

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
VICEMINISTERIO DE GESTIÓN AMBIENTAL**

**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
PROYECTO DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO**

**PROYECTO PALMERA 8**

**Código S01-24-03096**



**Carretera Higüey Verón punta cana, próximo al camino Hoyo Claro, municipio  
Higüey, provincia La Altagracia**

**JUNIO 2025**

**Listado de los consultores ambientales participantes en la elaboración de la DIA  
del proyecto Palmera 8, código SOI-24-03096**

**LISTA DE CONSULTORES PARTICIPANTES:**

Ing. Domingo Peña  
Coordinador Ambiental  
Registro Ambiental No. 06-371



Ing. Antonio Gallo-Balma  
Descripción, Medio Físico-Biotico  
Impactos y PMAA  
Registro Ambiental No. 15-671

A handwritten signature "Antonio Gallo-Balma" is written over a horizontal line.

Lic. Ramona Pérez Araujo  
Antropóloga  
Componentes Sociales  
Registro Ambiental No. 13-569



**INDICE GENERAL**

Listado de Consultores Ambientales que participaron en la elaboración de la DIA.....	2
Términos de Referencias (TdR) .....	5
1.0 Datos Generales del Proyecto .....	11
1.1 Nombre del Proyecto.....	11
1.2 Localización.....	11
2.0 Características Generales del Proyecto .....	12
2.1 Sector Económico.....	12
2.2 Descripción breve del proyecto .....	13
2.3 Extensión del terreno.....	16
2.4 Área de Construcción .....	16
2.5 Tipo de infraestructura a realizar.....	16
2.6 Tipos de agregados a ser utilizados.....	16
3.0 Aspectos Socioeconómicos.....	16
3.1 Inversión total .....	16
3.2 Número de empleados .....	16
3.3 Comunidades Cercanas .....	17
3.4 Población Existente .....	17
4.0 Descripción del medio .....	18
4.1 Flora.....	18
4.2 Fauna.....	19
4.3 Suelo.....	20
4.4 Hidrología .....	23
4.5 Zonas Ambientalmente Vulnerables .....	24
4.6 Paisaje .....	25
5.0 Servicios .....	27
5.1 Agua potable .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
5.2 Aguas Residuales.....	28
5.3 Drenaje Pluvial .....	30
5.4 Energía Eléctrica .....	30
5.5 Residuos Sólidos .....	31
6.0 Seguridad .....	31
7.0 Cartografía.....	32
8.0 Identificación de los Impacts y PMAA .....	32
8.1 Identificación Caracterización y Valoración de los Impacts .....	32
8.1.1 Valoración de los impactos.....	32

8.1.2 Identificación de las acciones del proyecto susceptible a generar impactos.....	33
8.1.3 Identificación de los Elementos del Medio .....	35
8.1.4 Identificación de los Impactos .....	36
8.1.5 Valoración de los Impactos .....	40
8.1.6 Valoración de los Impactos Fase de Construcción .....	44
8.1.7 Valoración de los Impactos Fase de Operación .....	61
8.2 Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) .....	76
8.2.1 Políticas Corporativas para la Gestión Ambiental .....	76
8.2.2 Estructura del PMAA .....	78
8.3 Organización del PMAA .....	79
8.4 Funciones de la Unidad de Gestión Ambiental .....	79
8.5 Componentes del PMAA .....	<b> Error! Marcador no definido.</b>
8.5.1 Programa de Calidad Ambiental .....	<b> Error! Marcador no definido.</b>
8.5.2 Programa de Calidad Biológica.....	97
8.5.3 Programa de Gestión Socioambiental.....	102
8.6 Programa de Monitoreo y Seguimiento .....	121
Matriz resumen PMAA Fase de Construcción .....	130
Matriz resumen PMAA Fase de Operación.....	134
9.0 Plan de Adaptación a los Efectos del Cambio Climático .....	138
Matriz Medidas de Adaptación a los Efectos del Cambio Climático .....	146
10. Requisitos .....	149
11 Anexos.....	152



Santo Domingo, D.N.  
DEIA-3281-2024

Señores  
Althos D Veccana SRL/ José Alberto Tejada Marte  
Promotores y representantes del proyecto  
“PALMERA VIII”  
Calle Lorenzo Suriel No.19, Urb. Roberto Suriel No.19, urb.  
Roberto Suriel, municipio de SDN  
Tels.: 829-333-8974/ 829-649-2400

Distinguidos Señores:

Sirva la presente para informarles sobre los resultados de la fase de análisis previo, que en el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) se realizó al proyecto “PALMERA VIII” (Código S01-24-03096), presentado por Althos D Veccana SRL/ José Alberto Tejada Marte, promotores y representantes respectivamente. Conforme a la Ley No. 64-00 (Art. 41 párrafo V) y el Reglamento del Proceso de Evaluación Ambiental (2014), se ha determinado que el proyecto se corresponde con la categoría B, por lo que elaborará una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), que servirá para evaluar la pertinencia de obtener un Permiso Ambiental.

En el documento anexo a esta carta se encuentran los Términos de Referencia (TdR) para realizar el estudio ambiental, los mismos son una guía para la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto. Dado que los Términos de Referencia (TdR) han sido elaborados basado en condiciones generales e información limitada en cuanto al proyecto y al entorno, de ser necesario se debe ampliar su alcance e incluir aspectos y factores ambientales no contemplados en éstos. Por otro lado, los componentes de estos Términos de Referencia (TdR) se abordarán sin exclusión alguna, incluyendo dar justificación cuando algún dato solicitado no aplique al proyecto.

Según la información presentada por el promotor, el proyecto consiste en la construcción y operación de Treinta y ocho (38) edificios clasificados en tipología: A, B y C, los tipos:

- Edificios A contaran con 25 edificios de cuatro niveles dos (02) dormitorio, en el primer nivel tendrá 2 apartamentos de 77.3 m<sup>2</sup>, en los niveles 2 al 4 tendrá apartamentos de 73.8 m<sup>2</sup>, los apartamentos del 4to nivel tendrán un área adicional en el techo de 52.9 m<sup>2</sup>, cada uno.
- Edificios B contaran con 08 edificios, de 4 niveles con 2 apartamentos por planta, en el primer nivel habrá dos apartamentos de 88.3 m<sup>2</sup>, en los niveles 2 al 4 habrá 6 apartamentos de 84.9 m<sup>2</sup> cada uno.
- Edificios C contaran con cinco (05) edificios, de 4 niveles con 4 apartamentos por planta, en el primer nivel habrá 4 apartamentos con 48.0 m<sup>2</sup> en los demás niveles habrá 12 apartamentos.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)  
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Encargado Dirección Provincial La altagracia (29/08/2024 15:45 AST)  
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos  
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/3e9d5a8a-5a6a-47ba-ad93-380a21809e42>



“PALMERA VIII” (Código S01-24-03096)

Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.

Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: [verificacionpermisoambiental@ambiente.gob.do](mailto:verificacionpermisoambiental@ambiente.gob.do)

Página 1 de 23



uno. Además, cuenta con quinientos treinta y siete (537), también tendrá 4,171.7 m<sup>2</sup> de áreas verdes distribuidas todo alrededor del residencial y en el centro de este. En el área Pág. 02  
DEIA-3281-2024

verde central tendrá un gazebo multiuso, un gimnasio al aire libre, área de baños, una piscina con una parte para niños y una parte para adultos, un jakuzzi, una cancha de tenis y un área de juegos infantiles. Ocupará una extensión superficial de 41,266.5 m<sup>2</sup> y un área construcción de 9,275.35 m<sup>2</sup>.

El proyecto estará ubicado en la carretera Higüey Verón punta cana, próximo al camino hoyo claro, municipio Higüey, provincia La Altagracia; definido por el siguiente polígono de coordenadas UTM 19 Q Datum WGS84:

Núm.	X	Y	Núm.	X	Y	Núm.	X	Y
I	558797.863	2055795.25	10	559008.796	2055725.44	19	559029.925	2055617.1
2	558978.353	2055820.84	11	559014.895	2055710.31	20	559016.683	2055616.25
3	558980.465	2055810.72	12	559017.698	2055706.31	21	558977.383	2055616.04
4	558989.309	2055787.63	13	559028.604	2055696.02	22	558947.669	2055616.47
5	558998.053	2055772.47	14	559050.028	2055680.33	23	558916.1	2055618.59
6	558998.444	2055771.79	15	559063.32	2055667.34	24	558900.919	2055619.85
7	559000.389	2055764.81	16	559072.015	2055654.32	25	558887.762	2055620.12
8	559004.726	2055739.26	17	559077.097	2055634.54	26	558876.396	2055620.35
9	559008.796	2055725.44	18	559048.968	2055621.27	27	558872.058	2055619.57

El promotor contratará un equipo de prestadores de servicios ambientales (firma o individuo según la especialidad técnica requerida) registrados en este Ministerio, que será responsable de elaborar el Estudio Ambiental, usando como guía estos Términos de Referencia. El documento para entregar seguirá el esquema y las especificaciones establecidas en los Términos de Referencia (TdR) anexados y se depositará en el Ministerio mediante comunicación firmada por el promotor o representante.

Los Términos de Referencia (TdR) tienen una validez de un año a partir de la fecha de ser emitidos. Se concede un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de su entrega, para solicitar aclaraciones o modificación, en caso de tener alguna.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)  
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Encargado Dirección Provincial La altagracia (29/08/2024 15:45 AST)  
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos  
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/3e9d5a8a-5a6a-47ba-ad93-380a21809e42>





Pág. 03  
DEIA-3281-2024

Se incluirá las tres (3) últimas declaraciones juradas de individuos o sociedades (IR1 o IR2) de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en caso contrario le será devuelto el estudio ambiental.

De manera especial se incluirá en el estudio el costo detallado por área para el desarrollo del Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA).

Atentamente, les saluda

Neftalí Brito  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental  
Firma delegada del viceministro de Gestión Ambiental

NB/NAD/cmme  
28 de agosto de 2024

Anexo:  
Términos de Referencia guía para la Evaluación Impacto Ambiental.

Nota:

La entrega de documentos relativos a este proyecto será realizada estrictamente por el promotor de este, o por un representante debidamente identificado y autorizado, se presentará evidencia de su autorización para la salida de documentación. El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales se reserva el derecho de solicitar información adicional, en el caso que se considere necesario.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)  
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Encargado Dirección Provincial La altadecia (29/08/2024 15:45 AST)  
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos  
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/3e9d5a8a-5a6a-47ba-ad93-380a21809e42>



"PALMERA VIII" (Código SOI-24-03096)  
Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.  
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificacionpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 3 de 23



### i. Objetivo general

Identificar, definir y evaluar los impactos ambientales que se generarán en el proyecto, presentando las medidas de mitigación, corrección y/o compensaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de la Ley No. 64-00, reglamentos y las normas ambientales.

### ii. Objetivos específicos y actividades puntuales

- a) Evaluar los impactos significativos que produce el proyecto y que factores del medioambiente pueden provocar sobre el proyecto, en especial lo relativo a cambio climático, con el fin de dimensionar sus efectos ambientales.
  - Describir los procesos y características de la instalación o proyecto, particularmente aquellas que inciden en la calidad ambiental y/o se relacionen con los parámetros de cumplimientos de las normas ambientales.
  - Describir las condiciones ambientales del área de influencia directa que puedan ser impactadas por la instalación o proyecto.
  - Identificar los impactos ambientales significativos a partir de la influencia de los procesos o aspectos del proyecto sobre los factores del ambiente.
- b) Elaborar el plan de manejo y adecuación ambiental (PMAA) organizado de manera coherente, incluyendo las medidas para cada uno de los impactos significativos determinados, los costos específicos de cada medida, responsables de ejecutarla y el costo general del PMAA.
  - Identificar las medidas pertinentes para evitar, reducir, mitigación o compensar los impactos ambientales significativos.
  - Establecer los costos y responsables de las medidas de control del PMAA.
- c) Integrar la gestión ambiental al proceso constructivo considerando la optimización en el uso de los recursos naturales, la reducción de molestias a la comunidad, minimización de afectación a la calidad ambiental y la maximización de los beneficios ambientales y sociales.
  - Internalizar los gastos en mitigación y compensación de daños ambientales a los costos operativos del proyecto.
  - Establecer los mecanismos más eficaces para lograr que la perspectiva ambiental se incorpore al sistema productivo, considerando la capacitación del personal, el uso de las mejores prácticas y tecnologías disponibles, la transferencia de tecnologías y conocimientos, y la mejora continua.

 Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)  
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Encargado Dirección Provincial La altadecia (29/08/2024 15:45 AST)  
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos  
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/3e9d5a8a-5a6a-47ba-ad93-380a21809e42>





## II. Directrices

Los presupuestos de este estudio ambiental son los pilares del desarrollo sostenible –perspectiva ambiental, equidad social y riqueza económica- y sirven de directrices para apoyar la consecución de un desarrollo que respete la equidad intergeneracional.

En tal sentido se busca generar trabajos o empleos dignos y que permitan el crecimiento del individuo. Es determinante, por tanto, contribuir con la capacitación de las personas involucradas con la producción, garantizar un ambiente de trabajo saludable e informarle de los riesgos de su empleo. Por otro lado, las personas que puedan ser afectadas por las actividades productivas deben conocer los impactos de las mismas y los esfuerzos que como promotor se ejecutan para minimizar la reducción de la calidad ambiental.

La producción de riqueza a partir del uso de los recursos de la naturaleza y el trabajo humano, es imprescindible para incentivar y motivar una gestión productiva responsable en lo ambiental y lo social. Por tal motivo, es interés del Estado propiciar las condiciones para que las actividades productivas sean rentables y competitivas.

La producción debe considerar el uso de las mejores prácticas disponibles, el uso de tecnologías limpias y el uso sostenible de los recursos de la naturaleza. El promotor hará esfuerzos para imponer acciones o adquirir tecnologías que ahorren el uso de energía y materia prima, eliminar la utilización de tecnologías contaminantes y/o de sustancias peligrosas. Siempre se debe garantizar la protección de la calidad ambiental y evitar dañar elementos bióticos y abióticos.

## III. Instrucciones

La Declaración de Impacto Ambiental (DIA) se cargará a la nueva plataforma, para su evaluación. En un archivo íntegro en formato PDF - Las primeras páginas del estudio consistirán en:

- Hoja de presentación conteniendo el nombre del proyecto, código, nombre del promotor, nombre de la persona responsable del Informe y fecha.
- Lista de técnicos participantes (debidamente firmada).
- Contenido (Índice).
- Datos generales de la instalación.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)  
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Encargado Dirección Provincial La altadecia (29/08/2024 15:45 AST)  
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos  
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/3e9d5a8a-5a6a-47ba-ad93-380a21809e42>





- Descripción del entorno ambiental y social

- Servicios

- Componente social

- Caracterizaciones ambientales

- Plan de Manejo y Adecuación Ambiental

- Anexos: Informes y documentos.

Cualquier pregunta acerca del formulario, por favor comunicarse al Ministerio a la Dirección de Autorizaciones Ambientales en el número 809-567-4300, extensiones 6150, 6151, 7150, 7152 o Dirección de Evaluación Ambiental, ext. 6220.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)  
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Encargado Dirección Provincial La altadecia (29/08/2024 15:45 AST)  
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos  
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/3e9d5a8a-5a6a-47ba-ad93-380a21809e42>



"PALMERA VIII" (Código SOI-24-03096)  
Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.  
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificacionpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 7 de 23

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES**

**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
PROYECTO DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO**

**PROYECTO PALMERA 8  
CÓDIGO SOI-24-03096**

**1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

**1.1. Nombre del proyecto:** PALMERA 8

**1.2. Localización**

Carretera Higüey Verón punta cana, próximo al camino Hoyo Claro, municipio Higüey, provincia La Altagracia, en una extensión de terreno de 41,266.50 m<sup>2</sup>, con un área de construcción de 30,567.30 m<sup>2</sup> (ver en anexo conjunto de títulos de propiedades y contrato).

No.	Parcela	Documentos	Propietario	Área (m <sup>2</sup> )
01	505585970370	Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Bajo Costo y de Garantía Palmeras 8, suscrito entre Fiduciaria La Nacional S.A. y Althos D' Veccana, S.R.L., de fecha 12 de mayo del 2023.	Fideicomiso Inmobiliario de Bajo Costo y de garantía Palmeras 8	9,275.35
02	505585964611			21,557.69
03	505585879830			10,433.46
<b>Área total: 41,266.50 m<sup>2</sup></b>				

**Coordenadas UTM:** 19Q 415174 mE, 2051167 mN (ver en Anexo Polígono en UTM área de la propiedad)

Núm.	X	Y	Núm.	X	Y	Núm.	X	Y
1	558797.863	2055795.25	11	559014.895	2055710.31	21	558977.383	2055616.04
2	558978.353	2055820.84	12	559017.698	2055706.31	22	558947.669	2055616.47
3	558980.465	2055810.72	13	559028.604	2055696.02	23	558916.1	2055618.59
4	558989.309	2055787.63	14	559050.028	2055680.33	24	558900.919	2055619.85
5	558998.053	2055772.47	15	559063.32	2055667.34	25	558887.762	2055620.12
6	558998.444	2055771.79	16	559072.015	2055654.32	26	558876.396	2055620.35
7	559000.389	2055764.81	17	559077.097	2055634.54	27	558872.058	2055619.57
8	559004.726	2055739.26	18	559048.968	2055621.27	28	558949.20	2055724.01
9	559008.796	2055725.44	19	559029.925	2055617.10			
10	559008.796	2055725.44	20	559016.683	2055616.25			



Ubicación del área del proyecto

**Nombre del promotor:** (Persona física o jurídica que propone la realización del proyecto, inversión o propuesta de desarrollo, o es responsable del mismo, a favor del cual será emitida la Autorización Ambiental)

**Nombre:** Althos D Veccana SRL

**RNC No.:** 1-32-06891-2

**Dirección:** Km 10 ½, carretera Punta Cana, Verón, municipio Higüey, provincia La Altagracia.

**Nombre de la persona representante del proyecto:** José Alberto Tejada Marte

**Dirección:** Calle Lorenzo Suriel No.19, Urb. Roberto Suriel, municipio de SDN

**Tel:** 829-333-8974/ 829-649-2400

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO

**2.1. Sector (es) económico (s):** Viviendas de Bajo Costo

## 2.2. Descripción breve del proyecto:

El proyecto consiste en la construcción y operación de treinta y ocho (38) edificios de apartamentos de bajo costo clasificados en tipología: A, B y C, de cuatro (4) niveles cada uno y de dos (2) y cuatro (4) apartamentos por nivel, para un total de 344 apartamentos.

Contará con un área de estacionamientos para 537 vehículos livianos, de los cuales 200 les corresponderán a los apartamentos tipo A, 128 les corresponderán a los apartamentos tipo B, 80 a los apartamentos tipo C, y habrá 129 parqueos para visita. Tendrá dos (2) accesos vehiculares con control de entrada y salida, las calles serán asfaltadas y tendrán un ancho de 6 m, las aceras serán de cemento frotado y tendrán un ancho de 1.5 m.

### Dispondrá de:

- 4,171.7 m<sup>2</sup> de áreas verdes distribuidas alrededor del residencial y en el centro de este. En área verde central estarán ubicados:
  - Un (1) gazebo multiuso,
  - Un (1) gimnasio al aire libre,
  - Área de baños,
  - Una (1) piscina con una parte para niños y una parte para adultos,
  - Dos (2) jakuzzis,
  - Una (1) cancha de tenis y
  - Un área de juegos infantiles.

### También dispondrá de:

- 6,772.88 m<sup>2</sup> de calles,
- 6,444 m<sup>2</sup> de parqueos y
- 2,848.72 m<sup>2</sup> de aceras.

### Descripción de los edificios

#### EDIFICIOS A (1 dormitorio):

Contarán con veinticinco (25) edificios de cuatro (4) niveles y dos (2) apartamentos por nivel; en el primer nivel tendrá dos (2) apartamentos de 77.3 m<sup>2</sup>, en los niveles de 2 al 4

tendrá apartamentos de 73.8 m<sup>2</sup>, los apartamentos del 4to nivel tendrán un área adicional en el techo de 52.9 m<sup>2</sup> cada uno, para un total de 200 apartamentos.

En el techo habrá 44.3 m<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Todos los apartamentos tendrán un (1) dormitorio, un (1) baño completo, medio (1/2) baño para visita, sala, estar, comedor, cocina con desayunador, cuarto de lavado y una (1) terraza balcón. Los muros serán de hormigón armado vaciado con formaletas metálicas, columnas, vigas y losas de hormigón armado, todo con pañete pisos de porcelanato, puertas principales de madera preciosa, ventanas corredizas de aluminio y vidrio, cocinas con gabinetes modulares, topes de granito natural y revestimiento de cerámica importada. Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios importados. El área que ocupará este tipo de edificio en el solar por unidad será 174.8 m<sup>2</sup>.

#### **EDIFICIOS B (2 dormitorios):**

Contarán con ocho (8) edificios de cuatro (4) niveles y dos (2) apartamentos por nivel; en el primer nivel habrá dos (2) apartamentos de 88.3 m<sup>2</sup>, en los niveles de 2 al 4 habrá seis (6) apartamentos de 84.9 m<sup>2</sup> cada uno, para un total de 64 apartamentos.

Los apartamentos del 4to nivel tendrán en el techo 49.55 m<sup>2</sup> adicionales cada uno. En el techo habrá 75.3 m<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Cada apartamento tendrá dos (2) dormitorios, el principal tendrá un baño privado, el dormitorio secundario compartirá un (1) baño con la visita, estar, sala, comedor, cocina con desayunador, cuarto de lavado y una (1) terraza balcón. Los muros serán de hormigón armado vaciado con formaletas metálicas, columnas, vigas y losas de hormigón armado, todo con pañete maestreado, pisos de porcelanato, puertas principales de madera preciosa, ventanas corredizas de aluminio y vidrio, cocinas con gabinetes modulares, topes de granito natural y revestimiento de cerámica importada. Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios importados. El área que ocupará este tipo de edificio en el solar por unidad será 191.0 m<sup>2</sup>.

