambiental y Social (“PGAS”); (iv) capacidad y competencia organizativa, con la definición de funciones y asignación de responsabilidades para la implementación de este SGS; (v) protocolos para la preparación y respuesta ante situaciones de emergencia (ver Sección 4.1.f); (vi) métodos o planes de participación de actores claves (ver Sección 4.1.h); (vii) mecanismos de comunicación externa y de recepción de reclamos (ver Sección 4.1.i); (ix) protocolos para la divulgación de información a las comunidades, de toma de decisiones y de entrenamiento; (x) protocolos para la evaluación y mejora continua del SGS; y (xi) auditorías e inspecciones periódicas con respecto a los requisitos ambientales, sociales y de SSO, aplicables por Ley del Ambiente[9] de Costa Rica.

### 4.1.b Políticas

De acuerdo con la información provista, CH cuenta con una Política de Sostenibilidad descrita en el SGS, mediante la cual se articulan y organizan de modo funcional, diferentes instrumentos de gestión en el campo ambiental, de responsabilidad social y de seguridad y salud ocupacional (“SSO”).

No obstante, como parte del cumplimiento con la ND-1, CH fortalecerá su Política de Sostenibilidad, que indique: (i) quién, dentro de su organización, garantizará el cumplimiento de la política y será responsable de su ejecución; (ii) cómo esta política se comunicará a todos los niveles de su organización; y (iii) crear un mecanismo para medir la mejora continua en la implementación de la política ambiental y social, como la política de SSO (Acción 1.2 del PAAS).

### 4.1.c Identificación de Riesgos e Impactos

Toda construcción nueva, en especial la construcción del Hotel Fairfield Alajuela, además de verificar el cumplimiento de la regulación en materia de impacto ambiental, deberá realizar una identificación y evaluación de riesgos e impactos ambientales y sociales. Con base en lo anterior, la modificación a la viabilidad ambiental de la Resolución No. 1939-2010-SETENA, presenta una actualización de la Matriz de significancia ambiental, así como el ajuste del PGA (donde sea necesario). Así mismo, dentro del SGS existe el Procedimiento para la Identificación y Evaluación de Aspectos Ambientales (PR-PROY-01), mediante el cual se elaboró el Registro de Aspectos e Impactos Ambientales (DC-PROY-01) y la Matriz de Riesgos del SGS (DG-SGS-10), específica para este Hotel Fairfield Alajuela.

No obstante, dado que la ejecución y operación del Proyecto es dinámica, CH en cumplimiento con la ND-1, realizará una actualización continua de la matriz de riesgo ambientales, sociales y de SSO para cada fase del Proyecto (Diseño, Construcción, O&M y/o Cierre/Abandono), de todas sus operaciones, para la obtención, seguimiento y control de los permisos o licencias de operación/funcionamiento (ver Sección 4.1.g).

### 4.1.d Programa de Gestión

Según la información provista, en la Resolución No. 1939-2010-SETENA, así como en la modificación

que se requiere para la construcción del Hotel Fairfield Alajuela, se tendrá un Plan de Gestión Ambiental y Social ("PGAS"). Igualmente, dentro de la Matriz de Riesgos del SGS (DG-SGS-10), CH además de identificar los riesgos, establece el tipo de control y la estrategia de tratamiento, mitigación o compensación. En este sentido, con base en el Manual del SGS (MA-SGS-01), CH complementará el PGAS con los siguientes programas, procedimientos y/o planes, para la etapa de Construcción y Puesta en Marcha (CyP), específicos para el Hotel Fairfield Alajuela (Acción 1.3 del PAAS): (i) Procedimiento de Monitoreo de Seguridad, Salud Ocupacional y Ambiente ("SSOA") (ver Sección 4.1.g); (ii) Plan de Prevención de Contaminación por Escorrentía ("SWPPP", por sus siglas en inglés); (iii) Plan de manejo de residuos sólidos; (iv) Plan de manejo de aguas residuales y desechos líquidos; (v) Plan de manejo seguro de productos químicos (puede ser parte del Plan de Salud y Seguridad Ocupacional del proyecto); (vi) Plan de atención de emergencias (ver Sección 4.1.f); (vii) Plan de seguridad ocupacional en la obra (ver Sección 4.2.c); y (viii) Plan de control y seguridad vial.

