

3- PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

3.1 VISTA PÚBLICA

El proyecto Distrito Cana representado por Elipse S.R.L, tuvo su vista pública para anunciar a la comunidad la realización del proyecto el jueves 13 de julio del 2023 en el Ayuntamiento Municipal del Distrito Municipal de Verón, ubicado en la Avenida Barceló 437, de Punta Cana. En la foto 3-1 se muestran el letrero donde se anuncia la realización del estudio ambiental del proyecto Distrito Cana. El proceso de evaluación se lleva a cabo bajo la responsabilidad del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en el letrero que anuncia el proyecto se comparte el contacto de a quien llamar si se requiere mayor información sobre este. Este letrero se ubica en la entrada del proyecto (ver foto 3-1).



Figura 3-1. Letrero del proyecto Distrito Cana instalado en el terreno. **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana

El encuentro fue convocado para las 10:00 de la mañana de dicho día, actividad a la que acudieron autoridades del municipio, vecinos, y otras partes interesadas. La convocatoria fue realizada por medio de invitaciones directas a las organizaciones comunitarias, autoridades municipales,



Figura 3-2. Asistentes a la vista pública, proyecto Distrito Cana. **Fuente:** Propia.

vecinos, comerciantes y demás grupos de interés. Además de invitaciones directas se colocaron volantes en la comunidad invitando al evento. En los anexos se presenta el listado de asistencia y las copias de los acuses de recibo de las invitaciones cursadas.



Figura 3.3 Exposición de características del proyecto. **Fuente:** Vista Publica Distrito Cana.



Figura 3.4 Exposición de resultados del proyecto. **Fuente:** Vista Publica Distrito Cana.



Figura 3.5 Ayuntamiento del Distrito Municipal de Verón. **Fuente:** Vista Publica Distrito Cana.

Entre los asistentes estuvieron miembros del cuerpo de Bomberos de Verón, Representantes de ACUATUR (Servicios de Acueductos), Miembros de la Corporación Energética Turística de Juanillo, los representantes del Ministerio de Medio Ambiente a nivel Provincial, miembros de SCAPE PARK -Highpoint Investments, S.A, miembros de

Corporación de Comunicaciones y Telefonía Turística Juanillo, S.A, CONDOMINIO FISHING LODGE, CAP CANA, representantes de la escuela CAP CANA HERITAGE SCHOOL, miembros de la Defensa Civil, otras autoridades y vecinos de la comunidad.

Esta actividad estuvo centrada en presentar el proyecto a la comunidad y los resultados del estudio de impacto ambiental (EIA). La presentación del proyecto estuvo a cargo del señor Oscar Hernández, Representante Legal de la empresa Elipse S.R.L. La moderación estuvo a cargo de Janny Marrero, quien además presentó los resultados del estudio, con el soporte de Yuri Durán, ambos de la empresa PASSA, responsable del EIA.

Las intervenciones de las autoridades y comunitarios estuvieron centradas en los beneficios del proyecto a la comunidad, cómo será la selección del personal que van a trabajar en el proyecto etc. En general, la receptividad por parte de la comunidad fue positiva.

El esquema de preguntas fue de 3 intervenciones de la comunidad por cada ronda y los expositores respondían las preguntas. Hubo 9 intervenciones. En los anexos se presenta la transcripción de todas las intervenciones de los participantes, y en la versión digital se presentan los audios y videos de las preguntas y respuestas.

A continuación, se presenta un resumen de las intervenciones:

- **PRIMERA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Mi nombre es Rómulo Alberto Pérez, soy agrimensor y vengo en representación de la cámara de comercio y producción de la provincia la Altagracia, soy su primer vicepresidente, entonces, en este proyecto, si compro cualquier porción, pueda ser terreno o casa o apartamento, tengo acceso en la playa o algún permiso por parte de ustedes, para estar en la playa, puedo hacer más de una pregunta?, después de desarrollado el proyecto, son ustedes cómo dueños que van a cobrar mantenimiento a las personas que compren, el proyecto está avalado bajo que certificado de título y bajo que parcela está, Gracias.



Figura 3-6.Rómulo Alberto. **Fuente:** vista pública Distrito Cana.

