

Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS o ESRS) Hotel La Compañía El Valle – PANAMÁ

Idioma original del documento: Español
Fecha de emisión: Junio 2024

1. Información General de la Operación

La presente operación (la “Operación”) consiste en un financiamiento para Shebandowan Holdings, S.A.¹ (la “Empresa”), para la adquisición, remodelación, el mejoramiento y el reposicionamiento del Hotel Los Mandarinos y el salón de eventos Casa Lourdes, para convertirlo en Hotel La Compañía El Valle (“HLC El Valle”), bajo la marca “*Unbound Collection*” de Hyatt (en su conjunto, el “Proyecto”).

Hotel Los Mandarinos, fundado en 2005 por la familia Fábrega, experimentó tres importantes ampliaciones desde sus inicios, creciendo gradualmente hasta alcanzar 70 habitaciones en 2016. A lo largo de este período, se posicionó exitosamente como el hotel líder en El Valle de Antón² en términos de participación de mercado y tamaño. A pesar del éxito comercial que experimentó desde sus inicios, su posicionamiento en el mercado ha disminuido y su infraestructura requiere importantes mejoras operativas y de capital para mantenerse al día con las tendencias cambiantes de la demanda turística. En 2023 el actual propietario, hoy de 76 años, inició un proceso de venta junto al vecino salón de eventos Casa Lourdes (propiedad de su hermana), con la esperanza de encontrar un comprador estratégico que dé continuidad a las operaciones.

El hotel está siendo subutilizado. Sin embargo, tiene importantes ventajas comparativas que se potencializarían al efectuar una remodelación y mejora de las instalaciones existentes, nombrar un equipo de gestión profesional y generar sinergias operativas como costos compartidos y economías de escala vinculadas a las operaciones del Hotel La Compañía (“HLC”, propiedad de la Empresa), ubicado en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

2. Alcance de la Revisión Ambiental y Social de BID Invest

El análisis ambiental y social de la Operación consistió en una revisión documental del desempeño ambiental y social de la Empresa a través del tiempo, con énfasis en el cumplimiento de las siguientes Normas de Desempeño (ND): ND1: Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales; ND2: Trabajo y condiciones laborales; ND3: Eficiencia del uso de los recursos y prevención de la contaminación; y ND4: Salud y seguridad de la comunidad.

¹ Shebandowan Holdings S.A., es la entidad prestataria de Hotel La Compañía (“HLC”) y será el garante para esta operación.

² El Valle de Antón, ubicado en el área nororiental del corregimiento del mismo nombre, en la Provincia de Coclé, Panamá, es una villa campestre turística muy popular que es visitada por los residentes de la Ciudad de Panamá, ya que ofrece actividades recreativas y de esparcimiento, incluyendo senderismo, paseos a caballo, acampar al aire libre, paisajismo, venta de artesanías, visita al museo y zoológico, entre otras.

3. Clasificación Ambiental y Social y su Justificación

De conformidad con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de BID Invest, la Operación ha sido clasificada en la Categoría C, debido a que los impactos incrementales que generará son bajos o prácticamente despreciables, ya que el Proyecto se basa en la remodelación de la infraestructura existente que, en la actualidad se encuentra en plena operación.

4. Riesgos Ambientales y Sociales

4.1 Evaluación y gestión de los riesgos e impactos ambientales y sociales

La Empresa cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”) implementado a partir del Manual de Gestión Ambiental, Social y de Seguridad y Salud Ocupacional (“ASySSO”), donde se establecen los lineamientos para el cumplimiento de las medidas de calidad, seguridad y ambiente, aplicables en la ejecución del Proyecto. Además, el SGAS, cuenta con una Política Integrada ASySSO que establece el compromiso de cumplir con los requisitos legales aplicables y de prevenir (i) la contaminación ambiental, (ii) las lesiones y enfermedades de los trabajadores y (iii) las afectaciones a las comunidades circundantes del Proyecto. En este sentido, el Proyecto cuenta con las autorizaciones ambientales³ y los permisos de construcción necesarios para llevar a cabo sus actividades.

Para formalizar su compromiso con la sostenibilidad, la Empresa continuará implementado su SGAS, focalizándose en aquellos temas que puedan tener un impacto en la generación o el mantenimiento del valor económico, ambiental y social asociados al Proyecto.