Igualmente, el contratista V&T, en base a su Manual de Seguridad, Salud Ocupación y Ambiente (CN-SO-100M), desarrollará su PGAS para la etapa de construcción del Hotel Fairfield Alejuela en apego al PGAS de CH, que incluirá las disposiciones generales sobre: suministro de servicios para el proyecto (agua potable y electricidad); construir y mantener instalaciones eléctricas provisionales; gestión de instalaciones temporales (bodegas, comedores, vestidores, servicios sanitarios, lavamanos y duchas, campamentos, etc.); gestión de la salud de los empleados (ver Sección 4.2.c); gestión ambiental; condiciones de orden y limpieza; uso de equipo de protección personal; señalización; manejo de químicos; y atención a emergencias (ver Sección 4.1.f).

Finalmente, CH deberá desarrollar dentro del PGAS de O&M, los siguientes programas, procedimientos o planes (Acción 1.3 del PAAS): (i) Procedimiento para la Gestión de Carbono Neutro, donde se identifican las principales fuentes de emisión de gases efecto invernadero tanto para el informe de gestión (DC-SGS-06) como para el plan de gestión (PL-PROY-14); (ii) Plan de implementación y seguimiento de compromisos LEED para la etapa de operación, el cuál garantizará una correcta transición en materia LEED, entre el desarrollador (CH) y el operador del desarrollo (Marriott); (iii) Plan de uso racional de energía, donde se pretende optimizar el uso de la energía en las instalaciones del hotel; (iv) Plan de manejo de residuos sólidos (operación), el cual se base en el concepto de manejo integral de los residuos sólidos, que a su vez busca la minimización de los residuos generados, la maximización del reuso y reciclaje, y la garantía que la disposición final de los materiales se haga de modo sanitaria y legalmente, correcto; (v) Plan de conservación del agua, cuyo propósito es asegurar un uso sostenible del recurso hídrico, con énfasis en la reducción del desperdicio, la prevención de la contaminación de este recurso y la maximización de la reutilización (cuando sea posible); (vi) Plan de conservación de la calidad del aire interior de los edificios, el cual busca verificar la correcta ventilación del edificio, asegurar una adecuada liberación de emisiones contaminantes y prevenir la mezcla de emisiones contaminantes en las corrientes de aire interior del hotel; (vii) Plan de manejo de refrigerantes, que garantice el cumplimiento de su operador con buenas prácticas en lo relativo a su aprovisionamiento, uso y disposición final sanitaria, acorde con las regulaciones de cada país; (ix) Plan de Gestión para la Carbono Neutro, el cual se realiza tras transcurrido un año de operación de manera que se pueda hacer el inventario base de emisiones de gases efecto invernadero e identificar las oportunidades de mejora; (x) Plan de atención de emergencias, donde se definen las acciones de prevención y atención de emergencias asociadas a incendio, terremoto, emergencia médica entre otros (ver Sección 4.1.f); y (xi) Plan de seguridad ocupacional, el cual pretende garantizar la salud y seguridad de los trabajadores una vez el hotel esté en operación (ver Sección 4.2.c).

### 4.1.e Capacidad y Competencia Organizativa

En cumplimiento con el Código de Trabajo (Ley No. 2 de 1943 y sus reformas) y el Reglamento

General de los Riesgos del Trabajo (Decreto Ejecutivo No. 13466-TSS de 1982), CH, el Contratista (V&T) y el operador (Marriott) cuentan con su Oficina o Departamento de Salud Ocupacional. Sin embargo, para la ejecución del Hotel Fairfield Alajuela, CH deberá verificar que el Contratista (V&T) designe o haga el nombramiento de las Comisiones de Salud Ocupacional previo a la construcción del Hotel. Igualmente, CH deberá verificar que el Operador (Marriott), designe o haga el nombramiento de las Comisiones de Salud Ocupacional para la O&M del Hotel (Acción 1.4 del PAAS).

Por otro lado, para dar cumplimiento a la ND-1, CH deberá designar un responsable en temas ambientales y sociales dentro de su estructura organizativa; así como definir las funciones, responsabilidades y facultades de dicho responsable ambiental y social, para la implementación del SGS. Igualmente, se requerirá de un programa de capacitación introductoria y de actualización por lo menos una vez al año, a todo el personal encargado de ambiente, salud y seguridad ocupacional.