#### **EDIFICIOS C (1 dormitorio):**

Contarán con cinco (5) edificios de cuatro (4) niveles y cuatro (4) apartamentos por nivel; en el primer nivel habrá cuatro (4) apartamentos con 48.0 m<sup>2</sup>, en los demás niveles habrá doce (12) apartamentos con 44.7 m<sup>2</sup>, los del 4to nivel tendrán en el techo 36.9 m<sup>2</sup> adicionales cada uno, para un total de 80 apartamentos.

En el techo habrá 31.20 m<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Cada apartamento tendrá un (1) dormitorio, un (1) baño el cual tendrá una puerta para el dormitorio y otra puerta para la sala para darle privacidad al dormitorio, sala, comedor,

cocina, cuarto de lavado y una (1) terraza balcón. Los muros serán de hormigón armado vaciado con formaletas metálicas, columnas, vigas y losas de hormigón armado, todo con pañete maestreado, pisos de porcelanato, puertas principales de madera preciosa, ventanas corredivas de aluminio y vidrio, cocinas con gabinetes modulares, topes de granito natural y revestimiento de cerámica importada. Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios importados. El área que ocupará este tipo de edificio en el solar por unidad será 230.6 m<sup>2</sup>.

**El proyecto será desarrollado en tres etapas, las cuales se describen a continuación:**

**1ra ETAPA:**

Se construirán cinco (5) edificios, todos estarán en la manzana 1, de los cuales un (1) edificio será de apartamentos tipo C con 16 apartamentos de un (1) dormitorio, tres (3) edificios de apartamentos tipo A con 24 apartamentos de un (1) dormitorio y un (1) edificio de apartamentos tipo B con ocho (8) apartamentos de dos (2) dormitorios, para un total de 48 apartamentos.

**2da ETAPA:**

Se construirán 17 edificios, de los cuales seis (6) estarán en la manzana 1, y once (11) en la manzana 2. De estos uno (1) será de apartamentos tipo C con 16 apartamentos de un dormitorio, trece (13) edificios serán de apartamentos tipo A con 104 apartamentos de un (1) dormitorio, y tres (3) edificios serán de apartamentos tipo B con 24 apartamentos de dos (2) dormitorios, para un total de 144 apartamentos.

**3ra ETAPA:**

Se construirán 16 edificios, de los cuales cuatro (4) estarán en la manzana 3, once (11) en la manzana 4 y un (1) edificio en la manzana 5. De estos, tres (3) edificios serán de apartamentos tipo C con 48 apartamentos de un (1) dormitorio, nueve (9) edificios serán de apartamentos tipo A con 72 apartamentos de un (1) dormitorio, y cuatro (4) edificios serán de apartamentos tipo B con 32 apartamentos de dos (2) dormitorios, para un total de 152 apartamentos.

**Descripción general del proyecto**

- Área de solar: 41,266.50 m<sup>2</sup>
- Área de construcción: 30,567.30 m<sup>2</sup>
- Área de parqueos: 6,444 m<sup>2</sup>

- Área Verde: 4,171.7 m<sup>2</sup>
- Área de calles: 6,772.88 m<sup>2</sup>
- Área de aceras: 2,848.72 m<sup>2</sup>
- 344 unidades de apartamentos
- 537 parqueos

**2.3. Extensión del terreno (m<sup>2</sup>):** 41,266.50 m<sup>2</sup>

**2.4. Área de construcción (m<sup>2</sup>):** 30,567.30 m<sup>2</sup>

*Si las anteriores no son medidas adecuadas de la dimensión del proyecto, favor de especificar N/A*

**2.5. Tipo de infraestructura a realizar:**

Serán apartamentos de bajo costo, los muros serán de hormigón armado vaciado con formaletas metálicas, columnas, vigas y losas de hormigón armado, todo con pañete maestreado, pisos de porcelanato, puertas principales de madera preciosa, ventanas corredizas de aluminio y vidrio, cocinas con gabinetes modulares, topes de granito natural y revestimiento de cerámica importada. Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios importados.

**2.6. Tipos de agregados a ser utilizados en la fase de construcción.**

Grava, Gravilla y Arena

**a) Cantidad (m<sup>3</sup>):** 10,000

**b) Procedencia:** compra en ferretería

**3. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS**

**3.1. Inversión total:** RD\$ 969,169,153.59

**3.2. Número de empleados:**

**a) Fase de construcción:** 200

**b) Fase de operación:** >500 (indirectos)

### 3.3. Comunidades cercanas

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. Las comunidades más cercanas al camino de Hoyo Claro en Punta Cana son: Verón, La Javilla, Pejae y Entrada Hoyo Claro. Estas comunidades están ubicadas en la región exuberante cerca de Punta Cana, donde se encuentra Hoyo Claro.

**Verón:** Es un pueblo cercano a Hoyo Claro, famoso por su ambiente tranquilo y playas prístinas.

**La Javilla:** Una comunidad cercana a Hoyo Claro que se encuentra en el camino hacia el lugar.

**Pejae:** Un pueblo que se encuentra en el camino hacia Hoyo Claro.

**Entrada Hoyo Claro:** Refiere al punto de entrada al Parque Ecológico Hoyo Claro.

**Además de estas comunidades, otras áreas cercanas a Hoyo Claro son:**

**Cabeza de Toro:** Otro enclave costero cercano con playas prístinas.

**Juanillo:** Una playa y área cercana a Punta Cana.

**Bávaro:** Una zona turística cercana a Punta Cana.

**Macao:** Una playa cercana a Punta Cana.

**Higüey:** La capital de la provincia de La Altagracia, donde se encuentra Punta Cana.

**Boca de Yuma:** Un área cercana a Punta Cana.

**Bayahibe:** Una ciudad turística cercana a Punta Cana.

**La Romana:** Una ciudad cercana a Punta Cana.

### 3.4. Población estimada:

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. La población estimada de las comunidades cercanas al Camino Hoyo Claro, Punta Cana, es difícil de precisar sin un análisis más específico. Sin embargo, se puede inferir información a partir de datos de la provincia La Altagracia, donde se encuentra Punta Cana.

**Datos de la provincia La Altagracia:**

**Población total:** En el censo de 2022, la provincia La Altagracia tenía 446,060 habitantes.

**Densidad poblacional:** La densidad poblacional es de 111 habitantes por kilómetro cuadrado.

**Ciudad más poblada:** Higüey, capital de la provincia, tiene 234,233 habitantes.

**Verón-Punta Cana:** Este distrito municipal, que incluye a Punta Cana, tiene 138,919 habitantes.

#### 4. Descripción del medio

##### 4.1. Flora

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. La flora cerca del camino Hoyo Claro, Punta Cana, incluye una variedad de especies de vegetación tropical nativa, como palmeras, orquídeas y la rosa de Bayahibe, así como especies acuáticas en áreas pantanosas y lagunas. Además, se pueden encontrar manglares de mangle rojo y vegetación acuática como la lechuguilla.

##### Detalles de la flora:

**Palmeras:** Las palmeras son comunes en la región, contribuyendo al paisaje tropical y brindando sombra.

**Orquídeas:** Las orquídeas, conocidas por sus formas y colores únicos, también son parte de la flora local.

**Rosa de Bayahibe:** Esta flor endémica es una característica única de la zona, conocida por su belleza.

**Manglares de Mangle Rojo (*Rhizophora mangle*):** Estos árboles se encuentran en áreas pantanosas y costeras.

**Llechuguilla (*Pistia stratiotes*):** Esta planta acuática es común en lagunas y áreas pantanosas.

**Bosques tropicales:** La zona alrededor de Hoyo Claro tiene una amplia vegetación asociada a los bosques tropicales.

**Plantas de humedales:** Las áreas de humedales cerca de Hoyo Claro albergan una variedad de plantas adaptadas a estas condiciones.

En resumen, la flora cerca del camino Hoyo Claro refleja la riqueza de la vegetación tropical dominicana, con palmeras, orquídeas, manglares, plantas acuáticas y la diversidad de plantas de humedales.

**a) Identificación y cuantificación de la flora a ser eliminada y desplazada.**

En el área del proyecto no habrá vegetación a ser eliminada ni desplazada, ya que la misma está limpia, sin vegetación, era un proyecto subdividido en varias propiedades.

## 4.2. Fauna

**a) Identificación y clasificación de la fauna a ser afectada (Anexar al documento a entregar)**

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. La fauna cerca del camino Hoyo Claro en Punta Cana incluye una variedad de especies animales terrestres y marinas. En la zona terrestre, se pueden encontrar lagartos como la iguana rinoceronte, el saltacocote, aves como el pichón y el zumbador esmeralda, y mamíferos como el hurón y el perro de agua. En la zona marina, se pueden observar tortugas marinas, ballenas jorobadas, delfines y diversas especies de peces.

### Fauna Terrestre:

#### Reptiles:

- Lagartos como la iguana rinoceronte (*Cyclura cornuta*),
- La iguana de Ricord (*Cyclura ricordii*) y
- El saltacocote (*Anolis baleatus*).

#### Aves:

- El pichón (*Columba leucocephala*),
- El zumbador esmeralda (*Chlorostilbon swainsonii*) y
- El pájaro carpintero son algunas de las aves que se pueden observar en la zona.

#### Mamíferos:

- El hurón (*Mustela sp.*) y
- El perro de agua (*Lontra longicaudis*) son algunos de los mamíferos que habitan la zona.

**Otros:**

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales también menciona:

- Las boas de La Hispaniola (*Epicrates striatus*) y algunas especies de serpientes como *Haitiophis anomalus* e *Ialtris agyrtes*.

**Fauna Marina:**Mamíferos:

- Ballenas jorobadas (*Megaptera novaeangliae*),
- Delfines y manatíes (*Trichechus manatus*).

Reptiles:

- Tortugas marinas, incluyendo la tortuga carey (*Eretmochelys imbricata*).

Peces:

- Diversas especies de peces de arrecife, barracudas y otros organismos acuáticos.

**Otros:**

- Crustáceos,
- Moluscos,
- Tiburones y
- Rayas también forman parte de la fauna marina.

**4.3. Suelo****a) Identificación y caracterización del suelo en el área del proyecto**

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. El tipo de suelo en las comunidades cercanas al camino Hoyo Claro, Punta Cana, República Dominicana, es probablemente suelo arenoso y/o limo-arenoso, típico de la región caribeña, a menudo con una alta influencia de los sistemas fluviales y la erosión costera. Esto es debido a la geografía de la zona, que se caracteriza por playas, dunas y terrenos planos que tienden a tener suelos de este tipo.

**Explicación detallada:**

Suelo arenoso:

La arena es el componente principal de los suelos costeros y de las dunas, lo que lo hace permeable y con baja capacidad de retención de nutrientes.

Limo-arenoso:

La mezcla de arena con limo y arcilla puede mejorar la retención de humedad y nutrientes, pero sigue siendo un suelo relativamente permeable.

Influencia de los sistemas fluviales:

Los ríos y arroyos transportan sedimentos y nutrientes, que se depositan en las áreas cercanas, lo que puede enriquecer el suelo con minerales.

Erosión costera:

El viento y las olas pueden erosionar el suelo, especialmente en las zonas costeras, lo que afecta la composición y el perfil del suelo.

Vegetación nativa:

La vegetación local, que puede incluir pastos, árboles y arbustos, puede ayudar a retener el suelo y a mejorar su estructura.

Uso del suelo:

Dependiendo de cómo se utiliza el suelo (agricultura, ganadería, turismo, etc.), puede haber diferentes tipos de manejo y gestión que influyen en sus características.

**b) Uso actual del suelo:**

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. El uso actual de suelo en las comunidades cercanas al camino Hoyo Claro, Verón, Punta Cana, República Dominicana se caracteriza por una mezcla de actividades turísticas, residenciales, comerciales e industriales, con un enfoque particular en el sector turístico. Además, la zona sigue siendo utilizada para la agricultura y ganadería en áreas periféricas.

**El uso del suelo en Verón-Punta Cana:**Turismo:

El principal uso del suelo en Verón-Punta Cana es el turismo, con la presencia de hoteles, resorts, restaurantes, centros comerciales y otras atracciones turísticas.

**Residencial:**

Existe una considerable cantidad de viviendas, tanto permanentes como de vacaciones, que se encuentran dispersas en la zona.

**Comercio:**

Diversos negocios comerciales, como tiendas, mercados y supermercados, están presentes en la zona.

**Industria:**

La industria en Verón-Punta Cana se caracteriza principalmente por la construcción y el procesamiento de materiales para el sector turístico.

**Agricultura y ganadería:**

En las zonas periféricas de Verón-Punta Cana, aún se practica la agricultura y ganadería, aunque en menor medida que en el pasado.

**Consideraciones adicionales:**

Verón-Punta Cana ha experimentado un rápido crecimiento turístico en los últimos años, lo que ha generado una mayor demanda de servicios y recursos.

La gestión del uso del suelo en Verón-Punta Cana se ha vuelto cada vez más compleja debido a la presión turística y el crecimiento poblacional.

La reciente creación de la Oficina de Planeamiento Urbano en Verón-Punta Cana ha permitido una mayor autonomía en la gestión del uso del suelo.

La nueva legislación sobre ordenamiento territorial ha traído consigo cambios en la gestión del uso del suelo y los asentamientos humanos en la zona.

En resumen, el uso actual del suelo en Verón-Punta Cana es diverso y multifacético, con el turismo como la principal actividad económica, seguido de las actividades residenciales, comerciales e industriales. La gestión del uso del suelo en la zona se ha vuelto más compleja debido al crecimiento turístico y poblacional, pero la nueva legislación y la creación de la Oficina de Planeamiento Urbano han permitido una mayor autonomía en la gestión del uso del suelo.

**c) Volumen de material de corte:** 6,000 m<sup>3</sup>

**d) Volumen de material de relleno:** 5,000 m<sup>3</sup>

**d.1) Procedencia del material de relleno:** Material de corte y mina

**e) Volumen de material de excavación:** 4,000 m<sup>3</sup>

**f) Disposición final del bote de material:** Será utilizado en las Áreas verde y de jardinería.

#### **4.4. Hidroología**

**a) Identificación de cuerpos de aguas superficial y subterráneo dentro y cerca del área de influencia del proyecto.** Especificar distancias a la que se encontrara el proyecto de cuerpos de aguas.

No existen cuerpos de aguas superficial y subterráneo dentro y/o cerca del área del proyecto **Palmera 8**, pero de manera general, en las comunidades cercanas al camino Hoyo Claro, en la zona de Verón, Punta Cana, se encuentran tanto cuerpos de agua superficiales como subterráneos. Los cuerpos de agua superficiales incluyen ríos, arroyos, y posiblemente alguna laguna o zona humedal, mientras que los cuerpos de agua subterráneos son acuíferos y pozos, que se utilizan para la extracción de agua potable, según la Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD).

##### **Cuerpos de agua superficiales:**

###### Ríos y arroyos:

La zona de Verón, Punta Cana, está ubicada en la cuenca del río Chavón, por lo que es probable que se encuentren arroyos y afluentes que se conectan con este río.

###### Lagunas y humedales:

Podrían existir lagunas o zonas humedales, que son cuerpos de agua superficiales que se forman en áreas bajas y pueden ser importantes para la vida silvestre y el equilibrio hídrico de la zona.

##### **Cuerpos de agua subterráneos:**

###### Acuíferos:

En la región, existe un sistema de acuíferos que almacenan agua dulce subterránea.

###### **Pozos:**

La CAASD registra miles de pozos en la zona, que se utilizan para la extracción de agua subterránea para el consumo humano y la industria turística.

#### **Consideraciones adicionales:**

La zona de Verón, Punta Cana, es conocida por su turismo, por lo que la gestión de los recursos hídricos es fundamental para garantizar la sostenibilidad de la región.

Es importante tener en cuenta la calidad del agua, tanto superficial como subterránea, para evitar problemas de contaminación y asegurar la disponibilidad de agua potable.

La presencia de pozos en la zona puede generar tensiones en los acuíferos, por lo que es importante una gestión adecuada para evitar su sobreexplotación, según el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

#### **4.5. Serán identificadas zonas ambientalmente vulnerables dentro y cerca del área del proyecto en un radio de 500m. (Marcar con X y especificar distancias)**

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. Las zonas ambientalmente vulnerables cercanas al camino Hoyo Claro en Verón, Punta Cana, incluyen los humedales con lagunas, praderas de eneas y bosques de palma cana que forman parte del Monumento Natural Hoyo Claro. Esta área protegida, ubicada en la llanura costera de la región Este, es rica en biodiversidad y vulnerable a incendios forestales. Además, la zona incluye una parte de La Jarda, un farallón calizo con cavernas y restos del bosque primario de la zona Este.

#### **En detalle:**

##### Humedales y lagunas:

El Monumento Natural Hoyo Claro contiene una extensa ciénaga y es uno de los humedales más importantes de la región.

##### Bosque primario:

En la parte alta de La Jarda se encuentra uno de los escasos restos del bosque primario de la zona Este de la isla.

##### Praderas de enea y bosque de palma cana:

Estas áreas son importantes para la biodiversidad de la región.

##### Vulnerabilidad a incendios:

La zona está expuesta a incendios forestales, lo que puede afectar la vegetación y la fauna, según Bávaro News.

#### Contaminación de aguas subterráneas:

Las calizas de la Isabela, muy karstificadas y permeables, pueden ser contaminadas por la proliferación de basureros según el Servicio Geológico Nacional | SGN.

En resumen, la zona de Hoyo Claro es un ecosistema vulnerable a la degradación ambiental debido a factores como los incendios forestales y la contaminación.

Área	Si	No	Distancia
a) Áreas protegidas	X		
b) Manglares		X	
c) Humedales	X		
d) Áreas de inundación	X		
e) Dunas		X	
f) Arrecifes y corales		X	
g) Vertederos		X	
h) Cuevas		X	
i) Otras		-	

#### **4.6 Paisaje**

**a) Las unidades paisajísticas existentes se identificarán (mediante fotografía) y valorará su calidad y fragilidad.**

El proyecto **Palmera 8** se encuentra ubicado próximo al camino Hoyo Claro. El paisaje alrededor del camino Hoyo Claro, en la zona de Verón, Punta Cana, se caracteriza por una combinación de vegetación tropical, praderas y humedales. Se encuentra dentro del Monumento Natural Hoyo Claro, que protege una zona húmeda con lagunas, praderas y bosques de palma cana.

#### **Detalles del paisaje:**

##### Humedales y lagunas:

El área incluye lagunas y zonas húmedas que son ecosistemas ricos en biodiversidad.

##### Praderas:

Las praderas que rodean las lagunas son espacios abiertos donde se pueden observar diversas especies de plantas y animales.

**Bosques tropicales:**

La vegetación tropical, que incluye árboles y palmas, se encuentra en las áreas alrededor de las lagunas y praderas.

**Hoyo Claro:**

La principal atracción de la zona es el Hoyo Claro, un charco de agua dulce cristalina con una profundidad significativa que se encuentra entre las praderas.

**Vegetación diversa:**

La zona alberga una amplia variedad de plantas, incluyendo algunas especies nativas de la región.

**Animales:**

Se pueden encontrar diferentes especies de peces en las aguas del Hoyo Claro, así como otras especies de animales que habitan los humedales y bosques circundantes.

En resumen, el paisaje en las comunidades cercanas al camino Hoyo Claro es una mezcla de ecosistemas naturales que incluyen humedales, praderas y bosques, con el Hoyo Claro como su principal atractivo.





## 5. Servicios (en las fases de construcción y operación)

### 5.1 Agua potable

En la fase de construcción el suministro de agua será mediante la compra de camiones tanqueros para ser utilizadas en la higiene de las personas que trabajarán en la construcción del proyecto.

Para el suministro de agua potable de las edificaciones, se plantea solicitar una acometida del acueducto existente de las redes del Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillado (INAPA), Acueducto municipal de la provincia La Altagracia, la cual conducirá el agua hasta el deposito de almacenamiento/cisterna, desde donde se bombeará a la red de distribución.

#### Descripción del sistema

Derivadas las aguas hacia el proyecto, será instalada una red de distribución que abastecerá la cisterna de la edificación para consumo del edificio y contra incendio.

El sistema externo de la edificación será diseñado como red abierta, tomando en cuenta los consumos promedios y las dotaciones normales para este tipo de proyecto.

El abastecimiento de agua a la cisterna será efectuado de tal modo que al llenarse esta, se cierre la entrada de agua mediante válvulas de seccionamiento, que serán ubicadas convenientemente y piezas especiales completaran esta red (anexo memoria descriptiva y de cálculo hidráulico).

## DOTACIONES, CAUDALES Y ALMACENAMIENTO

Población Domestica	1,020hab.
Población Flotante	340 personas
Área de Estacionamiento	11,900 M2
Área de lavado	680 Lit
Dotación Edificio	250 Lit/per/dia
Dotación población flotante	50 Lit/per/dia
Dotación Contra incendio	3 Lit/seg
Dotación de Área de Lavado	1.8Lit./seg
Dotación Estacionamientos	2 Lit/M2/dia
Coeficiente Variación Diaria	1.25 Lit/seg
Coeficiente Variación Horaria	2.00 Lit/seg

### 1. CALCULO DE CAUDALES:

A) Población Domestica:  
 $V = 250 (1,020) = 255,000 \text{ Lit.}$

B) Población Flotante:  
 $V = 50 (340) = 17,000 \text{ Lit.}$

C) Área de lavado:  
 $V=1.8 (680) = 1,224 \text{ Lit}$

D) Áreas Estacionamiento:  
 $V = 2 (11,900) = 23,800 \text{ Lit}$

Diseño Contra incendio:  
 $V = 3 x (3,600) = 17,200 \text{ Lit.}$   
 $V = 10.80 \text{ m}^3$

## 5.2. Aguas residuales

### Sistema de recolección

El sistema de recolección de aguas negras se ha concebido, primero de las edificaciones hasta los registros externos y luego un colector que lleva las aguas hasta un séptico de digestión anaeróbica con filtro de flujo ascendente, y de allí a su filtrante correspondiente.