La Empresa cuenta con un Director de Proyecto, quién con el apoyo de una unidad ASySSO dedicada al Proyecto, será responsable de: (i) planificar, implementar y monitorear todas las acciones A&S y de SST necesarias; (ii) gestionar y coordinar con las distintas áreas de la Empresa, el seguimiento a la implementación del SGAS; y (iii) reportar los resultados del desempeño A&S de la Empresa.

La Empresa actualizará e implementará el Plan de Respuesta ante Situaciones de Emergencia (“PRSE”) para el Proyecto, en cumplimiento con la normativa nacional⁴, con el fin de establecer las actividades que se deben desarrollar, de forma progresiva, para la organización, valoración del riesgo, generación de planes de acción, realización de actividades de seguimiento y evaluación de la operación, en situaciones de emergencias. Además, el PRE actualizado será acompañado por un Programa Anual de Capacitación que buscará fortalecer la respuesta eficaz a situaciones de emergencia e incluirá, entre otros, cursos para los brigadistas que cubrirán los siguientes temas: (i) primeros auxilios (soporte vital básico, hemorragias, shock, heridas y quemaduras, fracturas, movilización de heridos, etc.); (ii) extinción y prevención de incendios (seguridad de los bomberos, doblado de mangueras, manejo de extintores, etc.), y (iii) búsqueda y rescate, entre otros.

La Empresa evaluará el desempeño ASySSO del Proyecto para definir medidas específicas que le permitan mejorar su eficiencia y eficacia en temas ambientales y sociales. También documentará e informará sobre el avance de procedimientos nuevos que adopte para mejorar su rendimiento ambiental y social.

³ El Ministerio de Ambiente de Panamá ha dictaminado que las obras de mejoramiento de las instalaciones existentes del Hotel Los Mandarinos no requieren de la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

⁴ Los principios de seguridad de la reglamentación de protección civil en Panamá (Decreto Ejecutivo No. 177 del 30 de abril de 2008, por el cual se reglamenta la Ley No. 7 de 11 de febrero de 2005).

La Empresa preparará e implementará un Plan de Comunicación y Relacionamiento con los Grupos de Interés asociados al Proyecto, para: (i) identificar, conocer y estar cerca de estos grupos humanos; (ii) escuchar, de primera mano, los intereses y expectativas de estos últimos; y (iii) dar a conocerse el SGAS.

La Empresa, a través de su Director de Proyecto y el Departamento de Recursos Humanos, mantendrá un diálogo abierto y promoverá una comunicación fluida, permanente y transparente con sus colaboradores, interlocutores externos y grupos de interés. Para esto, utilizará canales de comunicación abiertos (muchos de ellos bidireccionales), los que incluyen, entre otros: reuniones presenciales y virtuales, participación en foros, y la publicación de notas de prensa y noticias o boletines en su página web, la intranet y las redes sociales.

La Empresa desarrollará e implementará un Mecanismo de Atención de Quejas (“MAQ”) y un Protocolo de Gestión a Quejas, para recibir y resolver solicitudes de información, denuncias y quejas de los distintos actores sociales externos y el público en general asociadas al Proyecto. El MAQ contemplará una Línea de Denuncia directa y confidencial, que capturará las solicitudes de información, denuncias y quejas del Proyecto, sin temor a represalias y con opción al anonimato, a través de medios como su portal web interno, un correo electrónico dedicado y una dirección de correo postal. El Protocolo de Gestión a Quejas permitirá conocer: (i) cómo se capturó la queja o denuncia; (ii) quién la realizó (cliente, comunidad, actores sociales), al menos que se desee conservar el anonimato; (iii) cómo y en qué plazo se la clasificó, procesó, evaluó e investigó; (iv) cómo se resolvió y qué seguimiento se le dio; (v) cómo y en cuánto tiempo se cerró o concluyó el proceso de atención; y (vi) cuando aplique, cómo se adaptó o mejoró el Plan de Comunicación y Relacionamiento con los Grupos de Interés del Proyecto, en términos de comunicación y divulgación de información.