En este sentido, el responsable en temas ambientales y sociales estará encargado de planificar, implementar y monitorear todas las acciones ambientales, sociales y de SSO, requeridas. Por lo tanto, CH estructurará dicho puesto para garantizar el recurso humano y financiero adecuados dentro del SGS y nombrarán y mantendrán un Gerente de Medio Ambiente o de Sostenibilidad (o puesto similar) calificado, quién junto con el Gerente de Salud Ocupacional (o puesto similar), deberán informar directamente a su Gerente/Director de Proyectos correspondiente, sobre el desempeño ambiental, social y SO de los Hoteles y sus instalaciones auxiliares, pero con líneas de reporte independiente a la Dirección Corporativa / Dirección General de CH (Acción 1.4 del PAAS).

### 4.1.f Preparación y Respuesta ante Situaciones de Emergencia

Con base en el SGS, en la etapa de construcción y puesta en marcha de cualquier proyecto, la respuesta a la atención de emergencias será responsabilidad del Contratista General. Es dicho Contratista quién deberá de desarrollar el Plan de Preparativos y Respuesta ante Emergencias, para cada Proyecto según los requerimientos normativos[10] y podrá usar como referencia el Procedimiento de Monitoreo Salud y Seguridad Ocupacional y Ambiente (PR-PROY-11). En este sentido, el Contratista (V&T) elaboró su Plan de Emergencia para el Hotel Fairfield Alajuela (v0, del 1 de noviembre de 2018); sin embargo, para dar cumplimiento con la ND-1, V&T deberá fortalecerse y actualizar este Plan con los siguientes aspectos: (i) procedimientos específicos de respuesta de emergencia; (ii) equipos entrenados de respuesta a emergencias, definición, funciones y capacitación de brigadas; (iii) contactos de emergencia y sistemas / protocolos de comunicación; (iv) procedimientos de interacción con las autoridades locales y regionales de emergencia y salud; (v) equipos e instalaciones de emergencia permanentemente (por ejemplo, estaciones de primeros auxilios, extintores / mangueras, sistemas de rociadores); (vi) protocolos para bomberos, ambulancias y otros servicios de vehículos de emergencia; (vii) rutas de evacuación y puntos de encuentro del Hotel y de todo el condominio horizontal; (viii) ejercicios de entrenamiento como simulacros anuales o con mayor frecuencia si fuera necesario, o eventos reales en los cuales CH, junto con el Contratista (V&T) deben incluir propiedades comerciales cercanas y otros actores claves interesados para familiarizarlos con los procedimientos adecuados en caso de una emergencia (Acción 1.5 del PAAS).

Durante la etapa de Operación la respuesta a la atención de emergencias será responsabilidad del Operador (Marriott) y deberá de cumplir como mínimo los requisitos legales aplicables para Costa Rica. En este caso el Plan de Preparativos y Respuesta ante Emergencias, adquiere el nombre de Plan Local para el Manejo de Crisis el cuál se basa en las políticas de seguridad de la Corporación Marriott Internacional y será el Operador quién elaborará dicho plan durante el primer mes posterior al inicio de la operación del hotel e incluirá acciones a seguir en caso de incendio, terremoto, emergencia médica entre otros y además deberá incluir contactos e información

relevante para el Hotel (Acción 1.5 del PAAS).

### 4.1.g Seguimiento y Evaluación

CH es el responsable de asegurar la implementación de los planes de seguimiento, monitoreo y control descriptos en el PGAS del Proyecto (ver Sección 4.1.d). En este sentido con base al Procedimiento de Monitoreo de Seguridad, Salud Ocupacional y Ambiente ("SSOA"), CH desarrollará una matriz de cumplimiento con su conjunto de indicadores clave del desempeño, para medir la eficacia del PGAS y el cumplimiento de todas las obligaciones ambientales, laborales, de SO, legales y contractuales del Hotel Fairfield Alajuela, durante las fases de construcción y la O&M (Acción 1.6 del PAAS). De acuerdo con el Procedimiento SSOA, en caso de desviaciones o riesgo de que estas se presenten, en cuanto a los cumplimientos antes descritos, se toman las medidas correctivas, preventivas o compensatorias aplicables, implementando el Procedimiento de Acciones Correctivas y Preventivas (PR-SGS-04), el cual a su vez se basa en el Procedimiento de Auditoría (PR-SGS-03), para asegurar un mejoramiento continuo.