### Sistema interior de la edificación

El sistema de interior ha sido diseñado identificando los aparatos en cada piso por un tipo de tal forma que las unidades de descarga de cada grupo no superen el máximo admisible por las derivaciones columnas y colectores interiores.

### Recolección General:

En el diseño se han considerado tuberías de Ø4" y Ø6" con una pendiente mínima de 2%, lo cual prevé que no haya sedimentación. Y se ha concebido, primero a la edificación hasta los registros internos y luego un colector que lleva.

## Disposición final

La disposición final de los caudales de aguas residuales del proyecto se hará hacia el subsuelo, previo su tratamiento primario. Este tratamiento se hará mediante un séptico de dos cámaras (anaeróbico), un filtro de flujo ascendente con su filtrante correspondiente. (Ver ubicación en planos).

Desde el séptico la línea de arrastre será Ø8", hasta un filtrante Ø12" encamisado hasta desfondar con succión de Ø 10". Ubicado de tal manera que facilite su limpieza.

## Memoria descriptiva del sistema de tratamiento de las aguas negras

En el proyecto se contempla la instalación de un sistema de tratamiento similar a los residenciales, consistente en pozo séptico y filtrante, que serán diseñados y construidos a razón de 1 por cada 6 solares, los cuales estarán interconectados proyecto.

Las unidades de tratamiento estarán compuestas por: sistema de sedimentación, digestión filtración y campo de absorción. Esto representa el diseño del sistema comúnmente utilizado en esta zona.

### El diseño contemplado es el que describimos a continuación:

Cámara de sedimentación: consiste en un compartimiento con capacidad de unos 3 m<sup>3</sup>, en la que puede lograrse una reducción de los sólidos suspendidos, antes de su paso a la cámara de digestión anaeróbica.

Cámara anaeróbica: consiste en un reservorio con capacidad aproximada de unos 2.5 m<sup>3</sup>, en la cual se logra digerir la materia orgánica.

Filtración: aquí se recibe el agua proveniente del proceso anterior, cuya entrada se produce por la parte de inferior y atraviesa varias capas compuestas por material granular como grava, arena y carbón activado.

Campo de absorción: en esta fase del tratamiento que está compuesto por tuberías perforadas, preferiblemente de 3 pulgadas y colocadas sobre un lecho de grava y arena para la descargar del efluente que proviene del paso anterior.

En este paso la concentración de los parámetros de los contaminantes tales como: la DBO5, los SST, el N y el PT, es reducida en un porcentaje superior al 50% y la eliminación de los coliformes es casi total, ya que se aproxima al 100%. Luego de este proceso, el efluente es infiltrado superficialmente a través del subsuelo.

Se recomienda que la limpieza y recolección de los lodos sea realizada por un gestor autorizado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

### 5.3. Drenaje pluvial

El drenaje para los caudales aportados por las aguas pluviales será desaguado del techo por bajantes o columnas de PVC empotradas en los muros de la estructura, pasando por los colectores hasta sacarlos fuera de la edificación, y llevarla hasta la cuneta de la vía en su parte frontal. En la zona de estacionamientos tendrán parrillas colectoras que conducirán las aguas hasta el filtrante destinado a estos fines.

**Las aguas producidas por las lluvias serán captadas y drenadas de la siguiente manera:**

Escorrentía producida en techos:

El drenaje para los caudales aportados por las aguas pluviales será desaguado del techo por bajantes o columnas de PVC empotradas en los muros de la estructura, pasando por los colectores hasta sacarlos fuera de la edificación, y llevarla hasta la zona de patio o estacionamientos, según el caso.

Escorrentía producida en área de estacionamientos:

En el área de estacionamiento tendrán parrillas pluviales que conducirán las aguas pluviales al filtrante usado para estos fines, y desde ahí al subsuelo, que es el medio receptor.

Escorrentía producida en área no techada ni pavimentada:

Debido a las características del suelo (de alta permeabilidad) estas aguas drenaran a través del suelo hacia el subsuelo.

### 5.4. Energía eléctrica

La energía eléctrica, será suministrada en la fase de operación del proyecto por las redes eléctrica de EDEESTE. La energía eléctrica llegará a través de un circuito de media tensión de cables eléctricos dispuestos de forma aérea en todas las vías internas del proyecto. El consumo de energía eléctrica, se ha estimado en promedio de 1, 875.00 kWh/mes/vivienda/promedio.

## 5.5 Residuos sólidos

El manejo de los residuos sólidos domésticos generados durante la etapa de construcción del proyecto, serán colectados en tanques metálicos de 55 galones, serán colocados en distintos puntos del proyecto.

Los residuos que se generarán serán de tipo doméstico y restos de alimentos, papeles, envases plásticos, fundas, vasos, entre otras. Estos residuos se han considerado mínimos (unos 65.45 kg/día). Serán recogidos por el Ayuntamiento municipal y llevados al vertedero de la región, para su disposición final. Los residuos como son los escombros serán dispuestos en la zona autorizada por el Ministerio de Medio Ambiente.

Para la fase de operación será construida un área techada e impermeabilizada en cada edificio, donde se colocarán 1 tanque de 55 galones por cada dos apartamentos para el almacenamiento temporal de los mismos hasta su disposición final mediante el ayuntamiento local. Se estima una generación de 100 kg/día/edificio.

Los tanques serán metálicos o plásticos, de material resistente y sanitariamente aceptable, de fácil limpieza y lavado, que no permitan la salida de líquidos, incombustibles y protegidos contra la corrosión.

Las casetas de basuras a ser construidas en cemento, techadas e impermeabilizadas en donde se ubicarán los tanques, tendrán las dimensiones para albergar de 8 a 14 tanques, distribuidas en el conjunto, con fácil acceso para la recogida y limpieza, puertas abatibles y protegidos para evitar la contaminación en el proyecto.

## 6. Seguridad

a) Descripción del sistema contra incendio

a.1) No. de extintores 20

a.2) Rociadores N/A

a.3) No. De mangueras 10

a.4) Escalera de emergencia: Cada edificio tendrá su calera de emergencia (ver planos)

a.5) Ruta de evacuación (Detallado en planos)

**b) Detallar medidas de seguridad para empleados en fase de construcción y operación**

Uso de equipos de seguridad, Botas, Chalecos, Gafas y Guantes. (Cumplimiento y ejecución plan de contingencia de la empresa)

b.1) Equipos de seguridad a ser suministrados (cascos, botas, lentes, chalecos, extintores entre otros)

## 7. Cartografía

a) En una hoja topográfica a escala 1:50,000, a color. Se marcarán las coordenadas del proyecto en esta hoja, se marcará las coordenadas del polígono completo del proyecto.

Se anexan los planos con el polígono del proyecto y sus coordenadas. (ver en Anexo)

## 8. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y PLAN DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL

a) Identificación y caracterización de todos los impactos que cada una de las actividades del proyecto puedan provocar en el medio físico, biológico, socioeconómico y perceptual. Estos impactos se valorarán teniendo como referencia la información de línea base.

b) Establecer las medidas de mitigación, corrección y compensación de los impactos negativos que afectaran al medio debido a las actividades del proyecto.

### 8.1 Identificación, Caracterización y Valorización de Los Impactos Ambientales

#### 8.1.1 Valoración de los impactos ambientales

Todo tipo de proyecto que se desarrolle en un área determinada producirá algún tipo de impacto ambiental, entendido este impacto como cualquier alteración significativa, positiva o negativa, de uno o más de los componentes del medio ambiente y los recursos naturales, provocada por la acción humana y/o acontecimientos de la naturaleza. Esta actividad puede ser negativa o positiva, un impacto es considerado Negativo cuando tiende a dañar o a degradar los elementos que forma parte de la zona a ser intervenida, dañándola parcial o totalmente de forma permanente o transitoria. En caso contrario, el impacto puede ser positivo, mejorando el ámbito de la zona, como es el caso en la recuperación de flora perdida, sustituidas por áreas verdes con mayor densidad (jardinería), mejora en las condiciones de vida de las personas que vivirán en el lugar, mejoría en la economía, introducción de servicios que faciliten la vida en sentido general, etc.

Para la identificación, caracterización y determinación de los impactos ambientales del proyecto **PALMERA 8**, se realizó una valoración cualitativa a partir de los efectos

de las acciones en las fases de construcción y operación del proyecto, sobre cada uno de los elementos del medio ambiente, debido a las características del presente proyecto en la fase de construcción y operación se repiten una serie de impactos característicos de dichas fases, en la presente Declaración de Impacto Ambiental se han identificados los impactos tanto para la fase de construcción como de operación.

### **8.1.2 Identificación de las acciones del proyecto susceptibles de generar impactos**

Se identificaron los impactos ambientales producidos en cada etapa del proyecto y se analizaron considerando los siguientes aspectos básicos: físicos, bióticos, socioeconómicos y perceptuales. En la Tabla 8.1 se presentan la relación de impactos identificados y se relacionan con las acciones para las fases de construcción y operación, de acuerdo con las diferentes actividades que se realizarán durante cada una de las fases.

**Tabla 8.1. Fases de construcción y operación.**

Fase	Actividades
<b>Construcción</b>	<b>Creación de las facilidades temporales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Instalación de las facilidades temporales.</li> <li>➤ Manejo de los desechos sólidos.</li> <li>➤ Desmantelamiento de las facilidades temporales.</li> </ul> <b>Acondicionamiento del terreno</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Desmonte y limpieza de la vegetación y capa vegetal del área de construcción.</li> <li>➤ Descapote o corte de material no utilizable.</li> <li>➤ Replanteo.</li> <li>➤ Movimiento de tierra.</li> <li>➤ Disposición temporal o final de material removido</li> <li>➤ Uso y mantenimiento de materiales y equipos</li> </ul> <b>Áreas públicas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Área Verdes, Jardinería, área de descanso.</li> </ul> <b>Áreas para uso de servicios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Construcción de los edificios:</li> <li>➤ Terminación y pintura.</li> </ul> <b>Infraestructura de servicios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Viales internos peatonales y parqueos.</li> <li>➤ Sistema abastecimiento de agua.</li> <li>➤ Sistema de tratamiento de aguas residuales</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sistema de drenaje de las aguas pluviales.</li> <li>➤ Sistema de suministro de energía.</li> <li>➤ Sistema de comunicaciones.</li> <li>➤ Diseño de áreas verdes y especies a utilizar.</li> <li>➤ Manejo de los desechos sólidos.</li> <li>➤ Uso y mantenimiento de equipos y maquinarias</li> </ul>
	<b>Fuerza de trabajo</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Contratación temporal.</li> </ul>

<b>Fase</b>	<b>Actividades</b>
<b>Operación</b>	<b>Edificaciones</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mantenimiento.</li> </ul>
	<b>Áreas verdes y jardines</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mantenimiento.</li> </ul>
	<b>Drenaje pluvial</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mantenimiento.</li> </ul>
	<b>Abastecimiento de agua potable</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Consumo, tratamiento y control, mantenimiento de las unidades</li> </ul>
	<b>Suministro de energía</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Consumo y control.</li> </ul>
	<b>Tratamiento de residuales líquidos</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Control de descargas y</li> <li>➤ Mantenimiento de las unidades de tratamiento</li> </ul>
	<b>Desechos sólidos</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Manejo, transporte y disposición</li> </ul>
	<b>Control de vectores</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Control. Uso y manejo de insecticidas</li> </ul>
	<b>Seguridad y señalizaciones</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mantenimiento de viales y zonas de interés</li> </ul>
	<b>Fuerza de trabajo</b>

	➤ Contratación permanente.
--	----------------------------

### 8.1.3 Identificación de los elementos del medio ambiente

Los elementos del medio (físicos, biológicos y socioeconómicos) considerados en la evaluación de los impactos para el proyecto **PALMERA 8** aparecen en la Tabla 8.2.

**Tabla 8. 2. Fases de construcción y operación.**

Componentes del medio	Elementos del medio Fase de Construcción	Elementos del medio Fase de Operación
<b>Bio-físico</b>	Aire	Aire
	Relieve	
	Agua	Agua
	Suelos	
<b>Biótico</b>	Vegetación	
		Fauna
	Fauna	Vegetación
		Aguas subterráneas
<b>Socioeconómicos</b>	Población	Uso del suelo
		Valor de la tierra
		Población
	Tránsito	Tránsito
	Economía	Economía
		A la infraestructura de servicios públicos
<b>Recursos</b>	Energía	Energía
	Agua	Agua

### 8.1.4 Identificación de los impactos ambientales

En el acápite anterior se identificaron las actividades a realizar en el proyecto, para cada actividad se han designados el/los impactos que genera cada actividad.

Los impactos se identificaron evaluando las acciones que se desarrollarán para las fases de construcción y operación, en cada uno de los elementos del medio ambiente que serán afectados, estableciendo así la relación proyecto ambiente.

**Tabla 8.3. Identificación de los impactos negativos y positivos para la fase de construcción.**

Elemento	Impacto negativo	Impacto positivo
<b>Al aire</b>	1. Contaminación del aire por emisión de partículas sólidas en suspensión y emisiones de gases provocada por las operaciones de los equipos pesados.  2. Reducción de la calidad acústica por aumento en los niveles de ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos durante el proceso de preparación del proyecto.	
<b>Al relieve</b>	3. Modificación de la morfología por el acondicionamiento del terreno para la construcción del proyecto.	
<b>Al suelo</b>	4. Posibilidad de contaminación del suelo por el mal manejo de los desechos sólidos y líquidos provenientes de las actividades en la fase de construcción del proyecto.  5. Possible afectación al suelo por derrame de combustible y aceite usado en maquinarias, equipos y planta eléctrica en las actividades de construcción del proyecto.	
<b>Al agua</b>	6. Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo de los residuos sólidos y líquidos	

	<p>provenientes de las actividades de construcción del proyecto.</p> <p>7. Disminución de la calidad de las fuentes de agua, debido a un aumento en los niveles de sedimentos del río, ocasionado por el arrastre de sólidos provenientes del proceso de zanjeo y excavación.</p>	
<b>A la vegetación</b>	8. Desaparición de la cubierta de vegetación y la pérdida de plantas como resultado del acondicionamiento y limpieza de la parcela para la construcción del proyecto.	
<b>A la fauna</b>	9. Alejamiento temporal de las especies de la fauna a causa del ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos y al movimiento del personal en la obra durante el proceso de preparación del terreno para la construcción del proyecto.	
<b>A la salud</b>	10. Afectación a la salud de los trabajadores por emisiones de ruido ocasionado los equipos y maquinarias en las actividades de construcción del proyecto.	
<b>A la población</b>		<p>11. Creación de empleos temporales.</p> <p>12. Mejoramiento de la calidad de vida y del poder adquisitivo de los trabajadores que construirán el proyecto PALMERA 8.</p> <p>13. Incentivo al fortalecimiento del empleo indirecto e informal en La zona.</p>

<b>A la construcción</b>		14. Incremento de la demanda y uso de materiales de construcción y otros insumos.
<b>Al tránsito</b>	15. Incremento del tránsito vehicular por la carretera, y vías aledañas al proyecto para el traslado de materiales de construcción.	
<b>A la economía</b>		16. Incremento del flujo de capitales en torno a la Economía del país.  17. Incremento de la actividad comercial formal e informal en la Zona.

**Tabla 8. 4. Identificación de los impactos negativos y positivos para la fase de operación.**

Elemento	Impacto negativo	Impacto positivo
<b>Al aire</b>	1. Disminución de la calidad del aire por la generación de malos olores en caso de una mala disposición temporal de los residuos sólidos.  2. Alteración de la calidad del aire por los niveles de ruidos y emisiones de gases de combustión ocasionado por el movimiento de vehículos en las operaciones del proyecto.	
<b>A la fauna</b>	2. Posibilidad de afectación a la fauna terrestre por el uso de insecticidas.  3. Posibilidad de incremento de plagas de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.  4. Molestias a la fauna.	
<b>A la vegetación</b>	5. Posibilidad de deterioro de las áreas verdes por falta de mantenimiento y cuidado.	

<b>Al agua superficiales y subterráneas</b>	<p>6. Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo y disposición de los residuos sólidos provenientes de las edificaciones del proyecto por el arrastre y escorrentía del drenaje pluvial de los mismos.</p> <p>7. Posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas por la infiltración de residuales líquidos deficientemente tratados.</p>	
<b>Al paisaje</b>	8. Posibilidad de deterioro de la imagen del proyecto por falta de mantenimiento de las edificaciones e infraestructura	
<b>Al uso del suelo</b>		<p>9. Cambio de las características del uso del suelo de infraestructura informal a infraestructura formal.</p> <p>10. Incremento de la intensidad del uso del suelo para fines inmobiliario - comercial.</p>
<b>Al valor de la tierra</b>		11. Incremento del valor de los terrenos en la zona.
<b>A la población</b>		<p>12. Creación de puestos de trabajo permanente.</p> <p>13. Mejoramiento de la calidad de vida y del poder adquisitivo de los trabajadores que laborarán en el proyecto.</p>
<b>A la economía</b>		<p>14. Incremento del flujo de capitales en torno a la economía del país.</p> <p>15. Incremento de la actividad comercial formal e informal.</p>
<b>A los recursos agua</b>	16. Disminución del recurso agua por el aumento del consumo de agua.	

A los recursos energía	17. Aumento del consumo de energía eléctrica.	

### 8.1.5 Valoración de los impactos ambientales

Para la valoración de los impactos identificados para las fases de construcción y operación, se ha empleado la metodología de matrices para cada una de ellas, relacionando en las filas los impactos identificados y en las columnas los indicadores que caracterizan el impacto, con el propósito de determinar su nivel importancia.

La importancia permite reconocer de manera clara las acciones que más impactan y los elementos del medio ambiente más impactados tanto positiva como negativamente.

Para la valoración de los impactos y elaboración de las matrices se utilizaron los siguientes conceptos:

**Carácter del impacto (CI):** Se refiere al efecto beneficioso (+) o perjudicial (-) de las diferentes acciones que van a incidir sobre los elementos considerados.

**Valoración:**      (+) Positivo.

                        (-) Negativo.

                        (X) Neutro, Difícil de definir su carácter.

**Intensidad del Impacto (I):** Grado de afectación. Representa la cuantía o grado de incidencia de la acción sobre el factor en el ámbito específico en que actúa. El valor 1 corresponde a la afectación mínima del factor en cuestión en caso de producirse el efecto; el resto de los valores reflejan situaciones intermedias.

**Valoración:**      (1) Baja.

                        (2) Media.

                        (4) Alta.

                        (8) Muy Alta.

**Extensión del Impacto (EX):** Área que será afectada. Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto (% del área respecto al entorno en que se manifiesta el efecto).

- Valoración:**
- (1) Puntual (La acción impactante causa un efecto muy localizado).
  - (2) Parcial (El efecto supone una incidencia apreciable en el medio).
  - (4) Extenso (El efecto se detecta en una gran parte del medio considerado).

**Momento del Impacto (MO):** (Plazo de manifestación). Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto sobre el factor ambiental.

- Valoración:**
- (4) Corto Plazo (El tiempo entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto es menor de 1 año).
  - (2) Mediano plazo (El período de tiempo varía de 1 a 5 años).
  - (1) Largo plazo (El período de tiempo es superior a 5 años).

**Persistencia (PE):** Permanencia del efecto. Refleja en tiempo en que supuestamente permanecerá el efecto desde su aparición y a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones previas a la acción por medios naturales o por la introducción de medidas correctoras.

- Valoración:**
- (1) Fugaz (Produce un efecto que dura menos de un año).
  - (2) Temporal (El efecto persiste entre 1 y 10 años).
  - (4) Permanente (El efecto tiene una duración superior a los 10 años).

**Reversibilidad (RV):** Posibilidad de regresar a las condiciones iniciales. Hace referencia al efecto en el que la alteración puede ser asimilado por el entorno (de la forma medible, ya sea a corto, mediano o largo plazo), debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica y de los mecanismos de auto depuración del medio; o de lo que es el proyecto, es decir la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez que aquella deja de actuar sobre el medio.

- Valoración:**
- (1) Corto Plazo (Retorno a las condiciones iniciales en menos de un año).
  - (2) Mediano Plazo (Se recuperan las condiciones iniciales entre 1 y 10 años).
  - (4) Irreversible (Imposibilidad o dificultad extrema de retornar por medio naturales a las condiciones iniciales, o hacerlo en un período mayor de 10 años).

Como impacto de carácter social, los aspectos a considerar estarían referenciados a si se vuelve o no al mismo estado de cómo estaba el factor antes de ejecutar la acción, que lo impactó cuando el mismo cese, de acuerdo con los períodos de tiempos establecidos.

**Recuperabilidad (MC):** Posibilidad de introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación. Se refiere a la posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia del proyecto, es decir la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales (previas a la acción) por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras, protectoras o de recuperación).

- Valoración:**
- (1) Recuperable (El efecto es recuperable).
  - (2) Mitigable (El efecto puede recuperarse parcialmente).
  - (4) Irrecuperable (Alteración imposible de recuperar tanto por la acción natural como por la humana).

En caso de los impactos positivos, donde no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia (SI):** Reforzamiento de dos o más efectos simples. Este criterio contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples, pudiéndose generar efectos sucesivos y relacionados que acentúen las consecuencias del impacto.