4.2 Trabajo y condiciones laborales

Los aspectos y las condiciones laborales generales (horarios de trabajo, remuneraciones, vacaciones, compensaciones laborales, regímenes de trabajo, condiciones de trabajo seguro y beneficios sociales, entre otros aspectos) están muy bien regulados en la legislación laboral y de SST en Panamá. En ese sentido, la Empresa cuenta con un Código de Ética Empresarial y un Reglamento de Conducta del Trabajador que tiene por objeto guiar el comportamiento de todos sus colaboradores, sin distinción o limitación, así como de sus proveedores y clientes para que actúen conforme a las más altas normas de integridad personal y profesional. El código y reglamento de conducta, hacen explícito el compromiso de la Empresa en brindar lugares de trabajo seguros y saludables; plantea lineamientos guía de los procesos y las decisiones para garantizar la igualdad de oportunidades, un trato digno y justo, y la no discriminación de sus trabajadores; contiene medidas específicas para prevenir, atender y sancionar cualquier tipo de acoso, amenaza o abuso de poder; promueve un trato justo en el reclutamiento, selección y la contratación; promueve el respeto de los derechos humanos y la dignidad de los trabajadores; y establece su compromiso con su entorno ambiental y social, exigiendo el cumplimiento de todas las normas de protección y conservación del ambiente; así como el respeto al entorno social en donde tengan presencia.

La Empresa extenderá su Canal de Denuncias, directo y confidencial, para que cualquier colaborador pueda consultar, denunciar o quejarse sobre cualquier incumplimiento al Código de Ética Empresarial y Reglamento de Conducta, una norma o procedimiento interno, o cualquier ley o regulación aplicable. No obstante, para fortalecer la funcionalidad del este canal, la Empresa desarrollará e implementará un Procedimiento de Atención de Quejas y Sugerencias de Colaboradores del Proyecto, para: (i) capturar quejas directas o anónimas que realicen sus colaboradores; (ii) habilitar un espacio de participación que

motive al personal desarrollar un sentido de pertenencia, sin temor a represalias; (iii) detectar áreas de mejoras en el servicio y en las relaciones entre los colaboradores; (iv) evitar conflictos y solucionar los existentes; y (v) en caso de que la gravedad de la violación lo amerite, brindar acceso a otros recursos legales o administrativos aplicables, según la reglamentación laboral o civil.

En cumplimiento con la legislación sobre seguridad, salud e higiene de los trabajadores en Panamá⁵, la Empresa actualizará el Plan de Gestión de Salud y Seguridad con base al Proyecto, donde se incluirá: (i) la identificación de posibles riesgos para la salud y seguridad de los trabajadores, así como para todas las personas que acceden a las instalaciones, sean proveedores, supervisores o visitas, de acuerdo con el trabajo u actividad que realizan; (ii) detalles de las medidas preventivas y de protección implementadas, tanto en el uso de equipo de protección personal (“EPP”) y de emergencia; (iii) los requerimientos de capacitación para los trabajadores, incluyendo sesiones informativas diarias acerca de la seguridad en los distintos sitio de trabajo; y (iv) la necesidad de presentar una copia de los informes desarrollados en caso de un incidente o accidente laboral.

El Código de Ética Empresarial establece compromisos entre la Empresa, sus clientes y proveedores de servicios, buscando garantizar que estos últimos cumplan con los principios éticos y las reglas generales de conducta de la Empresa. En este sentido, todo proveedor de la Empresa es seleccionado a partir de un proceso que sigue estrictas normas fiscales, de competencia, profesionalismo y calidad. No obstante, la Empresa actualizará este proceso de selección para incluir una evaluación del cumplimiento con las normas laborales y de SST, de responsabilidad social y ambientales; así como con sus principios éticos. Para esto incorporará, en su Contrato con Proveedores disposiciones que requieran del estricto cumplimiento con: (i) la legislación laboral y de SST vigente en Panamá, en particular la prohibición del trabajo infantil y de trabajos forzados, la no discriminación, equidad de género y garantizar condiciones seguras de trabajo, y (ii) la legislación ambiental aplicable, a efectos de minimizar impactos ambientales, mediante la prevención de la contaminación y el consumo racional de los recursos naturales y energéticos en sus operaciones.

Independientemente, la Dirección de la Empresa, continuará con su proceso de inspección a proveedores estratégicos para verificar su desempeño A&S, laboral y de SST y, en la medida de lo posible, garantizar la mejora continua del compromiso de gestión sustentable.