Igualmente, en cumplimiento con el Procedimiento para la Identificación, Registro y Verificación de Requisitos Legales y otros Requisitos (PR-PROY-03), CH implementará su Matriz de Permisos del Proyecto, para todas las fases del Proyecto, donde se incluya: los estudios de evaluación preliminar del terreno; diseño del sitio; estudios/permisos de pre-construcción; permisos de construcción; y permisos de operación. Esta Matriz de permisos debe incluir: (i) la Autoridad competente que da la autorización o emite el permiso/licencia; (ii) fechas de emisión y vigencia; (iii) el encargado dentro de CH responsable del seguimiento/cumplimiento; y (iv) los procedimientos de comunicación y cumplimiento futuro.

Adicionalmente, CH fortalecerá su Programa de Monitoreo de las Descargas de las Aguas Residuales proveniente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales ("PTAR"), con el objetivo de mejorar el desempeño normativo de cada Hotel en cuanto al cumplimiento del Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales de Costa Rica[11]; así como el cumplimiento de las guías sobre medio ambiente, salud y seguridad para agua y saneamiento del IFC[12] (aquella que sean más rigurosa[13]), procedentes de sus PTAR. Este fortalecimiento estará acompañado de nuevas campañas de capacitación, el establecimiento de un mecanismo de "penalidades/recompensas" y/o el mejoramiento en el manejo de las aguas residuales en cada Hotel (Acción 1.6, del PAAS).

Por último, en cumplimiento con los requerimientos de la ND-1, un Consultor Ambiental y Social Independiente ("ESIC", por sus siglas en inglés) deberá preparar periódicamente un informe consolidado sobre el estado de cumplimiento de todas las políticas y medidas ambientales, sociales, SISO aplicables a las obras del Proyecto incluido el avance de las acciones del SGS respecto de los indicadores claves de desempeño establecidos; así como el estado de cumplimiento de la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social del BID Invest, la legislación ambiental, social y SO de Costa Rica, y las Normas de Desempeño de la IFC (Acción 1.7 del PAAS).

### 4.1.h Participación de los Actores Sociales

CH, como parte de su SGS, cuenta con un Procedimiento de Relaciones Comunales (PR-PROY-05). Sin embargo, de acuerdo con la ND-1, la participación de los actores sociales es un proceso permanente que, para este Proyecto, debe incluir: (i) análisis de los actores sociales y planificación de su participación; (ii) divulgación de la información; (iii) mecanismo de reclamos/quejas; y (iv) suministro de informes periódicos a la comunidad. En este sentido, CH desarrollará un Procedimiento de Relaciones Comunales específico para el Hotel Fairfield Alajuela (Acción 1.8 del PAAS), tanto para la fase de construcción y puesta en marcha (CyP), como para la fase de O&M, en donde para este último, se integren las lecciones aprendidas durante la fase de CyP, que incorpore

lo siguiente: (i) identificación actualizada de todas las partes interesadas, incluyendo las autoridades locales, y las comunidades aledañas (dentro de un radio de 1 km o adyacentes a las vías de acceso al Hotel) que puedan estar interesadas en el Proyecto; (ii) medidas diferenciadas para permitir la participación efectiva de grupos desfavorecidos o vulnerables; (iii) mecanismo para garantizar que los representantes de la comunidad representen las opiniones de las comunidades afectadas; (iv) detalles sobre cómo se divulga la información a los interesados; (v) detalles sobre el proceso de participación entre las comunidades interesadas y cómo se puede tener acceder al mecanismo de reclamo (ver Sección 4.1.i).