- Valoración:**
- (1) No Sinérgico (Cuando una acción actuando sobre un factor no incide en otras acciones, que actúan sobre el mismo factor).
  - (2) Sinérgico (Presenta sinergismo moderado).
  - (4) Muy Sinérgico (El impacto es altamente sinérgico).

**Acumulación (AC):** Incremento progresivo. Este criterio o atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera.

- Valoración:**
- (1) Simple (Es el impacto cuyo efecto se manifiesta sobre un sólo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencia en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia).
  - (4) Acumulativo (Es aquel efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su

gravedad, al carecer el medio de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento de la acción causante del impacto).

**Periodicidad (PR):** Regularidad de manifestación del efecto. Se refiere a la regularidad de manifestación del efecto, de forma impredecible, de manera crítica o recurrente o constante en el tiempo.

Valoración: (1) Irregular (El efecto se manifiesta de forma impredecible).

(2) Periódica (El efecto se manifiesta de manera cíclica recurrente).

(4) Continua (Efecto constante en el tiempo).

**Efecto (EF):** Relación Causa –Efecto. Representa la forma de manifestación del efecto sobre un factor como consecuencia de una acción o lo que es lo mismo, expresa la relación causa –efecto.

**Valoración:** (D) Directo o primario (Su efecto tiene una incidencia inmediata en algún factor ambiental, siendo la repercusión de la acción consecuencia directa de ésta).

(I) Indirecto o secundario (Su manifestación no es consecuencia directa de la acción, sino que tiene lugar a partir de un efecto primario, actuando éste como una acción de segundo orden).

**Importancia del Efecto (IM):** Valoración cuantitativa del impacto se obtiene con la siguiente fórmula:

Fórmula:  $IM = CI [3(I)+2(EX)+SI+PE+EF+MO+AC+MC+RV+PR]$

A partir de los resultados obtenidos con la fórmula se clasifican los impactos a partir del rango de variación de la importancia del efecto (IM).

Muy alta      IMPORTANCIA > 60

Alta       $41 > IMPORTANCIA \leq 60$

Media       $21 > IMPORTANCIA \leq 40$

Baja      IMPORTANCIA  $\leq 20$

La metodología también considera la siguiente escala de colores.

Importancia	Baja	Media (>21 ≤40)	Alta	Muy alta 
Negativos				
Positivos				

### 8.1.6 Valoración de los impactos de la fase de construcción

En este sub-acápite se valoraron los impactos para la fase de construcción agrupados por el factor afectado.

#### AL AIRE

- 1. Possibilidad de contaminación del aire por la emisión de sólidos en suspensión provocada por las operaciones de los equipos pesados.

##### Acciones o actividades que genera este impacto:

Excavación, nivelación y compactación del terreno, acopio de materiales, construcción de infraestructuras, traslado de escombros, materiales e insumos para la construcción que son propio de la construcción de este tipo de proyecto en cada uno de sus componentes.

##### Tipo:

- Negativo.

##### Intensidad:

- Media, dada la cantidad de vehículos, equipos y maquinarias que serán utilizadas, el volumen de excavación, la cantidad de material de acopio, y la cantidad de infraestructuras a construir.

##### Extensión:

- Parcial, por la distancia a recorrer dentro del proyecto y en las vías de accesos a él.

##### Momento:

- A corto plazo, comienza de inmediato que se inicie la excavación, nivelación y compactación del terreno por la construcción de los diferentes objetos de obra, traslado de escombros, materiales e insumos para la construcción.

**Persistencia:**

- Temporal, considerando que los efectos durarán un período menor de un año.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, ya que se volverá a las condiciones iniciales una vez que cesen las acciones que provocan este impacto.

**Recuperabilidad:**

- Recuperable, si se aplican medidas de mitigación, tales como humedecimiento de los viales dentro de la parcela y cubrir los camiones que transportan agregados y escombros.

**Sinergia:**

- No sinérgico, no actúan otras acciones sobre este factor.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos sobre la salud humana y los procesos de fotosíntesis de las hojas de las plantas.

**Periodicidad:**

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

**Efecto:**

- Directo, como resultado de la contaminación del aire.

**2. Possible contaminación del aire por emisiones de gases procedentes de las maquinarias y equipos y de los generadores eléctricos portátiles usados en la fase de construcción.****Acción que provoca el impacto**

Operaciones de equipos, maquinarias, generadores eléctricos y camiones para realizar las acciones de excavación, nivelación y compactación del terreno para la construcción de edificios de apartamentos e infraestructura, traslado de escombros, materiales e insumos para la construcción y generación de energía eléctrica.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Media, dada la cantidad vehículos, equipos y maquinarias que serán utilizadas y los generadores eléctricos que se van a instalar.

**Extensión:**

- Parcial, por la distancia a recorrer dentro del proyecto y en las vías de accesos a él.

**Momento:**

- A corto plazo, comienza de inmediato que se inicien las acciones constructivas.

**Persistencia:**

- Temporal, considerando que los efectos durarán un período menor de un año, tiempo en que para el uso de maquinarias.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, ya que se volverá a las condiciones iniciales una vez que cesen las acciones que provocan este impacto.

**Recuperabilidad:**

- Recuperable, si se aplican medidas de mitigación, con equipos en óptimas condiciones de funcionamiento.

**Sinergia:**

- No sinérgico, no actúan otras acciones sobre este factor.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos sobre la salud humana.

**Periodicidad:**

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

**Efecto:**

- Directo, derivado de las operaciones de equipos, maquinarias, camiones y generadores portátiles.

## AL RELIEVE

### 3. Modificación del relieve.

#### **Acción que provoca el impacto**

Nivelación y relleno para la construcción de las diferentes obras del proyecto **PALMERA 8.**

#### **Tipo:**

- Negativo.

#### **Intensidad:**

- Baja, ya que la morfología del relieve es llana.

#### **Extensión:**

- Parcial, por el área del proyecto que será construida.

#### **Momento:**

- A corto plazo, comienza de inmediato que se inicien las acciones para la nivelación y el relleno del terreno.

#### **Persistencia:**

- Permanente, considerando que el impacto durará toda la vida útil del proyecto.

#### **Reversibilidad:**

- Irreversible, no se puede volver a las condiciones iniciales antes de la acción por medios naturales.

#### **Recuperabilidad:**

- Recuperable, si se aplican medidas de mitigación, delimitando las áreas donde se construirán los diferentes objetos de obra del proyecto.

#### **Sinergia:**

- No sinérgico, no actúan otras acciones sobre este factor.

#### **Acumulación:**

- Simple, no se inducen nuevos impactos.

#### **Periodicidad:**

- Continua, el efecto se manifiesta constante en el tiempo.

#### **Efecto:**

- Directo, como consecuencia de la modificación del relieve.

## AL SUELO

### 4. Contaminación de los suelos por la manipulación de los desechos sólidos y líquidos del proceso constructivo.

#### Acción que provoca el impacto

Mal manejo de los desechos de la construcción (desechos del desbroce, escombros, material no utilizable, entre otras).

#### Tipo:

- Negativo.

#### Intensidad:

- Media, por el volumen de desechos sólidos que se manejarán en la fase de construcción.

#### Extensión:

- Puntual, sus efectos son muy localizados en las áreas donde se generarán y almacenarán temporalmente.

#### Momento:

- A corto plazo, se produce de inmediato, una vez que se depositen.

#### Persistencia:

- Temporal, durante la etapa de construcción.

#### Reversibilidad:

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales, existentes antes de la acción, por medios naturales.

#### Recuperabilidad:

- Recuperable, con la aplicación de medidas preventivas para el manejo de los desechos sólidos.

#### Sinergia:

- No sinérgico, sobre este elemento no actúan otras acciones que puedan contaminar los suelos.

#### Acumulación:

- Simple, no se inducen nuevos impactos.

**Periodicidad:**

- Irregular, se produce a partir de la deposición de los desechos sobre el suelo.

**Efecto:**

- Directo, como consecuencia del mal manejo de los desechos.

**A LA VEGETACIÓN****5. Desaparición de la cubierta de vegetación y la pérdida de poblaciones de plantas.****Acción que provoca el impacto**

Desmonte y limpieza de la vegetación de la parcela, para las infraestructuras, áreas definidas como especies protegidas, donde se trasplantará algunas de esas especies y otras se quedarán intactas, como parte de las áreas verdes. Esta actividad conlleva traslado de escombros, materiales e insumos para la construcción.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Baja, ya que la vegetación presente es escasa, pues el área de la parcela está ocupada por gramínea, con algunos árboles dispersos.

**Extensión:**

- Parcial, por el área que será desbrozada.

**Momento:**

- A corto plazo, se produce de inmediato con el desmonte y limpieza de la vegetación.

**Persistencia:**

- Permanente, ya que una vez producido sus efectos permanecerán con poca variación sobre la flora y la vegetación del lugar.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, los efectos del desmonte y limpieza, implican la desaparición de gran parte de las plantas presentes en la parcela, pues una vez producidos los daños y construidas las infraestructuras el espacio no podrá volver a ser ocupado por vegetación.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, con el desarrollo de áreas verdes, en el cual se utilicen especies nativas y endémicas de la Isla Española, para que sirvan de alimento y refugio a la fauna local y ayuden a la recuperación del ambiente.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este factor inciden otras acciones como la introducción de especies.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos para la fauna y cambios en la composición de la flora y del tipo de vegetación predominante en el área que ocupará el proyecto.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual una vez y no como cambios periódicos o continuos.

**Efecto:**

- Directo, como consecuencia del desbroce.

**6. Cambios en la composición de la flora.****Acción que provoca el impacto**

Diseño e implementación de áreas verdes en el del proyecto PALMERA 8.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Media, por el porcentaje de áreas verdes que tendrá el proyecto.

**Extensión:**

- Puntual, sólo en las áreas verdes del proyecto.

**Momento00:**

- A corto plazo, a partir de la creación de las áreas verdes.

**Persistencia:**

- Permanente, durará la vida útil del proyecto que se calculó para 50 años.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible regresar a las condiciones naturales

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, con el desarrollo de áreas verdes, en el cual se utilicen especies nativas y endémicas de la Isla Española, para que sirvan de alimento y refugio a la fauna local y ayuden a la recuperación del ambiente.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este factor inciden otras acciones como la desaparición de las especies.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos negativos para la fauna, por cambio en el tipo de hábitat.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual una vez y no como cambios periódicos o continuos.

**Efecto:**

- Directo, como consecuencia de la creación de las áreas verdes.

**A LA FAUNA****7. Interferencia con el hábitat de la avifauna y herpetofauna.****Acción que provoca el impacto**

La avifauna y herpetofauna del área que ocupará el proyecto se verá afectada temporalmente por las acciones propias de esta fase, que son generadoras de polvo y ruido además de la presencia física de personas y maquinaria pesada.

**Tipo:**

- Negativo

**Intensidad:**

- Baja, por la escasa presencia de especies en el hábitat que predomina en la parcela.

**Extensión:**

- Parcial, por el área donde se realizará el desmonte y limpieza de la vegetación.

**Momento:**

- A corto plazo, se produce de inmediato con la interferencia del hábitat.

**Persistencia:**

- Fugaz, al estar acotado al tiempo de las construcciones y a los momentos en que éstas se desarrolle en horarios fijos, particularmente diurnos.

**Reversibilidad:**

- A mediano plazo, las condiciones iniciales se pueden lograr después del año.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, si se toman medidas para disminuir los niveles de ruido y el desarrollo de áreas verdes, en el cual se utilicen especies nativas y endémicas de la Isla Española, para que sirvan de alimento y refugio a la fauna local y ayuden a la recuperación del ambiente.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este factor inciden otras acciones como la desaparición de las especies.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos para la fauna, por cambio en el tipo de hábitat.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual una vez y no como cambios periódicos o continuos.

**Efecto:**

- Indirecto, se produce como consecuencia del desmonte y limpieza de la vegetación que destruye los hábitats.

**A LA POBLACIÓN****8. Creación de empleos temporales.****Acción que provoca el Impacto**

Contratación de fuerza de trabajo para la construcción de las infraestructuras del proyecto **PALMERA 8**.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por el número de trabajadores (200) que serán contratados temporalmente.

**Extensión:**

- Extenso, ya que puede tener incidencias para el distrito municipal San Luis y en el sector de influencia directa del proyecto.

**Momento:**

- A corto plazo, desde el inicio de la construcción del proyecto.

**Persistencia:**

- Temporal, ya que la contratación de la fuerza de trabajo para la fase de construcción tendrá una duración de 1 año.

**Reversibilidad:**

- A mediano plazo, cuando cese la acción de contratación de mano de obra para la fase de construcción del proyecto.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, un impacto como la generación de empleos provoca otros como consecuencia, como son el aumento de la demanda de bienes y servicios, mejoría en la calidad de vida, entre otros.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual una vez, durante la construcción del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, se deriva de la contratación de trabajadores.

9. Mejoramiento de la calidad de vida y del poder adquisitivo de los trabajadores que construirán el proyecto PALMERA 8.

**Acción que provoca el impacto**

El proyecto generara un conjunto de empleos directos, e indirectos, formales e informales, esta acción contribuye a mejorar la calidad de vida y el poder adquisitivo de los trabajadores que participarán directa o indirectamente en la construcción del proyecto **PALMERA 8.**

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por el número de familias que se beneficiarán o por estar un miembro de ellas contratado para la construcción del proyecto.

**Extensión:**

- Extenso, ya que puede tener incidencias para el distrito municipal San Luis, y en el sector de influencia directa del proyecto y en los sectores cercano al proyecto.

**Momento:**

- A corto plazo, desde el inicio de la construcción del proyecto.

**Persistencia:**

- Temporal, ya que la contratación de la fuerza de trabajo para la fase de construcción tendrá una duración de 1 año.

**Reversibilidad:**

- A mediano plazo, cuando cese la acción de contratación de mano de obra para la fase de construcción del proyecto.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, un impacto como el mejoramiento de la calidad de vida provoca otros como consecuencia, como son el aumento de bienes y servicios, aumento de circulante, entre otros.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual durante la construcción del proyecto.

**Efecto:**

- Indirecto, derivado de la contratación de los trabajadores.

**10. Incentivo al fortalecimiento del empleo indirecto o informal en la zona.****Acción que provoca el impacto**

La construcción del proyecto **PALMERA 8** generará en el proceso constructivo un número determinado de empleos indirectos e informales para suplir las necesidades de los trabajadores de la obra.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por el número de empleos indirectos e informales para suplir las necesidades de los trabajadores de la obra.

**Extensión:**

- Extenso, ya que puede tener incidencias para el distrito municipal San Luis y en el sector de desarrollo directo del proyecto y otros sectores cercanos.

**Momento:**

- A corto plazo, de inmediato que se inicie la construcción del proyecto **PALMERA 8**.

**Persistencia:**

- Temporal, ya que la construcción del proyecto tendrá una duración de 1 año.

**Reversibilidad:**

Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, se suceden efectos sucesivos relacionados con el mejoramiento de la calidad de vida y el aumento del poder adquisitivo.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos como la generación de empleos, aunque sean indirectos y no formales provoca el Incremento de bienes y servicios, mejoría en la calidad de vida, entre otros

**Periodicidad:**

- Irregular, se produce con el inicio de las acciones de construcción del proyecto.

**Efecto:**

- Indirecto, como resultado de la contratación de fuerza de trabajo temporal directa para la construcción del proyecto.

## A LA CONSTRUCCIÓN

### 11. Incremento de la demanda y uso de materiales de construcción y otros insumos.

**Acción que provoca el impacto**

El establecimiento de las infraestructuras del proyecto **PALMERA 8** demandará la compra de materiales para la construcción tales como: agregados, cemento, cerámica para pisos y paredes, grifería, muebles sanitarios, artículos para la decoración, entre otros, lo cual incrementará la compra de los mismos a nivel local y regional, sobre todo en el municipio de Higüey, y el sector ubicado en el área de influencia directa del proyecto y en otros sectores cercanos.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por la magnitud del proyecto.

**Extensión:**

- Extenso, puede tener incidencias para las empresas que producen y venden materiales de la construcción en el distrito municipal San Luis y en otros sectores cercanos.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia con la fase de construcción del proyecto.

**Persistencia:**

- Temporal, durante la fase de construcción del proyecto calculada en 1 año

**Reversibilidad:**

- A mediano plazo, cuando cese la demanda de materiales de construcción y otros insumos.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, un impacto como el incremento de la demanda de materiales para la construcción y otros insumos, implica el aumento de bienes y servicios, el aumento de circulante, entre otros.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual solo en la etapa de construcción del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, derivado de la compra de materiales para la construcción y otros insumos.

**AL TRÁNSITO****12. Incremento del tránsito vehicular por la carretera para el traslado de materiales de construcción.****Acción que provoca el impacto**

Por la transportación de materiales de la construcción y de diferentes insumos para la construcción del proyecto.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Alta, por el nivel de desarrollo constructivo y objetos de obra que tendrá el proyecto.

**Extensión:**

- Parcial, considerando el tramo de la carretera, donde aumentará la circulación de vehículos con carga pesada.

**Momento:**

- A corto plazo, de inmediato que se inicie la construcción del proyecto **PALMERA 8**.

**Persistencia:**

- Temporal, la transportación de materiales de la construcción y otros insumos durará 1 año, de acuerdo con el cronograma de ejecución.

**Reversibilidad:**

- A mediano plazo, cuando cese la demanda de materiales de construcción y otros insumos.

**Recuperabilidad:**

- Recuperable, con la aplicación de medidas preventivas para respetar límites de velocidad, señalización de la vía, entre otras.

**Sinergia:**

- Sinérgico, el aumento del tránsito implica un mayor riesgo de accidentes, aumento del ruido y el polvo.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos negativos, aumento de los niveles de ruido, polvo y riesgo de accidentes.

**Periodicidad:**

- Irregular, se produce a partir del inicio de las acciones de construcción de los diferentes objetos de obra del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, a partir de la transportación de los materiales e insumos para la construcción del proyecto.

**A LA ECONOMÍA****13. Incremento del flujo de capitales en torno a la economía del país.****Acción que provoca el impacto**

Realización de estudios preliminares (topografía, mecánica de suelos, entre otros), demanda de materiales de construcción y otros insumos, suministro de agua, combustible y electricidad, servicios para el transporte de los obreros, suministro de comida y agua potable, entre otros, lo que provoca un aumento del circulante que dinamiza la zona tanto a nivel formal como informal, lo que incrementará a su vez la demanda de algunos insumos a nivel nacional e internacional.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por la magnitud del proyecto.

**Extensión:**

- Extenso, si se considera los beneficios que aportará al distrito municipal San Luis y a los sectores aledaños al proyecto.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia desde la fase de proyección del proyecto y realización de estudios para la elaboración del mismo.

**Persistencia:**

- Temporal, durará la fase de construcción del proyecto.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, si disminuye la actividad comercial el impacto positivo cesa inmediatamente.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, un incremento del flujo de capitales implica mayor demanda de obras, bienes y servicios y posible mejoría en la calidad de vida de los involucrados.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos positivos, incremento de la actividad comercial.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual solo durante la construcción del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, derivado de la realización de estudios preliminares, compra de materiales para la construcción y otros insumos, contratación de servicios, entre otros.

**14. Incremento de la actividad comercial formal e informal.****Acción que provoca el impacto**

El tamaño del proyecto **PALMERA 8** y la magnitud de su proceso constructivo, provoca el incremento de la actividad comercial formal e informal en su área de influencia directa e indirecta que dinamiza la economía a todas las escalas.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

**Alto**, por la demanda de servicios que implica la construcción de un proyecto de esta magnitud.

**Extensión:**

- Extenso, si se considera los beneficios que aportará al distrito municipal San Luis y otros sectores cercanos.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia desde la fase de proyección del proyecto y realización de estudios para la elaboración del mismo.

**Persistencia:**

- Temporal, durará la fase de construcción del proyecto.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, si disminuye la actividad comercial, el impacto positivo cesa inmediatamente.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, un aumento de la demanda de servicios implica la posible mejoría en la calidad de vida de los involucrados.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos positivos, mejoramiento de la calidad de vida de la población en las áreas de influencia directa e indirecta del proyecto.

**Periodicidad:**

- Irregular, ya que se produce de manera eventual una vez, para la construcción del proyecto.

**Efecto:**

Indirecto, derivado de las demandas de materiales de la construcción, diferentes insumos y servicios como consecuencia de la construcción del proyecto.

### 8.1.7 VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS DE LA FASE DE OPERACIÓN

#### A LA FAUNA

##### 1. Posibilidad de afectación a la fauna terrestre por el uso de insecticidas.

**Acción que provoca el impacto**

Uso de plaguicidas para el control de plagas en las áreas verdes, jardines, apartamentos y área de almacenamiento temporal de desechos sólidos del proyecto.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Baja, ya que se utilizará productos biodegradables.

**Extensión:**

- Puntual, sobre las áreas verdes y jardines del proyecto.

**Momento:**

- A corto plazo, después de realizada cada aplicación.

**Persistencia:**

- Fugaz, el efecto dura menos de un año.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, si se no se utilizan plaguicidas que afecten a la fauna silvestre.

**Recuperabilidad:**

- Recuperable, se pueden utilizar plaguicidas que no afecten a la fauna silvestre y utilización de métodos de control biológico.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este elemento actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos negativos como el incremento de otros vectores que son controlados por la fauna silvestre que será afectada.

**Periodicidad:**

- Irregular, se manifiesta de manera impredecible.

**Efecto:**

- Directo, derivado de la aplicación de los plaguicidas.