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

Debido a las características de las actividades, al número y viajes de los vehículos propios y de terceros, durante la construcción del Proyecto, se espera que las emisiones de gases efecto invernadero (“GEI”) sean inferiores a 25.000 toneladas anuales de CO₂ equivalente (“tCO_{2eq}/año”). No obstante, durante la operación del Proyecto, la Empresa realizará un Inventario Anual de Emisiones de GEI, donde cuantificará, las emisiones directas provenientes del consumo de combustibles (Alcance 1), las indirectas por el consumo de electricidad (Alcance 2) y aquellas generadas por el transporte de servicios contratados a terceros; por ejemplo, el transporte de huéspedes y de materiales y bienes adquiridos de su cadena de abastecimiento (Alcance 3) utilizando la metodología desarrollada por la Iniciativa del Protocolo de Gases

⁵ Decreto Ejecutivo No. 2 - Reglamento de Salud, Higiene y Seguridad en la Industria de la Construcción (del 15 de febrero de 2008); la Resolución No. 45-588 –2011 –J.D. Caja de Seguro Social - Reglamento General de Prevención de Riesgos Profesionales y de Seguridad e Higiene del Trabajo (del 21 de febrero de 2011); Ley No. 66 – Código Sanitario, Capítulo II – Higiene Industrial; Decreto No. 68 – Riesgos Profesionales.

Efecto Invernadero (“GHG PI”⁶, por sus siglas en inglés). Anualmente, también informará sobre la variación de los resultados con respecto al año base (primer año completo de operación) y explicará las causas asociadas.

La energía que requerirá el Proyecto será provista a través de la red pública y bajo el marco de un contrato de servicio con el distribuidor autorizado. Se estima que el Proyecto, tanto para su fase de construcción como para la de operación y mantenimiento (“O&M”), no generará un aumento significativo de los consumos promedio de energía.

El consumo de agua del Proyecto (actividades propias de la construcción, consumo humano de los trabajadores, y consumo humano de los colaboradores, huéspedes y visitas durante la fase de O&M) se estima será baja. El agua potable será abastecida a través de un pozo concesionado dentro de la propiedad, mientras que el agua para las actividades de construcción será provista, dependiendo del volumen, por el sistema público o a través de camiones cisterna de fuentes autorizadas. Independientemente, la Empresa buscará constantemente optimizar el uso de los recursos para sus operaciones y evitará desperdicios de agua como parte del SGAS.

La evacuación de los efluentes líquidos del Proyecto se hará por un sistema de tratamiento de aguas residuales propio. En este sentido, la Empresa desarrollará e implementará un Programa de Monitoreo de Efluentes del Proyecto, donde presentará los resultados de la calidad de los efluentes, de acuerdo con la normativa de Panamá⁷ y los estándares internacionales aplicables

La Empresa cuenta con un Plan de Gestión de Residuos, donde se establecen los compromisos para el tratamiento, aprovechamiento y la valorización de sus residuos sólidos, de forma de minimizar los riesgos para la salud humana y la protección ambiental. Adicionalmente, cada contratista y subcontratista debe responsabilizarse del manejo integral de los residuos sólidos, desde su generación hasta su disposición final. En este sentido, la Empresa y cada contratista y subcontratista, después de realizar una caracterización de sus residuos y de verificar sus condiciones de reaprovechamiento (reúso interno o reciclaje), deberá separarlos y almacenarlos temporalmente de acuerdo con su naturaleza (peligrosos y no peligrosos) antes de proceder a su adecuada disposición. Los residuos sólidos domésticos o no peligrosos serán transportados por un proveedor de servicio debidamente autorizado o por el servicio de recolección de la Municipalidad, y trasladados a un relleno sanitario autorizado.

El Proyecto no generará grandes volúmenes de residuos peligrosos. No obstante, los que se producirán (materiales contaminados con o recipientes vacíos de pintura, solventes, aceites usados, etc.) serán caracterizados, manejados, almacenados temporalmente y retirados para su disposición final, conforme se establece en la normativa nacional. La Empresa no transportará sus residuos sólidos peligrosos fuera de sus instalaciones. Éstos serán gestionados por proveedor de servicio debidamente autorizado por la

⁶ La Iniciativa del Protocolo de Gases Efecto Invernadero (“GHG PI”, <https://ghgprotocol.org/>) es una alianza multipartita de empresas, Organizaciones no Gubernamentales (“ONGs”), gobiernos y otras entidades, convocada por el Instituto de Recursos Mundiales (WRI, por sus siglas en inglés), ONG radicada en Estados Unidos, y el Consejo Mundial Empresarial para el Desarrollo Sustentable (WBCSD, por sus siglas en inglés), con sede en Ginebra, Suiza.

⁷ Resolución No. 351 del 26 de julio de 2000, donde se aprueba el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-35-2000 sobre descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de aguas superficiales y subterráneas.