- **RESPUESTAS A PRIMERA INTERVENCION**

Óscar Hernández en representación de Elipse S.R.L y promotor del proyecto Distrito Cana, sobre la playa, el proyecto no tendrá acceso a Playa, por lo que no podremos garantizar algo de lo cual no controlamos. En relación con la venta de apartamentos o lotes de terreno, el proyecto va a vender a



Figura 3-7. Óscar Hernández Elipse S.R.L **Fuente:** Vista pública Distrito Cana.

desarrolladores lotes para desarrollo, pero también esos desarrolladores podrán construir casas apartamentos y villas, será directamente a los desarrolladores, no a nosotros como desarrolladores de villas etc.

En relación con el mantenimiento, en inicio el proyecto si se va a encargar del pago del mantenimiento del proyecto completo y luego se puede avaluar a otras fórmulas que sea más organizadas transparente para todos los propietarios,

La última pregunta era sobre la legalidad, la legalidad del proyecto se ampara en un certificado de título, expedida por el registrador de título de Higuey, el cual acredita que la propiedad se encuentra totalmente titulada a nombre de la promotora Elipse SRL, con una extensión total de terreo de unos 1,650,000 m², sin ningún tipo de carga y gravamen y la parcela es la 65 A, se encuentra avalada por el estado a través de un certificado de título, debo agregar que el título se encuentra totalmente deslindado, eso significa que se encuentra individualizado dentro de su parcela.

• **SEGUNDA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Eufemio Reyes, en representación de la unión de empresarios de la provincia la Altagracia, mi pregunta es, cuántos metros tienen el club house o área pública, la segunda, el lago es fruto de los manglares, los desarrolladores van a tener la misma responsabilidad que ustedes han expresado, porque luego que ustedes salgan, entran ellos y no sabemos su mentalidad.



Figura 3-8. Eufemio Reyes **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

• **RESPUESTAS A SEGUNDA INTERVENCION**

Óscar Hernández en representación de **Elipse S.R.L** y promotor del proyecto **Distrito Cana**, con relación a la dimensión del club house, está tendrá una dimensión de 4 hectáreas, aproximadamente, donde estarán las canchas de tennis y basketball,



Figura 3-9. Óscar Hernández Elipse S.R.L **Fuente:** Vista pública Distrito Cana.

La otra pregunta es sobre el lago, no hay manglares en el terreno, lo que se va a hacer un estudio para ver cuál es la forma más práctica y de menos impacto posible para sacar el agua del propio terreno, ya sea

con una tecnología internacional que estamos evaluando, donde no es necesario hacer un lago sino una gran piscina artificial, o sino cómo hace la competencia que es a través del subsuelo,

Respondiendo el tema del manejo de impacto ambiental, ellos se están refiriendo a nosotros como proyecto, no es que ellos van a salir y nosotros nos quedamos, no habrá una transición de entrada y salida de consultores ambientales, sino que el mismo proyecto será responsable de todos los impactos ambientales.

- **TERCERA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Mi nombre es Franklin De la Cruz director de Punta Cana Hits, una emisora local, queríamos preguntarle cuando inicia el proyecto y cuando se prever la culminación de la etapa A y la conclusión de la etapa D que es la última, a cuánto asciende el monto para la primera etapa, para ustedes iniciar con el proyecto y luego que los demás inversionistas entren a

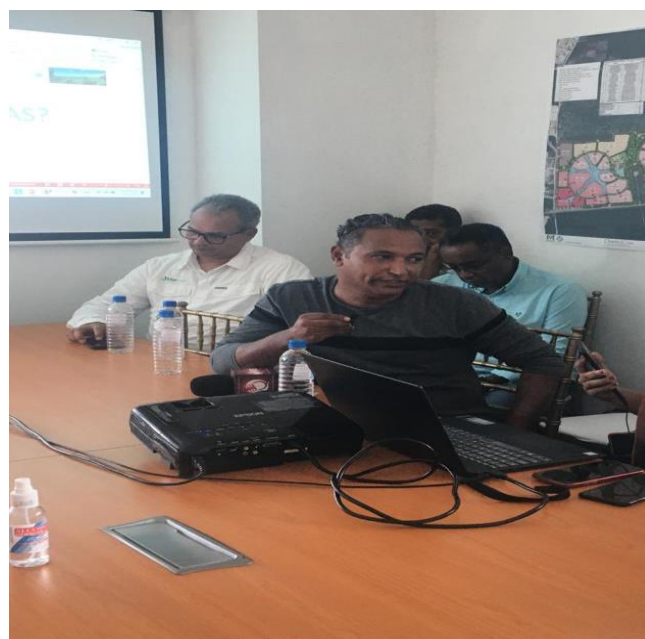


Figura 3-10. Franklin De La Cruz **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