**2. Posibilidad de incremento de plagas de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.****Acción que provoca el impacto**

Gestión deficiente de los desechos sólidos domésticos generados en el proyecto  
**PALMERA 8.**

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Baja, si se considera el volumen de generación de residuos.

**Extensión:**

- Puntual, localizado en el área para el almacenamiento temporal de los residuales sólidos domésticos.

**Momento:**

- A corto plazo, de inmediato que exista acumulación de basura y no se tomen las medidas para el control de vectores.

**Persistencia:**

- Fugaz, el efecto dura menos de un año.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, de forma natural, hay que aplicar medidas.

**Recuperabilidad:**

- Recuperable, si se toman medidas para realizar el manejo eficiente de los desechos sólidos domésticos.

**Sinergia:**

- No sinérgico, sobre este elemento no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos negativos como molestias para los residentes del proyecto.

**Periodicidad:**

- Irregular, el impacto se manifiesta de forma impredecible.

**Efecto:**

- Directo, a partir del mal manejo de los desechos sólidos.

## A LA VEGETACIÓN

### 3. Posibilidad de deterioro de las áreas verdes por falta de mantenimiento y cuidado.

**Acción que provoca el impacto**

Falta de mantenimiento a los jardines y las áreas verdes.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Baja, por el área que ocupan los jardines y áreas verdes.

**Extensión:**

- Puntual, localizado para los jardines y las áreas verdes del proyecto.

**Momento:**

- A corto plazo, los síntomas de falta de atención a las áreas verdes comienzan aparecer, en muchas de las especies, después de una semana.

**Persistencia:**

- Fugaz, sus efectos desaparecen cuando se les da atención.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, no es posible volver a condiciones iniciales si no se aplican medidas correctoras.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, con el mantenimiento de los jardines y áreas verdes.

**Sinergia:**

- No sinérgico, sobre este elemento no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo se inducen a nuevos impactos negativos como la pérdida de hábitat para la fauna.

**Periodicidad:**

- Periódico, se produce cada vez que hay fallo en el mantenimiento de los jardines y áreas verdes.

**Efecto:**

- Directo, provocado por la falta de mantenimiento.

**A LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS****4. Posibilidad de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por los residuales sólidos y líquidos.****Acción que provoca el impacto**

Tratamiento deficiente de los residuales sólidos y líquidos domésticos del proyecto.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Baja, por la poca probabilidad de que este impacto ocurra si se hace un eficiente tratamiento de los residuales líquidos domésticos.

**Extensión:**

- Puntual, sistema de tratamiento de residuales líquidos.

**Momento:**

- A corto plazo, desde el momento que el sistema funcione deficientemente.

**Persistencia:**

- Fugaz, sus efectos duran menos de un año.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, se vuelve a las condiciones iniciales en menos de un año.

**Recuperabilidad:**

- Recuperable, con mantenimientos periódicos al sistema de tratamiento de residuales como medida preventiva.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este elemento actúan otras acciones como la extracción de agua para abastecer al proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos negativos sobre la calidad de las aguas subterráneas.

**Periodicidad:**

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

**Efecto:**

- Directo, provocado por el tratamiento deficiente de los residuales líquidos.

**AL USO DEL SUELO**

5. Cambio de las características del uso del suelo de infraestructura informal a infraestructura formal.

**Acción que provoca el impacto**

La construcción del proyecto **PALMERA 8**, con la implementación de una infraestructura formal en el área de desarrollo del proyecto, provocará un cambio en el uso del suelo de la zona.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, se consolida el uso de la zona de los terrenos.

**Extensión:**

- Extenso, consolida la extensión que tiene este sector

**Momento:**

- A corto plazo, una vez concluida la construcción del proyecto y con el inicio de sus operaciones.

**Persistencia:**

- Permanente, sus efectos se incrementarán al pasar del tiempo.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, si consideramos la vida útil del proyecto de 50 años.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- No sinérgico, sobre este elemento no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos positivos sobre el uso del suelo.

**Periodicidad:**

- Continuo, su efecto es constante en el tiempo.

**Efecto:**

- Directo, provocado por la existencia del proyecto.

**AL VALOR DE LA TIERRA****6. Incremento del valor de los terrenos en la zona.****Acción que provoca el impacto**

La presencia de este proyecto acelerará el proceso que se ha estado dando en los últimos años, solidificando este sector de construcción informal a edificaciones formal.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por la incidencia que tendrá este proyecto en la zona.

**Extensión:**

- Extenso, por el efecto que tendrá el proyecto, en el marco de desarrollo del sector, social y económicamente.

**Momento:**

- A corto plazo, a medida que se inicien las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, de acuerdo a la vida útil que tendrá el proyecto (50 años).

**Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- No sinérgico sobre este factor no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos positivos, desarrollo de nuevos proyectos, generación de empleos, mejoría en la calidad de vida, aumento de la demanda de bienes y servicios.

**Periodicidad:**

- Irregular, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, como consecuencia de la construcción y operación del proyecto PALMERA 8.

**A LA POBLACIÓN**

## 7. Creación de puestos de trabajo permanentes.

### **Acción que provoca el impacto**

Contratación de fuerza de trabajo permanente.

### **Tipo:**

- Positivo.

### **Intensidad:**

- Alta, por la incidencia del número de empleos que generara el proyecto.

### **Extensión:**

- Extenso, para las comunidades del distrito municipal San Luis, principalmente y otros sectores cercanos.

### **Momento:**

- A corto plazo, a partir que se inicien las operaciones del proyecto.

### **Persistencia:**

- Permanente, considerando la vida útil del proyecto (50 años).

### **Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

### **Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

### **Sinergia:**

- Sinérgico, un impacto como la generación de empleos provoca otros como consecuencia, como es el incremento de bienes y servicios, mejoría en la calidad de vida, entre otros.

### **Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos positivos, como el mejoramiento de la calidad de vida de los trabajadores que laborará en el proyecto.

### **Periodicidad:**

- Continua, se inicia a partir de la contratación de la fuerza de trabajo.

**Efecto:**

- Directo, efecto de la contratación de fuerza de trabajo.

8. Mejoramiento de la calidad de vida y del poder adquisitivo de los trabajadores que laborarán en el proyecto.

**Acción que provoca el impacto**

Como consecuencia del gran número de contratación de fuerza de trabajo permanente, se generará un flujo económico que repercute tanto en los empleados directos, e indirectos.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, por la incidencia del número de empleos creados.

**Extensión:**

- Extenso, para las comunidades del distrito municipal San Luis y otros sectores cercanos.

**Momento:**

- A corto plazo, a partir que se inicien las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, considerando la vida útil del proyecto (50 años).

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este factor actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos positivos, como el Incremento del circulante.

**Periodicidad:**

- Continua, se inicia a partir de la contratación de la fuerza de trabajo.

**Efecto:**

- Directo, como resultado de la contratación de fuerza de trabajo permanente.

**AL TRÁNSITO****9. Incremento del tránsito vehicular por la carretera hacia el proyecto.****Acción que provoca el impacto**

Se provocará un incremento del tránsito actual, pero menor que en la etapa de construcción, sobre las vías de acceso al proyecto.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Media, de acuerdo con el número de vehículos que transitarán y la frecuencia.

**Extensión:**

- Puntual, desde la entrada de la carretera Autopista de San Isidro que comunica al proyecto, hasta la entrada del proyecto.

**Momento:**

- Corto plazo, de inmediato que se inicien las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, con una tendencia al aumento.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, si se establece la señalización adecuada a la entrada del proyecto y con el aumento de responsabilidad ciudadana.

**Sinergia:**

- No sinérgico, sobre este factor no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos negativos, deterioro de las vías, riesgo de accidentes entre otros.

**Periodicidad:**

- Continuo, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, se generará a partir de que se inicien las operaciones del proyecto.

**A LA ECONOMÍA****10. Incremento del flujo de capitales en torno a la economía de la zona.****Acción que provoca el impacto**

El proyecto **PALMERA 8** constituye una fuente de generación de la demanda de bienes y servicios variados, contratación de mano de obra, entre otros.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, de acuerdo con la magnitud del proyecto, lo que aportará por la demanda de servicios y oferta de empleos, tendrá una repercusión inmediata en el flujo de capitales para la zona.

**Extensión:**

- Extenso, si se considera los beneficios que aportará al distrito municipal San Luis y otros sectores cercanos.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, el efecto persistirá durante la vida útil del proyecto (50 años).

**Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este elemento actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos positivos.

**Periodicidad:**

- Continuo, se produce con el inicio de las operaciones del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, derivado de las operaciones del proyecto.

**11. Incremento de la actividad comercial formal e informal en la zona.****Acción que provoca el impacto**

La construcción del proyecto **PALMERA 8** dinamizara la economía del distrito municipal San Luis y otros sectores cercanos.

**Tipo:**

- Positivo.

**Intensidad:**

- Alta, de acuerdo con la demanda de servicios del sector formal e informal durante las operaciones del proyecto y su respuesta en la zona.

**Extensión:**

- Extenso, efecto que estará reflejado en el distrito municipal San Luis y otros sectores cercanos.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, durará toda la vida útil del proyecto, que se calculó para 50 años, después de realizada la construcción.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

Como impacto positivo no es necesario introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación, se le dará el máximo de 4, considerando que el efecto es beneficioso, para que la importancia del impacto refleje su verdadero valor.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este elemento actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos positivos, como el mejoramiento de la calidad de vida de las poblaciones en las comunidades en su área de influencia.

**Periodicidad:**

- Continuo, se mantiene durante las operaciones del proyecto.

**Efecto:**

- Indirecto, se deriva a partir de la presencia de usuarios y visitantes del proyecto.

## A LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

### 12. Incremento en la demanda de los servicios municipales a la estructura pública y privada existente en el municipio.

**Acción que provoca el impacto**

Por la demanda de servicios como suministro energía, manejo de desechos sólidos, entre otros.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Media, considerando que el proyecto **PALMERA 8** se encuentra en municipio de Higüey.

**Extensión:**

- Parcial, si se considera el sector del área directa del proyecto.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, el efecto persistirá durante la vida útil del proyecto que está proyectada para 50 años.

**Reversibilidad:**

- A corto plazo, no es posible volver a las condiciones iniciales de la acción por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, a partir de las coordinaciones interinstitucionales con las autoridades de las comunidades y las empresas encargadas de prestar los diferentes servicios.

**Sinergia:**

- Sinérgico, sobre este factor actúan otras acciones del proyecto en la fase de operación.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos negativos como deterioro de las vías, deficiencia en el manejo de los desechos sólidos, entre otros.

**Periodicidad:**

- Continuo, se produce con la operación del proyecto.

**Efecto:**

- Directo, a partir de la demanda de servicios por la operación del proyecto.

**A LOS RECURSOS.**13. Aumento del consumo de agua.**Acción que provoca el impacto**

Consumo de agua para las operaciones del proyecto, la cual será suplida por sistema de pozo y el acueducto del municipio de Higüey.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Alta, por el volumen de agua que demandará el proyecto 6,410, litro/día.

**Extenso:**

- **Extenso**, por la importancia que tiene el recurso agua.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, durante la vida útil del proyecto.

**Reversibilidad:**

- Reversible a corto plazo, si se deja de consumir el agua por el proyecto.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, se pueden aplicar medidas preventivas tales como: establecer metros contadores, utilizar duchas eficientes (de baja presión), lavamos con grifería con reductores de flujo e instalación de inodoros de bajo consumo, control de fugas, entre otros.

**Sinergia:**

- No sinérgico, sobre este factor no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos negativos, aumento de los consumos de combustible.

**Periodicidad:**

- Periódico, depende de la afluencia de personas en el proyecto.

**Efecto:**

- Directo, como efecto de las operaciones del proyecto.

**14. Aumento del consumo de energía eléctrica.****Acción que provoca el impacto**

Consumo de energía para las operaciones del proyecto y que será suplida por la compañía eléctrica correspondiente.

**Tipo:**

- Negativo.

**Intensidad:**

- Alta, por la demanda de energía que tendrá el proyecto

**Extensión:**

- Extenso, para el consumo que demandará el proyecto **PALMERA 8**.

**Momento:**

- A corto plazo, se inicia con las operaciones del proyecto.

**Persistencia:**

- Permanente, durante la vida útil del proyecto.

**Reversibilidad:**

- Irreversible, no es posible volver a las condiciones iniciales por medios naturales.

**Recuperabilidad:**

- Mitigable, con el establecimiento de medidas preventivas tales como: establecer metros contadores, sistemas de fotoceldas en el alumbrado de los viales y caminos peatonales, bombillos ahorreadores, entre otros.

**Sinergia:**

- No sinérgico, sobre este factor no actúan otras acciones del proyecto.

**Acumulación:**

- Acumulativo, se inducen impactos negativos, como el aumento del consumo de combustible.

**Periodicidad:**

- Continuo, su efecto permanece en el tiempo, con tendencia a incrementarse.

**Efecto:**

- Directo, como consecuencia de las operaciones del proyecto.

## 8.2 PROGRAMA DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL (PMAA)

### 8.2.1 POLÍTICAS CORPORATIVAS PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL

El proyecto **PALMERA 8**, se compromete a identificar, monitorear y manejar todos los aspectos ambientales significativos asociados con las operaciones del proyecto, incluyendo, pero no limitándose a:

- Uso de agua y energía.

- Disposición de desperdicios sólidos y aguas residuales.
- Emisión de gases, ruidos y particulados
- Relaciones con la comunidad y relaciones culturales para emplear a personal local que califique con las políticas de recursos humanos.

Dentro del área a desarrollar se monitorearán activamente e implementarán programas para minimizar la contaminación por ruido y para reducir las emisiones de polvos, particulados y gases peligrosos, donde estas situaciones se puedan identificar en nuestras operaciones, y para asegurar que todos los requerimientos operacionales legislativos y reguladores se cumplan.

El proyecto **PALMERA 8**, está comprometida a implementar y mantener esta política con sistemas de manejo que se dirijan efectivamente a los aspectos de higiene, salud, seguridad y el medio ambiente.

Esta política formaliza el compromiso de esta empresa para implementar sistemas de manejo que aseguren los niveles apropiados de salud, y conciencia ambiental dentro de nuestra propiedad para todos nuestros clientes, así como a los miembros de nuestra empresa.

Esta política igualmente está dirigida a asegurar la sostenibilidad de nuestras operaciones y las políticas de desarrollo de la comunidad a través de la preferencia por el consumo local y el continuo mejoramiento en la forma en que utilizamos nuestros recursos naturales dentro de nuestro entorno inmediato.

El presente Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) tiene como objetivo principal establecer las actividades y procedimientos necesarios para el cumplimiento de las normas ambientales vigentes y de la aplicación de las mejores prácticas para la prevención, control, mitigación, corrección y/o compensación de los impactos ambientales más relevantes identificados en el área de influencia del Proyecto, desde el momento de su implementación, su operación y mantenimiento. Dichas medidas establecen la compatibilidad del proyecto con el entorno en que seráemplazado.

Este Programa ha sido desarrollado y basado en la normativa legal ambiental vigente, así como en eficaces prácticas técnicas y ambientales. El planteamiento de este PMAA, tiene como punto de partida la identificación y valoración de los impactos ambientales, derivados de las actividades del proyecto y del análisis de impactos presentado como parte de este Informe.

## 8.2.2 ESTRUCTURA DEL PMAA

La formulación del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) es esencial, porque es aquí donde se formulan las recomendaciones orientadas y dirigidas a la prevención, mitigación, corrección y/o compensación de los impactos negativos que conlleva el desarrollo de un proyecto.

El PMAA está constituido por un conjunto de acciones y medidas estructuradas como programas y subprogramas, con asignación de responsabilidades y tiempos, que persiguen compatibilizar la ejecución de las distintas actividades del proyecto, en sus diferentes etapas, y el desempeño ambiental de los distintos componentes del mismo.

En el **PMAA** se describen aquellos subprogramas que se llevarán a cabo para la mitigación de los impactos, los subprogramas de supervisión y seguimiento y los subprogramas de contingencias ante riesgos de la construcción y operación que se proponen para un mejor desempeño ante eventualidades naturales y tecnológicas.

Este Programa está estructurado en programas de manejo, focalizados en el medio y sus componentes; a su vez, cada programa esta subdividido en subprogramas que agrupan las actividades en función de su tipología y el fin que persiguen. Los Programas, han sido agrupados como se muestra en la Tabla 8.2.1.

**TABLA 8.2.1. ESTRUCTURA DE PROGRAMAS SUBPROGRAMAS.**

Programa	Subprograma
<b>1. Calidad Ambiental</b>	Subprograma de manejo y disposición de residuos sólidos
	Subprograma de manejo de emisiones atmosféricas y particulados (aire y ruido)
<b>2. Manejo de suelo</b>	Subprograma de gestión del agua residual
<b>3.- Gestión Socio Ambiental</b>	Subprograma de salud y protección laboral
	Lineamientos para el manejo de las relaciones con las comunidades del entorno
	Subprograma de formación y capacitación
	Subprograma Integral de control vial
<b>4.- Supervisión Ambiental</b>	Subprograma de control y seguimiento

### 8.3 ORGANIZACIÓN DEL PMAA

La propuesta de la organización del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental se presenta con la finalidad de establecer un marco de responsabilidades que le facilite viabilidad de ejecución al mismo. En este punto se describen tanto la organización propuesta como las funciones asignadas a cada instancia.

#### Organización Propuesta

Los procesos asociados a la ejecución del Programa Ambiental del proyecto, consisten en actividades que deben ser ejecutadas durante toda la vida útil del proyecto, que requiere de personal especializado y que debe interactuar constantemente con el **Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales**. Considerando estos aspectos, la propuesta organizacional se estableció bajo las siguientes premisas:

- Es específica para el cumplimiento de las funciones inherentes al Programa de Manejo y Adecuación Ambiental del proyecto.
- Está vinculada a la estructura organizacional del proyecto.
- Maneja los principios y políticas ambientales del proyecto **PALMERA 8**.
- Está vinculada al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

La instancia organizacional propuesta se basa en la operación de la gerencia Ambiental de del proyecto **PALMERA 8**; la misma se encargará de la ejecución del **PMAA** y de la supervisión ambiental en general.

La Unidad de Gestión Ambiental podrá vincularse con el Ministerio del Medio Ambiente, y el Ministerio de Obras Publicas coordinadamente con la Gerencia General, la Dirección Técnica y podrá relacionarse con otras direcciones o gerencias del proyecto, con el fin de apoyar y potenciar su gestión.

### 8.4 FUNCIONES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

La Unidad de Gestión Ambiental tendrá a su cargo la realización de todas las labores de inspección de aquellas actividades consideradas en el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental, durante toda la vida útil del Proyecto. Entre éstas se encuentran las funciones relacionadas con la coordinación de actividades y otras atribuibles a los equipos encargados del **PMAA** y otras asociadas a la Supervisión Ambiental de todo el proyecto. La Unidad de Gestión Ambiental contará como mínimo con un Coordinador General de Manejo Ambiental.

El principal instrumento para la ejecución del **PMAA** es la **Inspección**, la cual requiere de una estrecha coordinación entre la Unidad de Gestión Ambiental del proyecto y los representantes del Ministerio de Ambiente. La actividad de esta inspección implica que el equipo supervisor, deberá tener conocimiento de los programas, subprogramas y/o medidas ambientales a ser ejecutadas, del cronograma para su implantación y de la normativa aplicable a cada caso.

Durante la construcción, la inspección tendrá la responsabilidad de supervisar que los programas y subprogramas ambientales se ejecuten y las obras previstas se construyan de acuerdo a los procedimientos propuestos.

Durante la operación, la inspección estará orientada hacia la continuidad de la aplicación de los programas, subprogramas y medidas permanentes, así como evaluar la efectividad de las mismas o la aparición de impactos no previstos.

El equipo responsable del **PMAA** tendrá bajo su responsabilidad la ejecución de las siguientes acciones:

- Conocer en detalle el Plan de Manejo y Adecuación Ambiental del proyecto.
- Conocer las condiciones generales de contratación para la ejecución de las obras de infraestructura y demás aspectos legales vinculados con el proceso de ejecución de la obra. Especialmente, deberá conocer exhaustivamente las cláusulas que contengan compromisos de carácter ambiental.
- Participar en la inclusión de cláusulas contractuales que aseguren la adecuada ejecución de los programas ambientales previstos.
- Atender problemas ambientales no previstos en el PMAA.
- Realizar informes periódicos del progreso y velar por la calidad de los trabajos que se ejecuten. Mantener un expediente de la obra completo y actualizado.
- Velar porque los contratistas cumplan con las normas de seguridad en el trabajo contra accidentes, tanto para trabajadores como para terceros.
- Recibir en la obra a los visitantes, en especial al personal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Ministerio de Obras Públicas, informándoles sobre la actuación y mostrándoles el estado de las obras bajo su responsabilidad de inspección. En particular, mantener el vínculo con el Ministerio de Medio Ambiente.

- Informar a la Gerencia del Proyecto sobre situaciones anormales o evidencias de afectaciones ambientales graves que se generen durante su ejecución.
- Verificar el cumplimiento de los procedimientos implementados para el control de las afectaciones de recursos naturales y el manejo, transporte y disposición de los desechos de diversa índole generados durante la ejecución de las actividades previstas.
- Promover la minimización en la generación de desechos.
- Mantener un registro permanente del origen, cantidad, características y destino de los desechos de diversa índole que se manejen en el Proyecto.
- Supervisar la labor de los contratistas y personal autorizado para el control de la afectación de los recursos naturales y el manejo de los desechos.
- Otras derivadas de aspectos no previstos.

Este equipo debe estar coordinado por la Unidad de Gestión Ambiental del Proyecto y debe reportar todas las acciones realizadas y por realizar en el programa respectivo.