Autoridad Ambiental y en cumplimiento con la norma vigente (Resolución No. 1029⁸). La disposición final de los residuos sólidos peligrosos se realizará en cumplimiento con la norma panameña vigente (Decreto Ejecutivo No. 156⁹).

4.4 Salud y Seguridad de la Comunidad

Las adecuaciones de las instalaciones del Proyecto serán diseñadas y construidas por contratistas competentes que acrediten: (i) un récord probado de cumplimiento con las guías, normas y los códigos de construcción y de seguridad nacionales e internacionales aplicables; (ii) reconocida experiencia en la construcción y operación de este tipo de obras; y (iii) la utilización de buenas prácticas internacionales recomendadas por la industria. Adicionalmente, la Empresa, dentro de los contratos de servicios de construcción, cuenta con cláusulas específicas para atender cualquier tipo de siniestro y responder por cualquier daño ocasionado a la propiedad del Estado, de un particular, o de la comunidad, que pueda suscitarse en el área de influencia del Proyecto.

Debido a las actividades de construcción del Proyecto generará un incremento en el transporte de materiales, mercancías y personal, desde y hacia el Proyecto. Sin embargo, la Empresa cuenta con medidas de seguridad vial para atenuar los posibles impactos hacia las comunidades aledañas, tales como: control de velocidad en áreas pobladas, control del peso y dimensiones según el tipo y condición de la vialidad, entre otras.

Conforme los requerimientos del Cuerpo de Bomberos, los diseños de los sistemas o las instalaciones de seguridad para la vida y protección contra incendios (“SVPI” o “L&FS”, por sus siglas en inglés) de los edificios del Proyecto deben cumplir con: (i) la Resolución No. 725¹⁰, que adopta las normas internacionales de la Asociación Nacional de Protección contra Incendio (“NFPA”, por sus siglas en inglés); (ii) las leyes y los reglamentos locales en la materia; y (iii) los convenios internacionales sobre los derechos y el principio de equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad ratificados por Panamá¹¹. En este sentido, la Empresa contratará profesionales calificados en el área de SVPI para certificar: (i) que todas las instalaciones del Proyecto, ya sea que se encuentren concluidas o en construcción, hayan sido construidas de acuerdo con los diseños de SVPI aprobados; (ii) que todos los equipos hayan sido instalados según el diseño SVPI; y (iii) que todos los equipos SVPI han sido probados siguiendo los requerimientos internacionales.

⁸ Resolución No. 1029 del MINSA del 8 de noviembre de 2011, que establece los requisitos y procedimientos para la obtención del Permiso Sanitario de Operación, que autoriza la realización de actividades relacionadas con la clasificación, envasado, embalaje, recolección, transporte, almacenamiento temporal, tratamiento, trituración, neutralización, reciclado, encapsulado, recuperación, reutilización y disposición final de los desechos peligrosos.

⁹ Decreto Ejecutivo No. 156 del 28 de mayo de 2004, por el cual se aprueban las normas para relleno sanitarios de seguridad.

¹⁰ Resolución No. 725 del 12 de julio de 2006, por la cual se adoptan por referencia las normas de la *National Fire Protection Association*, NFPA 101, edición 2003 en español, como reglamento de seguridad humana; NFPA 13, edición 2002 en español, como reglamento de sistemas de rociadores contra incendios; NFPA 20, edición 1992 en español como reglamento de sistemas de bombas estacionarias contra incendios; y, se asignan funciones adicionales al comité consultivo permanente para el estudio, adaptación y aplicación del NFPA 101 – Código de Seguridad Humana.

¹¹ Ley No. 15 del 31 de mayo de 2016, que Reforma la Ley 42 de 1999, que establece la Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley No. 42 del 27 de agosto de 1999, por la cual se establece la Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley No. 25 del 10 de julio de 2007, por la cual se aprueban la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y el Protocolo Facultativo de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, adoptados en Nueva York por la Asamblea de las Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006.

5. Medidas de Manejo Propuestas

Dado que los impactos ambientales y sociales negativos que generará la Operación son no materiales, no se proponen medidas de manejo específicas.

6. Información Adicional

La Empresa ofrece información adicional sobre sus servicios y cultura, en su página web: <https://panamacascoviejo.com/hotel-la-compania-hyatt/?lang=es> y <https://www.hyatt.com/es-ES/hotel/panama/hotel-la-compania/ptyub>.