adquirir terrenos o villas o residencias, otra pregunta que podría ser muy importante, en el momento que usted adquiere lotes o apartamentos tiene distintos niveles, el que compra una villa tiene más alto estatus que el que compra un apartamento, las personas que lo adquiera tendrá acceso a las distintas áreas del proyecto?, muchas gracias.

• **RESPUESTAS A TERCERA INTERVENCION**

Óscar Hernández en representación de Elipse S.R.L y promotor del proyecto Distrito Cana, con relación al inicio del proyecto, quisiéramos iniciar a inicios del año próximo y la primera etapa está programada para 2 o 3 años para culminar, el costo de inversión en total es de las de 32 millones de dólares, y

dentro de la primera etapa que es la más intensiva estamos hablando de 6 a 10 millones de dólares.



Figura 3-11. Óscar Hernández Elipse S.R.L **Fuente:** Vista pública Distrito Cana.

La otra pregunta era correlación al acceso del proyecto, el mismo tendrá áreas comunes para todos los propietarios, como el club house, el área comercial que es una abierta para todos los propietarios y visitantes, pero hay áreas que serán comunes a todas las áreas independiente del tipo de productos que usted haya adquirido dentro del proyecto, no importa que usted tenga villa, apartamento o Townhouse, usted tendrá acceso a esas áreas comunes, es por eso que tendrán un pago común de mantenimiento para poder garantizar el uso y disfrute de esa área común.

• CUARTA SECCIÓN DE PREGUNTAS:

Yo soy Janet Hernández de Punta Cana Hits y Latina TV Internacional, yo quiero irme por la parte de desarrolladores, se necesitan estándares para construcción, ¿tiene este proyecto esos estándares? Y sobre todo los niveles de construcción, porque tenemos torres en algunos lugares, en residenciales tenemos edificios de 4to piso, ¿cómo sería esa dinámica?



Figura 3-12. Janet Hernández **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

• RESPUESTAS A CUARTA INTERVENCION

Óscar Hernández en representación de Elipse S.R.L y promotor del proyecto Distrito Cana, Óscar Hernández, Elipse SRL, con relación a la medida de calidad, nosotros nos vamos a guiar por estándares nacionales e internacionales, porque nuestro producto también se va a colocar en el mercado nacional e



Figura 3-13. Óscar Hernández Elipse S.R.L **Fuente:** Vista pública Distrito Cana.

internacional, entonces nosotros tenemos que garantizar esos estándares que no sean los mínimos, sino que sean por encima o en la misma calidad internacional que se espera en proyectos de esta magnitud, nosotros vamos a poner nuestro sello y nombre

de nuestra familia, y nos hemos caracterizado por hacer las cosas de calidad, sino no se hacen, con relación a los niveles, cada sub proyecto cada nivel tendrá un nivel máximo y mínimo, es decir, el proyecto estará regido por una declaración maestra que establece exactamente que se puede hacer allí o aquí, es decir que usted hoy puede comprar en ese lugar y sabe que un tiempo después no se va a colocar un proyecto de una manera distinta a lo que se ha acordado inicialmente, y eso está definido por el mismo ministerio de turismo.

- **QUINTA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Buenas, soy **Alberto Sufrom de Blistray home community, una constructora**, primero felicitar a la familia Hernández por esta iniciativa porque se ha pensado con todo lo de la ley, los felicito por el profesionalismo y porque se está haciendo de corazón, porque los clientes lo sienten, cuando una persona está comprometida y es una garantía para el éxito.