## 8.5 COMPONENTES DEL PMAA

Los distintos subprogramas que componen los programas, han sido diseñados y caracterizados en función del impacto al que van dirigidos, analizándose su viabilidad de aplicación desde el punto de vista técnico, legal y económico, y se ha determinado el momento y sitio de aplicación, de acuerdo a las actividades a realizar, a la infraestructura e instalaciones a construir y a la criticidad ambiental del área. Así mismo, se ha realizado su descripción detallada y se ha estimado el costo de ejecución de las mismas.

**Cada uno de los subprogramas está estructurado de la siguiente forma:**

- **Objetivos:** se presentan criterios de metas a alcanzar y cómo se propone lograrlo.
- **Impactos considerados:** se presenta un resumen de los principales impactos definidos sobre el medio y su componente, sobre el cual está dirigido el subprograma.
- **Categoría y Clasificación:** Establece la fase del proyecto en que será aplicado el programa, así como su categoría y clasificación ambiental.
- **Medidas a aplicar:** para efectos de implementación del **PMAA** las medidas a aplicar según el área y fase de aplicación.

- **Partes responsables:** asigna la responsabilidad específica de quien deberá lograr los objetivos, así como los mecanismos para su ejecución.
- **Área de acción:** Especifica el lugar a desarrollar las acciones propuestas, ya sea dentro del área de influencia directa o indirecta de la operación.
- **Duración de la medida y oportunidad de aplicación:** Establece la fase del proyecto en que la medida ser aplicada, así como la duración que la misma deberá permanecer.
- **Costos asociados:** Referido al presupuesto requerido para llevar a cabo las acciones propuestas.
- **Fundamento técnico y legal:** Especifica la tecnología a utilizar y las leyes y normas a aplicar en cada caso.
- **Indicadores:** Se establecen los indicadores que permitirán evaluar el cumplimiento y gestión de los objetivos.
- **Seguimiento y evaluación:** Se indica la metodología para realizar el seguimiento y evaluación del plan de acción propuesto.
- **Registros:** Se establecen los registros que contengan la información necesaria para verificar y certificar el cumplimiento de los objetivos.

#### 8.5.1 PROGRAMA DE CALIDAD AMBIENTAL

Este Programa establece los mecanismos necesarios para asegurar una adecuada calidad ambiental durante el desarrollo del proyecto.

Este programa de calidad ambiental se encuentra dividido en los siguientes subprogramas:

- Subprograma de manejo y disposición de residuos sólidos.
- Subprograma de manejo de emisiones atmosféricas, polvos y particulados (aire y ruido).

En la Tabla 8.2.2 se presenta un resumen de los costos de los subprogramas que componen el programa de calidad ambiental.

**TABLA 8.2.2.  
RESUMEN DE COSTOS DEL PROGRAMA DE CALIDAD AMBIENTAL**

Programa	Subprograma	Costos Estimados RD\$
<b>Calidad Ambiental</b>	Subprograma de manejo y disposición de residuos sólidos	200,000.00
	Subprograma de manejo de emisiones atmosféricas y particulados (aire y ruido)	180,000.00
<b>Total Costo</b>		<b>380,000.00</b>

### Subprograma de Manejo y Disposición de Residuos Sólidos

#### **Objetivos:**

El objetivo principal de este subprograma es establecer un plan que indique los procedimientos para el adecuado manejo de los desechos sólidos peligrosos y no peligrosos generados por el desarrollo del proyecto, lo cual minimizará los riesgos a la salud y al ambiente, asentado en el estricto cumplimiento de los requerimientos ambientales establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

#### **Impactos Considerados:**

- Afectación de la calidad ambiental por disposición inadecuada de desechos y efluentes

#### **Categoría y Clasificación:**

**TABLA 8.2.3**

#### **CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN**

<b>Fase de Aplicación</b>	Construcción, Operación y Mantenimiento
<b>Categoría Ambiental</b>	Medio Físico, Biológico y Socioeconómico
<b>Clasificación de la Medida</b>	<b>Carácter de la Medida:</b> Preventiva
	<b>Naturaleza de la Medida:</b> Única
	<b>Tipo de Medida:</b> Control

#### **Medidas a Aplicar**

El subprograma de manejo de desechos sólidos peligrosos y no peligrosos estará compuesto por las siguientes etapas:

➤ Generación

Se estimará el volumen, tipo y clasificación de desechos a generar durante la etapa de construcción. Este paso permitirá diseñar las etapas subsiguientes. El objetivo fundamental será minimizar, reciclar y/o aprovechar como materia prima la mayor parte de los desechos generados, en la medida que sus características lo permitan. Como consecuencia, el manejo de los desechos generados implica la aplicación de estrategias que comprenden las siguientes actividades:

➤ Reducción

Consiste en mermar la cantidad de desechos a producir, esto permitirá disminuir la cantidad de desechos a transportar, tratar y/o disponer en los rellenos sanitarios o lugares adecuados, lo cual se traducirá en beneficios ambientales, reducción del riesgo de contaminación del desecho y reducción de costos en el manejo de desechos.

➤ Minimización

Consiste en la disminución del volumen de desechos en la fuente de generación. Para llevar a cabo esta práctica se preferirán recipientes de gran capacidad en lugar de envases pequeños y se adquirirán con proveedores que vuelvan a recibir los envases de sus productos.

➤ Reutilización

La reutilización de materiales se llevará a cabo en las distintas etapas constructivas y operativas del proyecto, a fin de alargar su duración (Vida útil) y minimizar la generación de desechos. A este fin se realizarán las siguientes prácticas:

- Se emplearán los envases vacíos para la recolección de desechos o residuos contaminados.
- La madera de los embalajes se reutilizará en las actividades de construcción del proyecto.

Las normas a seguir durante la generación, recolección, almacenamiento, transporte y disposición de desechos serán de cumplimiento obligatorio para todo el personal involucrado en el proyecto, por lo cual se realizarán programas o talleres de educación ambiental que permita la concienciación de los trabajadores, la consecuente reducción en el volumen de desechos generados y la facilitación del cumplimiento del presente plan de manejo.

Todos los desechos generados por las actividades de construcción y operación serán registrados por cada una de las empresas contratistas, así como también por el supervisor ambiental del proyecto y se reportarán mensualmente a la gerencia de construcción, quien será responsable por el adecuado manejo y disposición de todos los desechos generados por las actividades de construcción y operación.

➤ Recolección

Se colocarán recipientes a lo largo de los diferentes frentes de trabajo, así como también en los baños portátiles, talleres, comedores y oficinas. Bajo ninguna razón se mezclarán los desechos peligrosos con los desechos no peligrosos.

Todos los desechos sólidos serán almacenados en recipientes, con el fin de evitar su dispersión, lo cual implica el uso de bolsas negras y tambores de plástico, que serán suministrados por cada Contratista en los diferentes frentes de trabajo.

Los recipientes a utilizar para el almacenamiento temporal de los desechos poseerán las siguientes características, entre otras:

- Ser reusables o no.
- Estar adecuadamente ubicados y cubiertos.
- Estar identificados en relación al uso y tipos de residuos y desechos.
- Tener adecuada capacidad para almacenar el volumen de residuos y desechos generados, tomando en cuenta la frecuencia de recolección.
- Poseer hermeticidad.
- Estar construidos con materiales impermeables y con la resistencia necesaria para el uso al que están destinados.

Los envases para contener desechos peligrosos serán rígidos, resistentes, herméticos y estarán en óptimas condiciones, que no presenten riesgos de fugas, derrames ni contaminación. Cada envase tendrá una etiqueta que indique el nombre del desecho, condición peligrosa con su símbolo correspondiente, estado físico, cantidad, procedencia y fecha de envasado. Los recipientes o bolsas serán recogidos diariamente al final de la jornada, así como los desechos que hayan quedado dispuestos fuera de estos recipientes.

El proyecto, considerando la etapa de trabajos preliminares y la operación, incluye la realización de movimientos de tierra. Principalmente en la vialidad interna, a ser construida durante los trabajos preliminares, así en como el mantenimiento de maquinaria y equipo durante la construcción.

Como resultado del movimiento de tierra del área del proyecto generará restos vegetales (capa vegetal y restos de vegetación herbácea y arbustiva), suelo (capas superficiales de arcilla), rocas y sedimentos no útiles para la construcción y otros desechos diversos .

Los desechos señalados requieren ser adecuadamente dispuestos, a fin de evitar la generación de perturbaciones al entorno, producto de la presencia del proyecto. A este respecto la presente medida consiste en la señalización de diversos criterios a ser considerados al momento de disponer cada uno de los tipos de desechos antes señalados.

**Capa vegetal:** La capa vegetal (primeros 30 cm de suelo), posee cierto nivel de carga orgánica que le permite ser utilizada en el acondicionamiento y recuperación de suelos. Por esto, la capa vegetal puede ser reservada para su utilización en la preparación de terrenos agrícolas o recuperación de áreas degradadas.

**Restos vegetales:** La remoción de algunos parches de vegetación herbácea, generará restos vegetales que, una vez desmenuzados, pueden ser mezclados con la capa vegetal y seguir el procedimiento de disposición señalado para esta.

**Suelo:** El proyecto contempla la remoción de capas de suelo arcilloso en áreas donde se requieren suelos más estables.

Finalmente, para todos los desechos antes mencionados, su disposición final deberá considerar lo siguiente:

- Evitar en todo momento la generación de deterioros al suelo.
- Evitar la alteración de los patrones y regímenes de escorrentía.
- Evitar la alteración de los cauces de cuerpos de agua.
- Evitar la afectación de vegetación.
- Evitar afectar negativamente a poblaciones, usuarios, ribereños y obras situadas aguas abajo del sitio de disposición.

### **Transporte**

Se contará con vehículo adecuado, destinado a realizar las labores de transporte de desechos desde los diferentes frentes de trabajo hasta el área de almacenamiento, y desde esta última hasta el sitio de tratamiento y/o disposición final. Bajo ninguna circunstancia se transportarán desechos peligrosos en vehículos empleados para el transporte de pasajeros, alimentos, agua potable u otros bienes de consumo que puedan

contaminarse con los materiales peligrosos. Tampoco se trasladará en el mismo vehículo simultáneamente materiales peligrosos incompatibles.

El transporte de desechos peligrosos se realizará con los equipos y vehículos apropiados para transportar el tipo de material de que se trate y destinado exclusivamente a este efecto, cumpliendo con las medidas de seguridad y vigilando que durante el transporte no se produzca contaminación al ambiente por fugas, derrames o accidentes. Estos vehículos contarán con un plan de mantenimiento apropiado y registrado.

### **Almacenamiento**

El área de almacenamiento temporal de desechos estará ubicada en el depósito construido para tales fines. Esta área se adecuará con compartimentos demarcados, señalizados y preferiblemente techados, donde se colocarán los desechos temporalmente, antes de ser trasladados al sitio de disposición final. Los movimientos de entrada y salida de desechos se gestionarán de manera que no se almacenen desechos por un lapso de tiempo mayor a tres (1) meses.

Se llevará un registro interno que indique el tipo y cantidad de desechos que entran y salen del área de almacén, fecha y hora de salida y entrada, así como también se indicará el destino de los desechos que salen del mismo.

Como ya se indicó, toda el área de almacenamiento de desechos estará demarcada e identificada y se mantendrá protegida de la intemperie, para que no sea factible su arrastre por el viento, ni el lavado con la lluvia. La zona correspondiente al almacenamiento de desechos peligrosos contará con sistemas de drenaje que conduzcan a un tanque de almacenamiento de vertidos y tendrá acceso restringido sólo a las personas autorizadas, indicando con los símbolos correspondientes el peligro que presentan dichos materiales. El piso o la superficie donde se almacenen aceites y lubricantes gastados serán impermeables, cubierto con un material no poroso que permita recoger o lavar cualquier vertido, sin peligro de infiltración en el suelo.

El operador del almacén estará capacitado para realizar la correcta clasificación y colocación de los desechos que ingresan. Una vez adentro, el operador verificará el tipo de desecho, lo separará y clasificará según sea el caso, lo ubicará en el depósito correspondiente al tipo de desecho, siguiendo todas las normas de seguridad pertinentes.

Los envases serán colocados sobre paletas de madera para evitar su contacto directo con el suelo y se cuidará que la disposición de los envases en el área de almacenamiento no presente peligro de contaminación unos con otros, ni de caídas por apilamiento. El operador realizará inspecciones periódicas para la ubicación de recipientes oxidados y/o

posibles puntos de falla en los recipientes a fin de reemplazarlos y evitar fugas o derrames. Se contará con un extintor de incendios en el área de almacenamiento de desechos peligrosos.

### **Disposición final**

El transporte hasta el sitio de disposición final se realizará siguiendo los lineamientos establecidos para el transporte desde el sitio de generación hasta el área de almacenamiento temporal. Para seguimiento y control de la carga de salida de desechos peligrosos se empleará una planilla de Seguimiento y Transporte para el registro y control de las operaciones de manejo que se realizan fuera del área de generación.

Se exigirá a las empresas manejadoras de desechos, la constancia de tratamiento, eliminación, disposición final de los desechos peligrosos y/o la constancia de recepción de los desechos sólidos no peligrosos en el vertedero correspondiente.

Como resumen de las actividades a ser considerados en el presente subprograma se señalan:

- Minimizar en lo posible la generación de desechos peligrosos mediante la aplicación de las prácticas de reutilización, recuperación y reciclaje.
- Almacenar adecuadamente los desechos peligrosos y no peligrosos generados por las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto.
- Mantener, actualizada y organizada, toda la información relacionada con los desechos generados durante las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto.
- Establecer responsabilidades en cuanto al manejo de los desechos generados por las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto.
- Instaurar horarios de recolección.
- Establecer el tratamiento y/o disposición final más adecuados para cada uno de los desechos generados por las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto.
- Establecer mecanismos de seguimiento y evaluación de cumplimiento del Plan de Manejo propuesto.
- Sensibilizar a todo el personal involucrado en el proyecto, acerca de la importancia del correcto manejo y disposición de los desechos.

## Partes Responsables

La ejecución de esta medida es de responsabilidad compartida entre la empresa promotora del Proyecto, específicamente en sus Direcciones de Construcción y Ambiente, y las contratistas encargadas de la actividad de construcción del proyecto. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto.

El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia ambiental del proyecto **PALMERA 8**,

## Área de Acción

Este subprograma se deberá aplicar en toda el área del Proyecto y con especial énfasis en las zonas de generación, disposición o almacenamiento temporal de desechos y en los sitios de disposición final.

## Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

Este subprograma debe ser aplicado en la etapa de pre construcción o preparatoria para la construcción y continuar su aplicación durante toda la vida útil del proyecto.

## Costos Asociados

Para llevar a cabo este subprograma se requiere la contratación de un experto para que adeque los manuales y procedimientos, lo que resulta un total de **RD\$ 200,000.00**

## Fundamento Técnico y Legal

**Técnica:** No existen limitaciones técnicas para la implementación de esta medida, ya que no se requiere de personal, equipos o materiales adicionales al ya planificado, solo se requiere del conocimiento detallado del sitio donde se realizarán las actividades de construcción y de las especificaciones del proyecto de construcción, a fin de tomar las previsiones pertinentes según sea el caso.

**Legal:** Esta medida está orientada a cumplir lo establecido en la Ley 83 de 1989 que prohíbe la descarga de desechos sólidos provenientes de la construcción de calles, avenidas, aceras y carreteras en sus márgenes, áreas verdes, solares baldíos, plazas y jardines públicos de las áreas urbanas y suburbanas de la República. También NA-DR-001-03 (junio 2003): Norma para la Gestión Ambiental de Desechos Radioactivos. Esta norma tiene por objeto establecer las responsabilidades legales y los requisitos técnicos esenciales y procedimientos administrativos, relativos a todas las etapas de la gestión de los desechos radiactivos en la República Dominicana, para garantizar la seguridad y

protección del ser humano y el medio ambiente. También la NA-RS-001-03 (Junio – 2003) Norma para la Gestión Ambiental de Residuos Sólidos No Peligrosos. Esta Norma tiene el objetivo de proteger la salud humana y la calidad de vida de la población, así como promover la preservación y protección del ambiente, estableciendo los lineamientos para la gestión de los residuos sólidos municipales no peligrosos.

## Indicadores

Los indicadores permitirán determinar la eficiencia tanto de la perspectiva sanitaria-ambiental como económica y para así tomar las decisiones más apropiadas para el mejoramiento del plan de manejo de residuos sólidos. Entre los indicadores propuestos se encuentran los siguientes:

### Indicador general: Kg. de desechos

Habitantes x Día

De forma referencial este valor debe oscilar entre 1 y 1.7

Este es un indicador dinámico que va cambiando su valor en el tiempo de acuerdo a situaciones de tipo socioeconómicas y a las actividades que se estén realizando en el proyecto.

### Eficiencia en la recolección: Nº total de toneladas recolectadas por semana

$\Sigma$  (Capacidad del camión x Nº de viajes realizados

por semana)

El valor obtenido indica el número de veces que la flota recolectora colma su capacidad en un día de trabajo, indica eficiencia y es un valor a comparar con otras flotas que tengan similitud en relación con la densidad poblacional, las características del complejo industrial.

### Almacenamiento: Nº de contenedores por tipo de residuo

500 Habitantes

Este indicador debe oscilar entre 1 y 3 dependiendo del tipo de contenedor y del tipo de desecho que se deposite en él.

### Reciclaje: Kg. de desechos reciclados X 100

Kg de desechos generados

Este valor dará el porcentaje (%) de desechos reciclados en un período determinado de tiempo, puede adaptarse y calcularse para cada tipo de desecho a reciclar (vidrio, papel, cartón, entre otros)

**Reutilización:** Kg. de desechos reutilizados x 100

Kg de desechos generados

Este indicador es muy similar al anterior y nos indica el porcentaje de desechos reutilizados en un período de tiempo determinado.

**Costos:** Costo total anual del servicio de recolección

Kg. de desechos recolectados

El valor obtenido puede usarse para comparar servicios de características similares, al igual que para estimar el presupuesto anual que destinará para esta actividad.

**Seguimiento y Evaluación**

El gestor ambiental implementará una planilla o matriz de seguimiento en la cual registrará las acciones ejecutadas, así como otros aspectos relevantes de cada actividad.

**Para el seguimiento y evaluación de este subprograma se sugiere supervisar:**

- Revisión de las condiciones contractuales para verificar la presencia de las cláusulas ambientales que regulan la ejecución de las actividades relativas al manejo de los desechos sólidos
- Ejecución de las reuniones o charlas informativas al personal que realizará la actividad, informándoles de las actividades descritas en este subprograma.
- Selección de los sitios para el almacenamiento temporal de desechos sólidos.
- Estado de los sitios de disposición de desechos
- Frecuencia de recolección de los desechos
- Condiciones de recipientes y contenedores

Se realizará la supervisión continua de las actividades señaladas en este subprograma y se elaborará un reporte mensual en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente.

Los resultados formaran parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y de los Recursos Naturales.

Los reportes de monitoreos y el registro de todas las actividades realizadas deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

## Registros

Se diseñarán planillas de registro que permita verificar el cumplimiento del subprograma. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Lista de asistencia a las reuniones de información y capacitación.
- Caracterización y cuantificación de residuos.
- Disposición final dada a los residuos.
- Los instructivos operativos.
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

Estos documentos formarán parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

## **Subprograma de Manejo de Emisiones Atmosféricas y Particulados**

### Objetivos

Establecer las prácticas orientadas a prevenir y/o controlar la contaminación atmosférica producida por los equipos fijos y móviles empleados durante el proceso constructivo, capaces de generar emisiones de partículas fugitivas y emisiones gaseosas.

### Impactos Asociados Considerados

- Afectación de la calidad de aire por construcción del proyecto.
- Afectación de la calidad ambiental por incremento en los niveles de ruido por ejecución de las actividades del proyecto.
- Alteración de la calidad de vida por el desarrollo del proyecto.
- Afectación potencial de la salud y seguridad de los pobladores del área de influencia del proyecto.

### Categoría y Clasificación

**TABLA 8.2.4  
CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN**

<b>Fase de Aplicación</b>	Construcción Y Operación
<b>Categoría Ambiental</b>	Medio Físico Y Socioeconómico

<b>Clasificación de la Medida</b>	<b>Carácter De La Medida:</b> De Control, Preventiva
	<b>Naturaleza De La Medida:</b> Única
	<b>Tipo De Medida:</b> Control

## **Medidas a Aplicar**

Las prácticas están orientadas a prevenir y/o controlar la contaminación atmosférica producida por los equipos fijos y móviles, empleados durante el proceso constructivo, capaces de generar emisiones de partículas fugitivas y emisiones gaseosas.

**Estas prácticas se dividen en cinco (5) actividades:**

### **Control de polvo**

Deberán utilizarse lonas, revistiendo el lugar de almacenamiento y los camiones transportadores, de manera que sea posible retener y reducir el nivel de particulados furtivos hacia las infraestructuras y locales vecinos si fuere el caso.

### **Regulación de la velocidad de circulación de vehículos**

Existen varios elementos del vehículo que generan ruido al aumentar la velocidad, de tal manera que al incrementarse ésta, también lo hacen los ruidos provenientes de los elementos mecánicos. Adicionalmente, la fricción de los cauchos contra el pavimento hace que aumente el ruido cuando incrementa la velocidad, por ello la velocidad debe ser regulada en los vehículos dentro del área del proyecto. Los valores registrados a una velocidad de 50 km/h generan ruidos que se encuentran dentro del rango tolerable (1), siendo el límite de velocidad que debería considerarse.

### **Mantenimiento preventivo de maquinarias y equipos**

Se hace necesaria la aplicación por parte de la empresa contratista de un programa de mantenimiento preventivo de maquinarias y equipos, con el fin de garantizar las condiciones óptimas de operación de los sistemas de atenuación de sonidos molestos, así como para reducir problemas relacionados con vibraciones y roce de los elementos mecánicos.