### 4.1.i Comunicación Externa y Mecanismo de Reclamo

Como se mencionó anteriormente, CH cuenta con un Procedimiento de Relaciones Comunales (PR-PROY-05, versión 2.1, de febrero 2018) mediante el cual ha consultado regularmente a la comunidad dentro de las áreas de influencia del Proyecto (alrededor del condominio horizontal Mago Park) y también cuenta con un mecanismo externo de comunicación y reclamo, el cual utiliza dos formularios; el primero para atender las solicitudes laborales (FR-PROY-03) y el segundo para la recepción de inconformidades de la comunidad (FR-PROY-04). Este Procedimiento de Relaciones Comunales, cumple con los requisitos de la ND-1, en cuanto a documentar: (i) cómo se recibe la información de los actores claves y/o del público en general; (ii) cómo se evalúan estos reclamos; (iii) cómo se brindan y dan seguimiento a las respuestas, para concluir con el cierre del reclamo; y (iv) cualquier ajuste o mejora al PGAS, en cuanto a comunicación y divulgación de la información.

Igualmente, de acuerdo con la información provista para la construcción del Hotel Fairfield Alajuela, el Contratista V&T cuenta con un Plan de Comunicación y Resolución de Reclamos que incluye los detalles de cómo se registran, investigan / evalúan estos reclamos o quejas y el proceso de seguimiento y cierre / resolución.

Por último, durante la etapa de operación, el operador del Hotel (Marriott) asume la responsabilidad de comunicación y relación comunal de los hoteles que opera. No obstante, sus procedimientos de comunicación externa y mecanismo de reclamo, son similares o incluso, superiores a los propuestos por CH, ya que anualmente, la administración de cada hotel elabora un informe para Marriott; con base en este informe y los enviados por todos los hoteles de la bandera Marriott, la casa matriz elabora el informe denominado "*Marriott Sustainability Report*", el cual se publica en la página de internet www.marriott.com que es de acceso público.

## *4.2 Trabajo y Condiciones Laborales*

### 4.2.a Políticas y Procedimientos de Recursos Humanos

CH cuenta con un Reglamento Interno de Trabajo (RIT-v.1 de Mayo 2016), sin embargo para cumplir con los requisitos de la ND-2, deberá establecer una política de recursos humanos y adecuar sus procedimientos, de acuerdo con las leyes laborales en Costa Rica[14] y la ND-2 (Acción 2.1 del PAAS). Dicha política 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 para los empleados. Igualmente, CH establecerá un mecanismo para garantizar que sus contratistas y los subcontratistas de estos, también cumplan dicha política de recursos humanos y sus procedimientos.

### 4.2.b Condiciones Laborales y Términos de Empleo

Tal como se mencionó anteriormente, CH cuenta con un Reglamento Interno de Trabajo (RIT-v.1 de

Mayo 2016), sin embargo, para dar cumplimiento a la legislación de Seguridad y Salud Ocupacional de Costa Rica[15] y los requisitos de la ND-2, deberá adecuar los siguientes procedimientos: (i) procedimiento de empleo y pruebas de su implementación para los trabajadores propios y aquellos contratados por terceros, en el que las condiciones de contratación y despido estén de acuerdo con las reglamentaciones locales y de la Organización Internacional de Trabajo ("OIT") adoptados voluntariamente por el Ministerio de Trabajo de Costa Rica, incluidas, como mínimo, normas para evitar el trabajo infantil y el trabajo forzoso; (ii) procedimiento para la contratación y desvinculación/reducción de los puestos de trabajo propios y aquellos procedimientos adoptados por los contratistas hacia sus trabajadores; y (iii) procedimiento de gestión y seguimiento del desempeño de los trabajadores propios y aquellos contratados por terceros (Acción 2.2 del PAAS). Igualmente, se elaborará un manual de convivencia (reglamento) para los trabajadores, contratistas y subcontratistas de los contratistas (Acción 2.3 del PAAS) y un mecanismo de reclamo interno (ver Sección 4.2.d).

En cuanto a la operación, le corresponde al operador (Marriott) la elaboración del Manual del Asociado, donde se establece el plan de relaciones laborales y condiciones de trabajo, y se detallan las responsabilidades y obligaciones de cada empleado. Dicho documento será entregado durante los primeros tres meses de operación y, además de contemplar la legislación laboral de Costa Rica14, deberá cumplir con los requerimientos de la ND-2 (Acción 2.4 del PAAS).