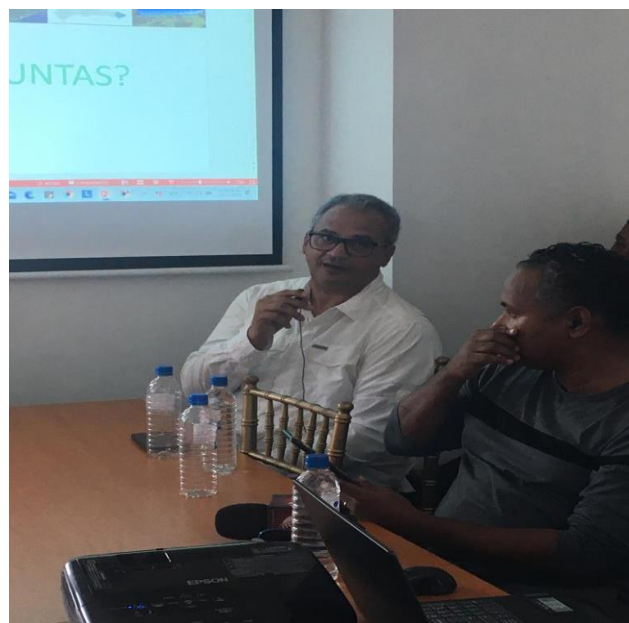


Figura 3-14. Alberto Sufrom **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

Mi pregunta está un poco respondida, y es hacia el cliente final, ese reglamento protector que ustedes van a redactar, hasta qué punto el constructor lo puede poner y si debe llevar a la venta final del cliente, lo cual es muy importante porque ahora ustedes son 1 pero al final serán 10,000 o 3,700, y sé que ustedes son de familia de abogados que tienen que tener eso controlado, pero cómo se podría manejar eso si algún desarrollador quisiera darle un matiz diferente y si eso está dentro de los parámetros preestablecidos por ustedes y los felicito.

• **RESPUESTAS A QUINTA INTERVENCION**

Óscar Hernández en representación de Elipse S.R.L, se va a hacer una declaración maestra donde se rige toda la convivencia de los habitantes dentro del proyecto, y existirá una guía de diseño de ingeniería y arquitectura, una es la convivencia del día a día y otra es la parte constructiva, donde



Figura 3-15. Óscar Hernández Elipse S.R.L **Fuente:** Vista pública Distrito Cana.

estará, no solamente como un documento unilateral, sino que es una condición para nosotros vender a cualquier desarrollador es que se acoja a ese proyecto, que garantice que no solamente va a perdurar en la relación promotor vendedor, sino también que ese garantice que el tercero también, que sería el consumidor final, también cumpla con esos parámetros establecidos de convivencia y también de arquitectura.

• **SEXTA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Buenas, Pastor Elio Payano, dirigente comunitario, Presidente de la UDEPAL, mi pregunta va en el corte social, felicito a Lincoln y a toda su familia los Hernández, porque conozco de su visión, de avance y desarrollo y como ellos quieren que esto llegue a la gente, ahora bien, como impactará socialmente en el avance de la



Figura 3-16. Pastor Elio Payano **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

comunidad, y si tienen algún mecanismo para prever que la empleomanía, los contratistas, el empleado, la mano de obra se quede en la comunidad y que los cheles no se vayan para otro sitio, si van a tomar en cuenta eso, la gente de nosotros primero, tanto los proveedores, los ferreteros como otros, aquí tenemos empresarios de mueblerías, maestros constructores, ingenieros, y servicios técnicos en todas las áreas de la comunidad, porque luego los proyectos se olvidan, y se traen la gente de otro sitio y se le da a comer a otra gente en el extranjero, entonces que mecanismo hay para beneficiar a nuestra gente primero en la participación de los beneficios que impactara esto económicamente a la comunidad.

• **RESPUESTAS A SEXTA INTERVENCION**

Lincoln Hernández en representación de Elipse S.R.L, este proyecto va a ser diferenciador, en que este proyecto va a ser preservador del medio ambiente y del ecosistema, de las áreas verdes, de la convivencia, del urbanismo, de cómo se vive donde se compra, y por igual en

que las comunidades aledañas y nuestros vecinos se benefician de eso, la economía que se desparraman es cuando los proyectos no tienen un objetivo común, del bienestar, no solamente de vender e ir a su casa y depositarlo en el banco, nosotros venimos de una familia de valores, que hacemos las actividades con un criterio de pulcritud, de paz y armonía y así será.