## Chequeo de silenciadores en equipos y maquinarias

Debe verificarse regularmente la operación de los silenciadores en equipos y maquinarias, para garantizar su funcionamiento adecuado. Dentro del plan de mantenimiento descrito anteriormente, se incluye la medición de los niveles de ruido que generan los vehículos de manera de verificar el cumplimiento del Decreto N° 2217 (Normas sobre el Control de la Contaminación Generada por Ruido)

### Aspectos complementarios

Como medida preventiva complementaria deben ser establecidas las precauciones y prácticas de salud e higiene ocupacional, tales como el uso de mascarillas de protección, en los casos necesarios.

### **Partes Responsables**

La ejecución de esta medida es de responsabilidad compartida entre la empresa promotora del Proyecto, específicamente en sus Direcciones de Construcción y Ambiente, y las contratistas encargadas de la actividad de construcción del proyecto. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto. El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Dirección de Gestión ambiental del proyecto **PALMERA 8**.

### **Área de Acción**

Este subprograma se deberá aplicar en toda el área del proyecto durante la fase de pre-construcción y construcción.

### **Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación**

Este subprograma debe ser aplicado en la etapa de pre construcción o preparatoria para la construcción y continuar su aplicación durante toda la vida útil del proyecto.

### **Costos Asociados**

Para llevar a cabo este subprograma se requiere la contratación de un experto para que adeque los manuales y procedimientos, lo que resulta un total de **RD\$180,000.00**

### **Fundamento Técnico y Legal**

**Técnica:** Los criterios que rigen en la aplicación de esta medida son de uso común en las obras civiles y no requiere de mayor conocimiento técnico, solo aplicar el volumen de

agua que se especifique y el control y mantenimiento de las maquinarias y equipos, así como la velocidad durante el transporte.

**Legal:** La medida se basa en los lineamientos establecidos en

- Ley No. 287-04 sobre Prevención, Supresión y Limitación de Ruidos Nocivos y Molesto que producen contaminación sonora.
- La Norma Ambiental para la Protección Contra Ruidos (NA-RU-001-03, Junio – 2003), que establece los niveles máximos permitidos y los requisitos generales para la protección contra el ruido ambiental producido por fuentes fijas y móviles, que han de regir en todos los lugares del ámbito nacional, así como los términos y definiciones de referencia.
- La norma que establece el método de referencia para la medición del ruido producido por vehículos (NA-RU-003-03).
- La norma que establece la Medición de Ruido desde Fuentes Fijas (NA-RU-002-03).
- La norma Ambiental de Calidad del Aire (NA-AI-001-03), donde se establecen los valores máximos permisibles de concentración de contaminantes, con el propósito de proteger la salud de la población en general y de los grupos de mayor susceptibilidad en particular.
- La norma Ambiental para el Control de las Emisiones de Contaminantes Atmosféricos provenientes de Fuentes Fijas (NA-AI-002-03).
- La norma Ambiental para el Control de las Emisiones de Contaminantes Atmosféricos provenientes de Vehículos (NA-AI-003-03).

## Indicadores

Con el fin de facilitar el seguimiento y supervisión de este subprograma se consideran como indicadores:

- Partículas en suspensión: Tres veces durante el desarrollo de la obra, especialmente en los sitios poblados.
- Concentración de gases: Análisis de niveles de CO, NOx y SOx, tres veces durante el desarrollo de la obra, especialmente en los sitios poblados.
- Niveles de ruido: Se deberá realizar registro mensual de los niveles de ruidos al aire.

## Seguimiento y Evaluación

El gestor ambiental implementará una planilla o matriz de seguimiento en la cual registrará las acciones ejecutadas, así como otros aspectos relevantes de cada actividad. Para el seguimiento y evaluación de este subprograma se sugiere supervisar:

- Revisión de las condiciones contractuales para verificar la presencia de las cláusulas ambientales que regulan la ejecución de las actividades de control de emisiones.
- Ejecución de las reuniones o charlas informativas al personal que realizará la actividad, informándoles de las actividades descritas en este subprograma.
- Verificar estado de mantenimiento de equipos y maquinarias.
- Vigilancia de regulaciones de velocidad.
- Actividades de humedecimiento de vías y frentes de trabajo.

Se realizará la supervisión continua de las actividades de este subprograma y se elaborará un reporte trimestral en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente. Los resultados formarán parte de los reportes oficiales semestrales de cumplimiento de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Los reportes de monitoreos y el registro de todas las actividades realizadas deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

## Registros

Se diseñarán planillas de registro que permitan verificar el cumplimiento del subprograma. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Lista de asistencia a las reuniones de capacitación
- Informes de vigilancia
- Los instructivos operativos
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental

Estos documentos formarán parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

### 8.5.2 PROGRAMA DE CONTROL BIOLÓGICO

Este Programa está dirigido a evitar, minimizar, controlar o compensar las afectaciones que pudieran ocasionar la construcción, operación y mantenimiento del proyecto a la flora, la fauna y a los ecosistemas vulnerables en el área de influencia del proyecto.

Este programa de control biológico se encuentra dirigido a un subprograma: Subprograma de reforestación compensatoria.

En la Tabla 8.2.5 se presenta un resumen del costo del subprograma que compone el programa de control biológico.

**TABLA 8.2.5**

**RESUMEN DE COSTOS DEL PROGRAMA DE CONTROL BIOLÓGICO DEL PMAA.**

Programa	Subprograma	Costos Estimados RD\$
<b>Control Biológico</b>	Subprograma de reforestación compensatoria	80,000.00

#### Subprograma de Reforestación Compensatoria

##### **Objetivos**

Establecer las medidas mitigantes y/o compensatorias, necesarias para minimizar los efectos de la eliminación de la vegetación existente en el área de influencia directa del proyecto, así como los efectos sobre la fauna.

##### **Impactos Considerados**

- Afectación de la vegetación y hábitat de la fauna por deforestación y movimiento de tierra.
- Afectación de ecosistemas y hábitat de fauna por construcción de infraestructuras.

**La actividad identificada como productora de estos impactos es:**

- Movimiento de tierra.
- Limpieza, despeje, deforestación y remoción de capa vegetal.

##### **Categoría y Clasificación**

**TABLA 8.2.6.**  
**CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN**

<b>Fase de Aplicación</b>	Construcción
<b>Categoría Ambiental</b>	Medio Biológico
<b>Clasificación de la Medida</b>	<b>Carácter de la Medida:</b> Compensatoria
	<b>Naturaleza de la Medida:</b> Única
	<b>Tipo de Medida:</b> Control

## Medidas a Aplicar

El proyecto de construcción del proyecto **PALMERA 8, considera** la eliminación de árboles en el área del mismo.

La eliminación de la vegetación en el área del proyecto, conlleva adicionalmente una afectación a la fauna silvestre del lugar, la cual emplea básicamente las formaciones vegetales de porte medio como área para el refugio y la alimentación.

La mayor parte de la afectación de esta vegetación será de tipo permanente, porque estas áreas serán empleadas para la construcción de las viviendas del proyecto. Otra parte del área será utilizada para el establecimiento de áreas verdes, estacionamientos de vehículos y zonas de paisajismo. Por ello se hace necesario establecer una medida compensatoria tendente a garantizar la recuperación ambiental de las zonas a ser afectadas.

Una de las principales alternativas para la rehabilitación de las áreas degradadas es la reforestación compensatoria con especies autóctonas. Entre las actividades planteadas para la ejecución de esta recuperación ambiental se señala:

- Identificar el área a recuperar.
- Manejo adecuado de la capa vegetal.
- Identificar especies adaptadas a la zona.

Se recomienda realizar todas las actividades de resiembra en un área contigua, con el fin de potenciar al máximo el efecto de recuperación de un área y minimizar el efecto de fragmentación de hábitat.

Emplear especies forestales presentes en la zona. La idea es tratar de recuperar un sistema lo más parecido al ambiente original. En tal sentido se propone identificar las especies forestales presente en el área que se desea recuperar.

Se recomienda una plantación mixta, con la finalidad de propiciar la diversidad en el área y de esta manera lograr un ambiente acorde para la fauna, se establecerán especies encontradas en la zona.

**Las actividades a realizarse durante la plantación son:**

- Selección de los individuos a plantar. Los individuos a plantar serán adquiridos en bolsas con sustrato de tierra negra, con una altura de 1.50 m, sin evidencias de daños, enfermedades o deficiencias nutricionales.
- Demarcación, limpieza del terreno y estaqueado para la ubicación futura de los árboles. Consiste en demarcar el terreno a través de estacas o cal, de acuerdo a las curvas de nivel y al sistema de plantación establecido y a la densidad de siembra por hectárea (5 m entre hileras x 5 m entre plantas). En conservación de suelos y aguas es frecuente el esquema de plantación en forma de tresbolillo o triángulo. Posterior al demarcado se procede a la limpieza en un círculo aproximado de 1 m de diámetro donde se colocará la planta.
- Apertura de hoyos. Posterior al trazado y demarcación se procede a la apertura de huecos de 50 cm de profundidad, y dimensiones de 30 cm x 30 cm. Es usual la apertura de hoyos de 0.50 m x 0.50 m x 0.50 m en suelos residuales o profundos y de 0.15 m x 0.15 m x 0.30 m, en suelos menos profundos. Se tiene estimado un rendimiento de 30 huecos por jornal.
- Carga y descarga de las plantas. Por lo general cuando se trabaja en campo, existen dos sitios donde se cargan y descargan las plantas, una es el vivero hasta el centro de acopio de la obra, el cual debe estar cerca de una fuente de agua, para darle las condiciones favorables a la planta antes de ser llevadas al terreno, y otra desde el centro de acopio hasta el sitio de plantación, esta carga y descarga requiere de una mano de obra con un rendimiento de 1000 plantas por jornal.
- Transporte. El transporte se realizará desde el vivero hasta el sitio de plantación.
- Plantación. Consiste en sacar de la bolsa negra o del material plástico en el cual se encuentran las plántulas con mucho cuidado de no destruir el pilón de tierra, colocar los árboles en el hoyo, cuidando que los individuos queden centrados, derechos y teniendo la precaución de que el cuello de la planta debe quedar a ras

del suelo y tapar el hueco con tierra. Una vez colocada la planta se procederá a compactar suave y paulatinamente la tierra para lograr un buen contacto entre ésta y las raíces. Posterior al relleno se debe dejar un "plato" o anillo de tierra en forma de dique a unos 30 cm alrededor del tallo, con la finalidad de retener el agua de lluvia. Se estima un rendimiento de 60 plantas por jornal.

### Fertilización.

Se recomienda la aplicación de fertilizante químico en varias fases:

- A los 15 días de plantado se debe aplicar una fertilizante fórmula ajustada en función de la calidad y carencias del terreno.
- A los 45 días de plantada se recomienda un fertilizante nitrogenado, ya que es el que más se pierde por lixiviado y volatilización, a razón de 30 g por planta.
- Durante las labores de mantenimiento, se recomienda a las entradas de lluvias un fertilizante orgánico sólido (humus de lombriz), a razón de 0.5 kg por planta, durante los tres primeros años.

**Reposición de plantas.** Al mes de haber realizado la plantación, se realiza una inspección con la finalidad de evaluar la sobrevivencia de la misma, por esta razón en el suministro de las plantas se debe calcular un 30% más, para las labores de reposición.

### Partes Responsables

La medida que debe cumplirse en la etapa de construcción del proyecto tiene una responsabilidad compartida entre la empresa promotora del proyecto, específicamente en su Dirección de Infraestructuras, en su gerencia de Ornato y Paisajismo, y las contratistas encargadas de la actividad de reforestación.

El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia Ambiental del proyecto **PALMERA 8**.

### Área de Acción

La reforestación compensatoria con vegetación arbórea autóctona, deberá realizarse en aquellas zonas que, habiendo sido afectadas, no constituyen parte de las instalaciones del urbanismo, por ejemplo, áreas de depósitos y estacionamiento de equipos y maquinarias, campamentos temporales.

## Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

Esta actividad debe comenzar una vez culminada las actividades de movimiento de tierra y nivelación, en la etapa de construcción, preferiblemente a entradas de lluvias. Después de ejecutada la plantación, esta será sometida a labores de mantenimiento durante por lo menos tres años, a fin de garantizar el desarrollo de la misma. La duración de este subprograma es temporal, durante la etapa de construcción.

## Costos Asociados

**Para llevar a cabo esta actividad se requiere cubrir los gastos relativos a los siguientes conceptos:**

- Suministro de individuos de especies forestales
- Suministro de fertilizante
- Contratación de obreros para el desmalezado de los puntos de siembra y sembrado, durante cuatro (4) meses.
- Contratación del servicio de camión cisterna durante el primer mes de la siembra.

Se estima una inversión de **RD\$ 80,000.00**

## Fundamento Técnico y Legal

**Técnica:** Desde el punto de vista técnico la ejecución de esta medida requiere de la ejecución de técnicas de reforestación. Se requiere de un equipo técnico especializado en las actividades de manejo y siembra de árboles en zonas tropicales, para poder llevar a cabo este programa

**Legal:** Esta medida está sujeta a cumplir lo establecido en la Ley General del Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-2000

## Indicadores

Para las labores de reforestación compensatoria, el principal indicador está constituido por la realización o no de la actividad. Sin embargo, y con el fin de facilitar el seguimiento y supervisión de la actividad se consideran como indicadores:

- Superficie reforestada
- Listado de variedades, cantidad, de los árboles plantados
- Mapa con la localización de las plantas y metodología de plantación.

- Porcentaje de supervivencia de las plantas sembradas
- Valores de reposición de plantas que no sobrevivan
- Costos generales de la siembra y mantenimiento de plantas
- Fertilizantes utilizados en una de los tres primeros años

## Seguimiento y Evaluación

Se realizará la supervisión continua de la actividad de reforestación y se elaborará un reporte mensual en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente. Los resultados formarán parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Los reportes de monitoreo y el registro de todas las actividades realizadas deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

## Registros

Se diseñarán planillas de registro que permita verificar el cumplimiento del subprograma. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Nómina de personal local usado en plantación.
- Plantilla de control de volúmenes y tipo de fertilizantes.
- Los instructivos operativos.
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

Estos documentos formarán parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

### 8.5.3 PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIOAMBIENTAL

Dentro del Programa Socio-ambiental, se incluyen las medidas que van a prevenir, mitigar, controlar, restaurar y/o corregir todos aquellos impactos generados por la ejecución del proyecto. Si bien es cierto que a veces los impactos afectan a más de un medio a la vez, en este caso se formulan para aquellos que afectarán en mayor medida el Medio Socio- económico.

**Este programa de control de medio socioeconómico se encuentra dividido en los siguientes subprogramas:**

- Subprograma de salud y protección laboral.
- Lineamientos para el manejo de las relaciones con las comunidades del entorno  
Subprograma de formación y capacitación (proceso de inducción interna y externa)
- Subprograma integral de control vial

En la Tabla 8.2.7 se presenta un resumen de los costos de los subprogramas que componen el programa de gestión socio ambiental.

**TABLA 8.2.7**  
**RESUMEN DE COSTOS DEL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIO AMBIENTAL DEL PMAA.**

Programa	Subprograma	Costos Estimados RD\$
<b>Gestión-Socioambiental</b>	Subprograma de salud y protección laboral	100,000.00
	Lineamientos para el manejo de las relaciones con las comunidades del entorno	150,000.00
	Subprograma de formación y capacitación	30,000.00
	Subprograma Integral de Control Vial	40,000.00
<b>Total</b>		<b>320,000.00</b>

### **Subprograma de Salud y Protección Laboral**

#### **Objetivo**

Establecer las acciones que permitan que las actividades de construcción y operación del proyecto **PALMERA 8**, se realicen de forma tal que garanticen la salud y protección laboral e implique la menor cantidad de riesgos a los trabajadores.

#### **Impactos Considerados**

- Afectación potencial de la salud y seguridad de los pobladores del área de influencia del proyecto.

#### **Categoría y Clasificación**

**TABLA 8.2.8**  
**CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN**

<b>Fase de Aplicación</b>	Construcción Y Operación
---------------------------	--------------------------

<b>Categoría Ambiental</b>	Medio Socioeconómico
<b>Clasificación de la Medida</b>	<b>Carácter de la Medida:</b> Preventiva
	<b>Naturaleza de la Medida:</b> Única
	<b>Tipo de Medida:</b> Control

### Medidas a Aplicar

Durante la etapa de construcción de las instalaciones e infraestructuras del proyecto, el recurso humano estará expuesto a daños potenciales en su salud y seguridad, asociados al efecto que tengan sobre los trabajadores factores como: la emisión de material particulado, la generación de ruido, la presencia de emisiones gaseosas y eventuales accidentes en la utilización de maquinarias y equipos.

Las acciones recomendadas en el marco de esta medida, se orientan a la prevención de los daños que se puedan manifestar en la salud del personal laboral durante el desarrollo de las distintas etapas del proyecto.

A continuación, se describen las medidas pertinentes dentro del marco de las regulaciones establecidas en las normas de legislación laboral y muy particularmente en lo relativo a salud y seguridad en el trabajo.

**Afección por partículas en suspensión.** La emisión de polvo se asocia, en primera instancia, a afecciones de tipo alérgico, gripes, enfermedades respiratorias que pueda sufrir la población laboral. Por lo tanto, se deberá implementar una serie de medidas de prevención, tales como:

- Uso obligatorio de protectores individuales, que consistirán en equipos de protección respiratoria, los cuales protegen contra exposiciones a polvos molestos y emanaciones de gases irritantes.
- Empleo de mecanismos de aspiración de polvo.
- Humidificación de los materiales mediante el empleo de herramientas provistas de inyección de agua, riego de los materiales y/o utilización de sales higroscópicas, que mantienen un cierto grado de humedad e impiden la puesta en suspensión del polvo.

**Afectación por ruido.** Para el control de los niveles de ruido se recomienda:

- Las unidades de equipos y maquinarias deben estar provistas de sistemas de mitigación de ruido (sistemas de silenciadores, control de escapes etc.).
- Establecer un programa de mantenimiento preventivo de las unidades, equipos y maquinarias.
- Adiestrar al personal en el reconocimiento del riesgo ruido.
- Suministro y obligación de uso de protectores auditivos personales.

**Ocurrencia de accidentes laborales.** Los riesgos potenciales de ocurrencia de accidentes que puedan sufrir los trabajadores, son constantes durante la fase de construcción y un poco más ocasionales durante la etapa de operación, la prevención de éstos y su incidencia va a depender, en gran medida, de la aplicación de las normas de seguridad. Por lo tanto, en cuanto a la mitigación y control de accidentes, se proponen las siguientes medidas:

- Establecer disposiciones obligatorias para la utilización de equipos de protección personal (mascarillas, lentes de protección).
- En caso de ocurrencia de accidentes, disponer del equipo necesario para la prestación de primeros auxilios y transporte inmediato para los lesionados, hacia las unidades médicas más cercanas.
- Evaluación de las condiciones de riesgo en los sitios de trabajo.
- Educar y entrenar a los trabajadores para la prevención de accidentes laborales y situaciones de riesgo.
- Elaborar manuales de procedimientos para la actuación en casos de emergencia.

### Partes Responsables

La ejecución de esta medida es responsabilidad de la Gerencia de Seguridad Ocupacional de la empresa promotora proyecto **PALMERA 8** en coordinación con las empresas contratistas.

De igual manera se coordinará la ejecución de este subprograma con instituciones encargadas del área de salud en la provincia La Altagracia, por ejemplo, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, del Trabajo.

El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia Ambiental del proyecto **PALMERA 8**.

## Área de Acción

Este subprograma se deberá aplicar en toda la superficie donde se desarrolla el proyecto.

## Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

Este subprograma debe ser aplicado en la etapa de construcción y continuar aplicándolo durante toda la vida útil del proyecto.

## Costos Asociados

La ejecución de este subprograma conlleva un costo de **RD\$100,000.00**, ya que se deben considerar que las evaluaciones médicas de ingreso a la empresa, las evaluaciones médicas rutinarias, los planes de inducción y formación a los trabajadores, y el suministro de equipos de protección laboral son actividades ya previstas por la Gerencia de Seguridad Ocupacional.

## Fundamento Técnico y Legal

**Técnica:** Desde el punto de vista técnico quizá se requiere programas de capacitación y formación del personal paramédico y/o de ayudantes que puedan contribuir con la ejecución de actividades enmarcadas en este programa.

**Legal:** Por su parte, el ordenamiento jurídico y legal tiene soporte, tal y como lo establecen los siguientes instrumentos: Ley General de Salud 42-01, Ley de Seguridad Social 87-01, Reglamentos de la Ley General de Salud (Volúmenes I, II y III), Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo, y otros decretos y resoluciones

## Indicadores

Con el fin de facilitar el seguimiento y supervisión de este subprograma se consideran como indicadores:

- Reportes, y estadísticas de accidentes laborales.
- Reportes y estadísticas de enfermedades ocupacionales.
- Reportes y estadísticas de incapacidad laboral y sus causas.

## Seguimiento y Evaluación

El gestor ambiental implementará una planilla o matriz de seguimiento en la cual registrará las acciones ejecutadas, así como otros aspectos relevantes de cada actividad.

**Para el seguimiento y evaluación de este subprograma se sugiere supervisar:**

- Verificar que los contratistas de la construcción cumplan con la normativa referente a salud y seguridad en el trabajo.
- Vigilar el adecuado suministro de los equipos de seguridad industrial a los trabajadores.
- Vigilar el cumplimiento de las normas sanitarias y ambientales propias de las áreas de trabajo.
- Verificar la disponibilidad de equipos y materiales de primeros auxilios en las instalaciones del complejo.
- Verificar la adecuada disposición de los desechos sólidos y efluentes líquidos.