### 4.2.c Salud y Seguridad en el Trabajo

En cumplimiento con la legislación laboral14 y de Seguridad y Salud Ocupacional15, y los requerimientos de la ND-2, la construcción y operación del Hotel Fairfield Alajuela deberá contar con un Programa de Gestión de Prevención de Riesgos Laborales. En este sentido, en base a las características y riesgos propios de la construcción del Hotel Fairfield Alajuela, V&T implementará su Plan de Salud Ocupacional, como base en su Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional certificado bajo la Norma OSHAS 18001-2007 y el Manual de Seguridad, Salud Ocupacional y Ambiente (CN-SO-100M).

Sin embargo, en cuanto a la operación del Hotel, CH deberá realizar un análisis de riesgos en aquellas actividades dónde se presenten posibles riesgos a la salud de los trabajadores para este Hotel Fairfield Alajuela. Dicho análisis se aplicará para elaborar del documento Plan de Seguridad Ocupacional (Operación) (PL-PROY-16) el cual pretenderá garantizar la salud y seguridad de los trabajadores una vez el hotel esté en operación. El documento contendrá además del análisis de riesgo, un Manual de Salud y Seguridad Ocupacional que deberá ser revisado y adecuado según las necesidades del hotel y se adoptará como el Plan de Seguridad Ocupacional (Acción 2.5 del PAAS).

### 4.2.d Mecanismo de Reclamo

De acuerdo con los requisitos de la ND-2, se requiere que CH documente las comunicaciones internas de sus empleados, contratistas y subcontratistas, detallando: (i) cómo se recibe la información; (ii) cómo se evalúan estos reclamos; y (iii) cómo se brindan y dan seguimiento a las respuestas, para concluir con el cierre del reclamo. En este sentido, CH proporcionará lo siguiente:

- Un Mecanismo Interno de Reclamo (para empleados directos, contratistas y subcontratistas) para la etapa de CyP del Hotel Fairfield Alajuela; y copias de las evidencias de su implementación. Este mecanismo de reclamo debe incluir detalles de cómo se registran, investigan / evalúan estos reclamos o quejas y el proceso de seguimiento y cierre / resolución de dicho reclamo (Acción 2.6 del PAAS).
- Un Mecanismo Interno de Reclamo similar, durante la O&M del Hotel Fairfield Alajuela (Acción 2.7 del PAAS), que incorpore las experiencias y aprendizajes de la fase de

construcción.

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

### 4.3.a Aguas Residuales

Para prevenir la contaminación del agua de los cuerpos receptores, el Hotel Fairfield Alajuela construirá una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (“PTAR”) Ordinarias (según la normativa del Ministerio de Salud) en base a las necesidades del Proyecto (caudal de diseño de 50 m3/día, con un sistema de tratamiento BIONESTMR para una capacidad máxima de 240 huéspedes). Conforme la memoria de cálculo proporcionada por BIONEST para el Hotel Fairfield[16], el sistema propuesto lleva a cabo el tratamiento a través de un sistema mixto anaerobio-aerobio-anóxico en dos secciones independientes: la primera (anaerobio) por medio de sedimentadores - digestores (tanques sépticos) y la segunda por medio de un bio-reactor biológico, en donde se da un proceso de aireación a través de un medio fijo (medio filtrante) y una fase final en donde se suprime el oxígeno. Complementariamente, se incluyen dentro del tren de tratamiento un sistema de desinfección (cloración), una unidad de medición de caudal, descargando al cuerpo receptor autorizado. En este sentido, la PTAR en cuestión se caracterizan por ser un sistema altamente eficiente en la remoción de carga orgánica contaminante y nutrientes, garantizando un efluente apto para ser descargado en un cuerpo receptor o ser reutilizado para irrigación atendiendo a los parámetros de calidad exigidos por ley[17].

Independientemente de lo anterior, hay que recordar que CH implementará un mecanismo de monitoreo y seguimiento del cumplimiento de las especificaciones técnicas del Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales16, así como el cumplimiento de las guías sobre medio ambiente, salud y seguridad para agua y saneamiento del IFC (aquella que sean más rigurosa), de las aguas residuales procedentes de la PTAR (ver Sección 4.1.g).