Figura 3-17. Lincoln Hernández Elipse S.R.L **Fuente:** Vista pública Distrito Cana.

- **SEPTIMA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Franklin de la Cruz director de Punta Cana Hits, nosotros como medio de comunicación de la provincia La Altagracia que será la cede quien alojará este interesante proyecto, quisiera saber si hay un presupuesto y desde cuando se utilizará para la proyección en R.D. y en el extranjero para publicidad de esta empresa y si los medios locales serán beneficiados.

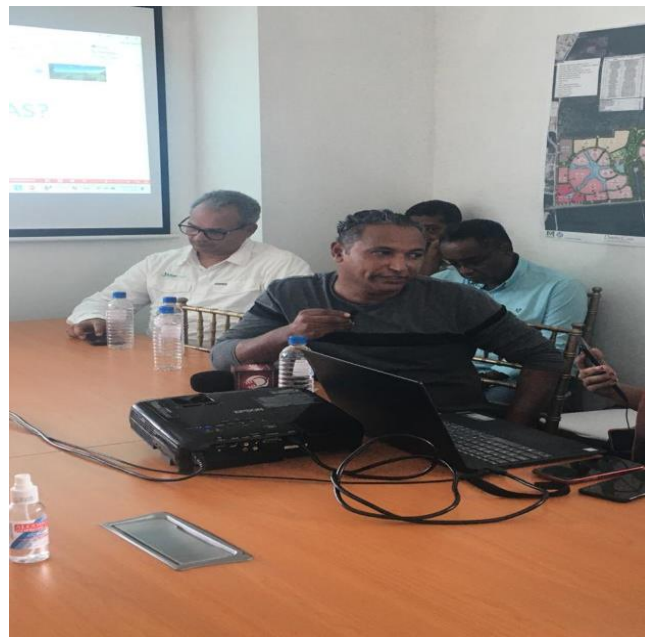


Figura 3-18. Franklin De La Cruz **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

- **RESPUESTAS A SEPTIMA INTERVENCION**

Óscar Hernández en representación de Elipse S.R.L, tendremos un presupuesto destinado para la publicidad de este proyecto, e iniciará tan pronto tengamos la autorización del departamento de finanza que vamos a iniciar el proceso de ventas del mismo, evidentemente, los primeros que tienen que enterarse son los locales, y que van a estar garantizados dentro del proceso de inversión del proyecto, porque el primer usuario natural es el local, y también, como una publicidad interna para que esas compañías que den servicios a clientes de nosotros, sepan de primera mano cuando iniciamos y como iniciamos y como su compañía puede aportar al proyecto.

• **OCTAVA SECCIÓN DE PREGUNTAS:**

Yo soy Janet Hernández de Punta Cana Hits y Latina TV Internacional, Janet Hernández quisiera saber si para la venta de los terrenos tendrán broker, compañía exclusiva o es abierta para todo el que esté interesado en ventas.



Figura 3-19. Janet Hernández **Fuente:** Actividad vista pública Distrito Cana.

• **RESPUESTAS A OCTAVA INTERVENCION**

Óscar Hernández en representación de Elipse S.R.L, todavía esa parte no la tenemos definida, pero independientemente que haya un master bróker o no, esos encargados de venta podrán tener relación con otros brókeres terceros, en la cual sería relación bróker con bróker, pero si estará abierto a cualquier persona que quiera vender, lo que tiene que ponerse en contacto con el departamento que se cree o con el master broker que esté a cargo del Proyecto.

• **Despedida:**

Muchísimas gracias por acompañarnos en el día de hoy, ha sido un placer que ustedes compartieran con nosotros, ahora tenemos un pequeño refrigerio, si tienen alguna inquietud adicional, el proyecto tiene su código con el cual pueden llamar al Ministerio o acercarse a cualquiera de los promotores y con gusto les estarán compartiendo las informaciones.

Muchísimas gracias y que pasen feliz resto del día.