En cuanto al manejo de lodos, según la información de BIONEST, debido a que los organismos dentro del reactor encuentran condiciones muy favorables para la respiración endógena, esto reduce significativamente el volumen de lodos a tratar; y en caso de ser necesario, el lodo acumulado será retirado del compartimiento del reactor, durante el servicio anualizado de mantenimiento y dispuesto de acuerdo con la regulación nacional[18].

### 4.3.b Desechos Solidos

Como parte del cumplimiento con la ND-3 en cuanto a evitar la generación de materiales de desechos sólidos, peligrosos (residuos con o envases de lubricantes, aceites o solventes, etc.) y no peligrosos (domésticos, metálicos, de madera, plásticos, materiales de construcción de desecho, etc.), CH ha desarrollado un Programa de Manejo de Residuos, que contiene: (i) el diagnóstico de la generación de los residuos y la descripción de su manejo (caracterización, origen, condiciones de almacenamiento y transporte, destino final de disposición, etc.); (ii) las características del acopio de los materiales, identificando aquellos para el reciclaje/recuperación/reuso (madera, cartón, papel, metal, aluminio, etc.); y (iii) el acuerdo con el sitio de disposición final autorizado (en este caso, la primera opción sería el relleno sanitario de EBI en la Uruca). Para el manejo de los residuos sólidos peligrosos, se seguirá el proceso establecido en el Sistema de Gestión de Residuos Peligrosos (“SIGREP”) del MINAE, donde se tiene previsto que el Contratista o un gestor externo, estén autorizados para su manejo, transporte y disposición final ante el Ministerio de Salud de Costa Rica.

## *4.4 Salud y Seguridad de la Comunidad*

### 4.4.a Requisitos sobre Salud y Seguridad de la Comunidad

l nuevo hotel del Proyecto será diseñado y construido por contratistas competentes y reconocidos con experiencia en la construcción y operación de este tipo de obra y que utilicen las buenas prácticas internacionales recomendadas por la industria que se espera cumplan con las guías, normas y códigos de construcción y de seguridad nacionales e internacionales aplicables (la empresa contratista será V&T). Igualmente obtendrán las licencias de construcción y operación/funcionamiento de las autoridades competentes (Municipalidad, Bomberos, Ministerio de Salud, etc.), requeridas para cada etapa.

Sin embargo, un aspecto que puede generar un impacto negativo en la seguridad de las comunidades es el incremento del tránsito de vehículos de carga en las vías aledañas durante las fases de construcción y operación. En este sentido, se requiere la consulta a las autoridades locales de tránsito locales, en relación con capacidad de las vías y el tráfico, la calendarización y las medidas de seguridad vial, como la señalización, los controles de velocidad, etc. Por lo tanto, CH desarrolló un Plan de Manejo Vial, sin embargo para dar cumplimiento con la ND-4, se requiere actualizar/mejorar dicho Plan para que incluya una Gestión Integral de la Seguridad Vial específica para el Hotel Fairfield Alajuela, en donde se presenten las rutas de acceso y salida del transporte de los movimientos de materiales de construcción, los horarios y restricciones de operación e incluyan las medidas de mitigación de los posibles impactos para las comunidades afectadas, en especial durante la fase de construcción del Proyecto, pero que también se incluya dentro del análisis, la puesta en operación y la composición vehicular que atraerá dicho hotel (Acción 4.1 del PAAS).

### *4.5 Patrimonio Cultural*

Conforme la Resolución No. 1939-2010-SETENA, correspondiente al desarrollo Mango Park (desarrollo que engloba el terreno donde se desarrollara el Hotel Fairfield Alajuela), notifica que se entregaron los estudios especiales establecidos en el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (No. 32712-MINAE), entre los cuales se encontraba el Informe de Inspección Arqueológica rápida elaborado por el Arq. Felipe Sol, que recomendaba la supervisión arqueológica durante el movimiento de tierra. Dicha actividad se llevó a cabo durante la construcción del desarrollo Mango Park en el 2010 y no será necesario para la ejecución del Hotel Fairfield Alajuela

## 5. Plan de Acción Ambiental y Social

El Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) se resume en el Anexo 1.

## Información de Contacto

Para consultas y comentarios al BID Invest, contacte: Grupo de Comunicaciones del BID Invest. Correo electrónico: requestinformation@idbinvest.org

En caso de consultas sobre el Proyecto, incluidas las preguntas sobre temas ambientales y sociales relacionados con la inversión del BID Invest, comuníquese con el Cliente o con BID Invest utilizando la información de contacto que se brinda más arriba.

Como último recurso, las comunidades afectadas por el Proyecto tienen acceso al Mecanismo Independiente de Consulta e Investigación del BID Invest (https://www.idbinvest.org/en/how-we-work/integrity-transparency). Tel: +1 (202) 623-3952. Fax: +1 (202) 312-4057. Dirección: 1300 New York Ave. NW Washington, DC. Estados Unidos. 20577. Correo electrónico: mecanismo@iadb.org o MICI@iadb.org

[1] Diseño y Construcción del Edificio (Building design and construction - BD+C, por sus siglas en inglés).

[2] Contratista Principal o EPC; Constructora Volio & Trejos Asociados, S.A.; https://www.volioytrejos.com/

[3] Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), del Grupo del Banco Mundial.

[4] Expediente Administrativo No. D1-0282-2010-SETENA

[5] Manual de Seguridad, Salud Ocupacional y Ambiente para el Trabajador; CN-SO-110; versión 3; Junio, 2016.

[6] Manuel del Sistema de Gestión de Sostenibilidad; Versión 4.3; Diciembre, 2017.

[7] Sistema de Gestión Ambiental y Social, Manual de Implementación – General; IFC; versión 2.1; Noviembre, 2015. Sistema de Gestión Ambiental y Social, Conjunto de Herramientas – General; IFC; versión 1.2; Noviembre, 2015.

[8] Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS); ver Sección 5.

[9] Ley No. 7554; Ley Orgánica del Ambiente; Publicado en La Gaceta No. 215, del lunes 13 de noviembre de 1995.

[10] La Norma de Planes de Preparativos y Respuesta ante Emergencias para Centros Laborales o de Ocupación Pública (CNE-NA-INTE-DN-01), responde al cumplimiento del mandato de la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo N°8488, la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica N° 8228 y el Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos de Funcionamiento del Ministerio de Salud N° 34728-S.

[11] Decreto Ejecutivo No. 33601-MINAE-S; Reglamento de Vertido y Reuso de Agus Residuales. Publicado en la Gaceta No. 55 del 19 de marzo de 2007.

[12] Guía sobre medio ambiente, salud y seguridad para agua y saneamiento, del IFC; Abril, 2007.

[13] En los casos en que el país receptor tiene reglamentaciones diferentes a los niveles e indicadores presentados en las guías del IFC, los proyectos deben alcanzar los que sean más rigurosos. Si corresponde utilizar niveles o indicadores menos rigurosos en vista de las circunstancias específicas del proyecto, debe incluirse una justificación completa y detallada de

cualquier alternativa propuesta, en la que se ha de demostrar que el nivel de desempeño alternativo protege la salud humana y el medio ambiente.

[14] Ley No. 2 – Código de Trabajo del 26 de agosto de 1943 y sus actualizaciones con la Reforma Procesal Laboral.

[15] Ley de Construcción No. 833, del 10 de noviembre de 1982; Ley No. 6727 del 9 de septiembre de 1982, reformó al Título IV del Código de Trabajo; Decreto No. 39321-MTSS Política Nacional de Salud Ocupacional. Decreto No. 39408-MTSS, Reglamento de Comisiones y Oficinas o Departamentos de Salud Ocupacional, 21 de noviembre de 2015. Decreto Ejecutivo Nº13466-TSS, Reglamento General de los Riesgos del Trabajo, del 24 de marzo de 1982.

[16] Memoria de Cálculo: Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales BIONESTMR para Hotel Fairfield (50 m3/d); Profesional Idóneo y con registro No. IC-22177; Octubre, 2018.

[17] Decreto Ejecutivo No. 33601-MINAE-S, Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales; Publicado en la Gaceta No. 55, Alcance No. 8 del 19 de marzo de 2007.

[18] Decreto Ejecutivo No. 39316-S, Reglamento para el Manejo y Disposición Final de Lodos y Biosólidos; 10 de agosto de 2015.