Se realizará la supervisión continua de las actividades consideradas en este subprograma y se elaborará un reporte trimestral en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente.

Los resultados formarán parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Los reportes de monitoreos y el registro de todas las actividades realizadas deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

**Registros**

Se diseñarán planillas de registro que permitan verificar el cumplimiento del subprograma. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Lista de asistencia a las reuniones informativas y de capacitación.
- Los instructivos operativos.
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

Estos documentos formarán parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

**Subprograma Lineamientos para el Manejo de Relaciones con Comunidades del Entorno****Objetivos**

Aunque en el análisis previo no se encontró posibilidades de conflictos comunitarios, es importante mantener actividades para prevenir las molestias tanto a los trabajadores del proyecto como a las habitantes del área cercanas al proyecto, por las actividades de construcción de obras y del tránsito automotor en los sectores ubicados en el área de influencia directa del proyecto.

### **Impactos Considerados**

- Afectación de la calidad ambiental por incremento en los niveles de ruido por ejecución de las actividades del proyecto.
- Afectación de la calidad de aire por construcción del proyecto.
- Alteración de la calidad de vida por el desarrollo del proyecto.
- Afectación potencial de la salud y seguridad de los pobladores del área de influencia del proyecto.

**Las actividades identificadas como productoras de estos impactos son:**

- Transporte de materiales, equipos y personal.
- Operación de maquinaria pesada y equipos.
- Emplazamiento de equipos de construcción.
- Construcción de edificaciones e infraestructuras físicas.

### **Categoría y Clasificación**

TABLA 8.2.9.  
CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

<b>Fase de Aplicación</b>	Construcción Y Operación
<b>Categoría Ambiental</b>	Medio Socio Económico
	<b>Carácter De La Medida:</b> Preventiva
<b>Clasificación de la Medida</b>	<b>Naturaleza De La Medida:</b> Complementaria
	<b>Tipo De Medida:</b> Control

### **Medidas a Aplicar**

Con este subprograma se pretende establecer horarios para la realización de actividades que generen altos niveles de ruido, que congestionen el flujo vehicular, que intervengan en el tránsito peatonal o que generen grandes cantidades de polvo. Esto con la finalidad

de disminuir las molestias de las personas que residen, trabajan o transitan por el área de influencia directa del proyecto.

Debido a diversas razones, únicamente se tiene planificado que durante la ejecución del proyecto se labore en turnos diurnos. Por lo tanto, los horarios propuestos serán acordados y negociados tanto con representantes de los residentes y posibles afectados como con los sindicatos o uniones de obreros que estén presentes en el desarrollo del proyecto.

**Las acciones consideradas para esta medida son:**

- Establecimiento de horarios diurnos de circulación de vehículos pesados en horas donde el tráfico automotor sea menor.
- Establecimiento de horarios para operación de maquinarias y ejecución de actividades que generen altos niveles de ruido, los cuales deben estar enmarcados obligatoriamente durante turnos diurnos y en momentos donde exista menor presencia de residentes en los alrededores del proyecto (no antes de las 6:00 AM, ni después de las 6:30 PM). Fuera de los horarios señalados sólo se permitirá la ejecución de trabajos manuales que no generen ningún tipo de ruido molesto.
- Establecimiento de horarios diurnos para la ejecución de actividades que generen grandes volúmenes de polvo, los cuales deben procurar establecerse en momentos donde la presencia de niños alrededor del proyecto sea menor, por ejemplo, cerca de las zonas residenciales estas actividades deberían coincidir con el horario escolar.

Solo se harán excepciones a los horarios establecidos en los casos en los cuales se trabaje en zonas deshabitadas; o cuando se esté haciendo frente a algún tipo de contingencia. En estos casos la actividad debe ser debidamente autorizada por la Gerencia Ambiental del proyecto **PALMERA 8**.

Con el fin de garantizar la convivencia armónica entre el proyecto y las comunidades colindantes, el promotor establecerá un proceso permanente de comunicación con las Comunidades del área de influencia del proyecto, bajo los siguientes criterios:

**Ubicación espacial:** La comunicación deberá mantenerse abierta en toda el área de influencia del proyecto.

**Duración:** La comunicación con terceros, ya sean personas o instituciones debe mantenerse durante toda la vida del proyecto. Puntualmente, de acuerdo al conflicto o dificultad que se presente, deberán desarrollarse otros procesos de complementarios.

**Oportunidad de aplicación:** Como se indicó, los canales de comunicación con terceros deberán mantenerse abiertos durante toda la vida del proyecto, y en el momento de surgir situaciones particulares deberán desarrollarse acciones complementarias de negociación y hasta de implementación de infraestructuras, dependiendo del tipo de conflicto presente.

Esta medida es de carácter preventivo y tiene por objeto establecer y mantener los mecanismos y herramientas de comunicación que permitan detectar y resolver los eventuales conflictos con terceros: vecinos, comunidades, autoridades vecinales, locales y regionales, entre otros.

El proyecto, se inserta en un espacio geográfico con sus propias particularidades, realidades, problemas y potenciales conflictos. Conocer este entorno y comprender que, desde el inicio de las labores preliminares, el proyecto incidirá en esa dinámica local, es fundamental para minimizar y/o evitar los riesgos de conflicto con terceros, pues estos, dependiendo de su tipo y magnitud pueden llegar a entorpecer, demorar y hasta afectar la viabilidad del proyecto propuesto. La comprensión y contacto real con el entorno social, ya sea personal, y/o institucional, permitirá analizar la realidad de manera completa y facilitará la toma de decisiones más oportunas y asertivas en bien del proyecto y de la colectividad afectada.

A modo ilustrativo, y tal como se indicó en la descripción de los Impacto Potenciales, es posible vislumbrar algunas situaciones que pudiesen generar conflictos, si no son adecuadamente manejadas, entre ellas se pueden señalar, conflictos con los vecinos por eventuales inconvenientes por la generación de polvo y ruido, a los residentes en áreas aledañas a la construcción.

Por otra parte, se exigirán condiciones a los camiones de carga para su circulación, como es el caso de asegurar que la carga esté cubierta, así como establecer horarios de circulación, entre otras.

En esencia, la medida contempla dos acciones: por una parte el diagnóstico permanente del entorno social y por la otra asegurar el contacto y flujo de comunicación adecuada, tanto con las personas como con las instituciones involucradas, para que, mediante el diálogo, llegar a acuerdos o negociaciones que contribuya a anticipar y atender las eventuales situaciones de conflicto que puedan afectar la dinámica y operación del proyecto involucrando los aspectos de salud y educación en la comunidad.

## Partes Responsables

La medida, a ser cumplida en la etapa de construcción del proyecto tiene una responsabilidad compartida entre la empresa promotora del proyecto, específicamente en su Dirección de Construcción y las contratistas encargadas de la actividad de construcción de las obras. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto.

El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia Ambiental del proyecto **PALMERA 8**.

## Área de Acción

Este subprograma se aplicará en todos los frentes de trabajo ubicados dentro del proyecto, pero se considerará con especial énfasis en la siguiente área:

- Sitios de parada para el transporte de personal.

## Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

Constituye un subprograma de aplicación permanente durante la construcción y la operación en la vida útil del proyecto, específicamente en la fase de construcción para actividades relacionadas con generación de ruido, tránsito de vehículos pesados y generación de polvo.

## Costos Asociados

La ejecución de este subprograma conlleva costos adicionales ya que corresponde a procedimientos a ser incorporados en las condiciones de operación de los diferentes contratistas y durante la operación se definirán actividades concertadas con las comunidades vecinas. Se estima un costo de **RD\$150,000.00**

## Fundamento Técnico y Legal

**Técnica:** Dadas las características de las actividades consideradas en la ejecución de este subprograma, las cuales en su totalidad están incluidas dentro de las actividades propias del proyecto, no se requieren técnicas particulares para la implementación de la medida, pues se tomará el personal, los equipos y/o materiales previstos en la planificación del proyecto. Sin embargo, el personal que realice estas actividades deberá ser adecuadamente instruido en el contenido de este subprograma.

**Legal:** Esta medida está sujeta a cumplir lo establecido en la Ley General del Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-2000. Igualmente se consideran las normas relativas a:

- Ley 16 del 1992 Código de Trabajo
- Ley No. 287-04 sobre control de ruidos
- Norma Ambiental para la Protección Contra Ruidos, NA-RU-001-03
- Norma para la medición del ruido producido por vehículos NA-RU-003-03.
- Norma que establece la Medición de Ruido desde Fuentes Fijas NA-RU-002-03.
- Norma Ambiental de Calidad del Aire, NA-AI-001-03
- Norma para Contaminantes Atmosféricos de Fuentes Fijas NA-AI-002-03.  
Sustituye a la norma AR-FF-01
- Norma de las Emisiones Atmosféricas provenientes de Vehículos NA-AI-003-03.  
Sustituyó a la Norma AR-FM-01

### Indicadores

Para evaluar el cumplimiento de este subprograma se plantea levantar un indicador que permita evaluar la proporción de quejas relacionadas con los impactos asociados a este subprograma.

**Indicador** = N° de quejas relacionadas con los impactos asociados a este subprograma/ N° de quejas totales presentadas por las comunidades cercanas al proyecto.

### Seguimiento y Evaluación

El gestor ambiental implementará una planilla o matriz de seguimiento en la cual registrará las acciones ejecutadas, así como otros aspectos relevantes de cada actividad. Para el seguimiento y evaluación de este subprograma se sugiere supervisar:

- En primera instancia que se realicen las reuniones que pretenden negociar los horarios más convenientes para las actividades antes descritas entre los representantes de los residentes y posibles afectados como de los sindicatos de trabajadores de la obra.
- Posteriormente se supervisará quincenalmente el cumplimiento de los horarios acordados entre todas las partes involucradas.

- Los resultados formarán parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

## Registros

Se diseñarán planillas de registro que permita verificar el cumplimiento de los horarios establecidos. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Los instructivos operativos
- Denuncias o quejas presentadas por los interesados
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental

Estos documentos formaran parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondiente.

## Subprograma de Formación y Capacitación

### Objetivos

Concientizar al personal que realizará las operaciones en las instalaciones del proyecto, sobre la importancia de cumplir las medidas preventivas, de mitigación y restauradoras que se expresan en el **PMAA** para la etapa de construcción y operación del proyecto.

Mejorar la capacitación de los trabajadores que serán contratados en los asentamientos contiguos, que los preparará para trabajar en el proyecto y para ser contratados en otras futuras obras.

Mejorar el nivel educacional de los pobladores.

### Impactos Considerados

Los impactos para el diseño de esta medida pertenecen al medio socioeconómico, pero principalmente se espera que la misma incida sobre los siguientes:

- Alteración de la calidad de vida por el desarrollo del proyecto.
- Alteración de la infraestructura vial existente por movilización de personal, equipos y materiales.

- Conflictos potenciales con las comunidades e instituciones del área por expectativas no satisfechas.
- Afectación potencial de la salud y seguridad de los pobladores del área de influencia del proyecto.

### Categoría y Clasificación

TABLA 8.2.10  
CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

<b>Fase de Aplicación</b>	Construcción
<b>Categoría Ambiental</b>	Medio Socioeconómico
<b>Clasificación de la Medida</b>	<b>Carácter de la Medida:</b> Preventiva, Mitigante
	<b>Naturaleza de la Medida:</b> Única
	<b>Tipo de Medida:</b> Control

### Medidas a Aplicar

La capacitación de recursos humanos para responder a las necesidades de la organización en Gestión Ambiental se llevará a cabo creando una base adecuada de conocimientos entre los empleados en los métodos y destrezas en manejo ambiental, prevención de riesgos y atención de emergencias ante desastres de origen natural, antrópico o tecnológico.

Se plantea el involucramiento de todo el personal en el proceso de conocimiento de los impactos que generan sus actividades en el medio ambiente si se realizan en forma incorrecta, asegurándose que los contratistas y suplidores tengan las destrezas necesarias para desarrollar su trabajo de una manera responsable con el ambiente.

### **Se formulará y realizará un plan de capacitación que contendrá los siguientes aspectos:**

- Identificación de necesidades de capacitación, adecuación del programa de capacitación con los empleados y también actores externos representantes de las comunidades del área de influencia del proyecto.
- Desarrollo de talleres de concientización: constituyen el centro del programa de educación, y el elemento que promoverá la participación de los trabajadores en el PMAA.

- Todo el personal deberá asistir a éstos, desde los directivos hasta los trabajadores que operarán el proyecto.
- El contenido de los talleres incluirá conceptos básicos de ciencias ambientales y la importancia de cumplimiento de las medidas del PMAA.
- El programa en cuestión pretende poner en marcha una política de capacitación de mano de obra no calificada a partir de una base de datos de los trabajadores contratados.
- Estructuración de los grupos por tareas a desempeñar. Un Promotor Social estructurará los grupos a partir de las tareas que se desempeñarán en la operación del proyecto.
- Se impartirá adiestramiento de forma teórica y práctica, incluirá los aspectos de los procedimientos de operación en las diferentes actividades, los diferentes mantenimientos a realizar, actividades de jardinería, uso de las herramientas y materiales; así como los medios de seguridad y protección.

### **Partes Responsables**

La responsabilidad en la ejecución de este subprograma y el seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia ambiental del proyecto **PALMERA 8**.

### **Área de Acción**

Este subprograma se deberá aplicar en todas las áreas del Proyecto.

### **Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación**

Este subprograma debe ser aplicado en la etapa de construcción y continuar su aplicación durante toda la vida útil del proyecto

### **Costos Asociados**

La ejecución de este subprograma conlleva un costo de **RD\$ 30,000.00**, y estarían relacionados con la contratación del personal encargado del manejo del programa y los gastos operativos del mismo

### **Fundamento Técnico y Legal**

**Técnica:** La tecnología a aplicar se deriva de las técnicas de comunicación institucional, enmarcadas dentro de los principios de responsabilidad social empresarial, de educación y formación de personal.

La medida tendrá mayor viabilidad, mientras se mantenga la coordinación de las actividades y se apliquen los instrumentos necesarios, para la coordinación de las actividades a cumplir, para reforzar el vínculo entre los empleados, la comunidad y el proyecto.

**Legal:** Esta medida tiene su base legal en la Constitución de la República, en la que se garantiza a la población el derecho al aprendizaje y la educación.

### Indicadores

**Los indicadores propuestos para el seguimiento de este subprograma son:**

- Número de eventos
- Población cubierta
- Departamentos contactados
- Porcentaje de la población laboral cubierta
- Empleados y mano de obra no calificada siguen las prácticas ambientales del PMAA

### Seguimiento y Evaluación

El gestor ambiental implementará una planilla o matriz de seguimiento en la cual registrará las acciones ejecutadas, así como otros aspectos relevantes de cada actividad. Para el seguimiento y evaluación de este subprograma se sugiere supervisar:

- Revisión de las condiciones contractuales para verificar la presencia de las cláusulas ambientales que señalen la ejecución de las actividades de formación y capacitación.
- Ejecución de las reuniones, cursos, charlas o talleres.
- Verificación a través de preguntas de la efectividad de los talleres.

Se realizará la supervisión continua de la actividad de formación y capacitación y se elaborará un reporte trimestral en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente.

Los resultados formarán parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Los reportes de monitoreos y el registro de todas las actividades realizadas deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

## **Registros**

Se diseñarán planillas de registro que permita verificar el cumplimiento del subprograma. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Lista de asistencia a las reuniones de capacitación.
- Temática de los talleres de capacitación.
- Evaluaciones a los participantes de los talleres.
- Evaluación de los talleres.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

Estos documentos formarán parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

## **Subprograma Integral de Control Vial**

### **Objetivos**

Formular e implementar acciones integrales de control vial que permitan prevenir situaciones de riesgos de accidentes y el cabal cumplimiento de lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

### **Impactos Considerados**

- Alteración de la infraestructura vial existente por movilización de personal, equipos y materiales.

### **Categoría y Clasificación**

TABLA 8.2.11  
CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

<b>Fase de aplicación</b>	Construcción y operación
<b>Categoría ambiental</b>	Medio socioeconómico

<b>Clasificación de la medida</b>	<b>Carácter de la medida:</b> De control, preventiva
	<b>Naturaleza de la medida:</b> Complementaria
	<b>Tipo de medida:</b> Control

## Medidas a Aplicar

Dentro del perímetro del proyecto, existirá una vialidad que conecta y comunica los distintos frentes de trabajo que integran el proyecto y sus diversos componentes. Durante la construcción, esta vialidad presentará cierta circulación de vehículos (livianos y pesados) que transportará equipos, materiales e insumos y personal, por lo que se requiere el diseño y aplicación de una medida que conduzca a la prevención y minimización de potenciales riesgos de accidentes.

**Las principales actividades en la ejecución de este subprograma son:**

**Señalización.** Durante la etapa constructiva del proyecto requiere la entrada de camiones cargados de materiales e insumos propios del sector construcción (arena, cemento, bloques, acero, tubos, vigas, entre otros) así como la salida de unidades vehiculares desde el sitio de la obra. La aproximación al sitio del proyecto deberá estar debidamente señalizada cumpliendo con lo establecido en las leyes y regulaciones que rigen la materia.

En el marco de opciones para esta medida, pueden emplearse la colocación de avisos indicando la entrada y salida de camiones a los fines de alertar a los conductores de la necesidad de disminuir las velocidades de circulación.

Las aproximaciones al sitio del proyecto deberán ser señalizado y diseñado cumpliendo con lo establecido en las leyes y regulaciones que rigen la materia, las señalizaciones en lugares visibles y despejados y colocados con suficiente distancia para que los conductores dispongan del tiempo necesario para tomar decisiones.

Esta medida pudiera estar acompañada de la colocación de algunos avisos en lugares estratégicos de alerta de la proximidad de entrada y salida de vehículos y de que se transita por un área con usos residenciales.

**Restricción de la velocidad.** En el transporte materiales e insumos, así como de personal, es necesario circular por zonas pobladas en donde la presencia de personas es común. Igualmente, en las proximidades del proyecto **PALMERA 8** se encuentran

ubicadas viviendas y actividades que conllevan la presencia de personas en los alrededores de las vías.

Por ello es necesario restringir la velocidad de los vehículos a una velocidad mínima para evitar accidentes. Esta restricción dependerá del tipo de vía y las características del sector. Este aspecto debe ser de estricto cumplimiento por parte de los vehículos que van a participar en las actividades pre construcción y construcción del proyecto.

**Formación de conductores.** Se deben promover campañas de concienciación y formación de conductores, Estas actividades deben estar establecidas en el marco de unas jornadas de educación vial, las cuales deben incluir entre otros los siguientes aspectos:

- Normas de comportamiento cívico y ciudadano
- Legislación, regulaciones y reglamentos viales
- Normas y señales de transito
- Normas de seguridad vial
- Controles de transito
- Manejo ofensivo
- Manejo defensivo
- Educación ambiental

Una vez que haya finalizado la etapa constructiva y el complejo comience a ocuparse, el acceso inmediato estará funcional y operativo para la población residente del complejo que deberá estar señalizado.

### Partes Responsables

La medida, a ser cumplida en la etapa de construcción del proyecto tiene una responsabilidad compartida entre la promotora del proyecto, específicamente en su Dirección de Recursos y Humanos, la Gerencia de Infraestructuras y la Gerencia de Seguridad Ocupacional, y los contratistas de construcción. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto.

Igualmente, para la ejecución de este programa integral de control vial se debe trabajar coordinadamente con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y el distrito municipal de San Luis. El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia ambiental de proyecto **PALMERA 8**.

### Área de Acción

Este subprograma se deberá aplicar en todas las vialidades internas y externas donde se ejecutará el proyecto.

### **Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación**

Este subprograma debe ser aplicado en la etapa de construcción y continuar su aplicación durante toda la vida útil del proyecto.

### **Costos Asociados**

La ejecución de este subprograma conlleva costos adicionales ya que corresponde a procedimientos incorporados en las condiciones de operación de los diferentes contratistas. Se estima un costo de **RD\$ 40,000.00**

### **Fundamento Técnico y Legal**

**Técnica:** No se requieren técnicas particulares para la implementación de este subprograma, pues se tomará el personal, los equipos y/o materiales previstos en la planificación del proyecto.

**Legal:** se fundamenta en la aplicación de la Ley sobre Tránsito de vehículos, Normas que regulan el derecho de paso, el uso de las vías de comunicación y la construcción vial, Normas sobre especificaciones técnicas de los vehículos: Reglamento No. 156 del año 1970, sobre dimensiones, peso y carga de los vehículos autorizados a transitar por las vías públicas, y las Normas sobre señales de tránsito, reguladas por la ley No. 222 del año 1967, que establece un sistema de señalamiento del tránsito en las vías públicas del país, entre otras.

### **Indicadores**

Con el fin de facilitar el seguimiento y supervisión de las actividades consideradas en este subprograma se consideran como indicadores:

- Reportes y registros de accidentes de tránsito, problemas (infracciones) de tránsito.
- Estadísticas de utilización de transporte público.

### **Seguimiento y evaluación**

El gestor ambiental implementará una planilla o matriz de seguimiento en la cual registrará las acciones ejecutadas, así como otros aspectos relevantes de cada actividad. Para el seguimiento y evaluación de este subprograma se sugiere supervisar:

- Revisión de las condiciones contractuales para verificar la presencia de las cláusulas ambientales que regulan la ejecución de las actividades control vial.
- Verificar ubicación de las señalizaciones,
- Verificar la realización de las jornadas de educación vial
- Verificar el estado de las unidades de transporte colectivo

Se realizará la supervisión continua de las actividades consideradas en este subprograma, y se elaborará un reporte trimestral en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente.

Los resultados formarán parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Los reportes de monitoreos y el registro de todas las actividades realizadas deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

### **Registros**

Se diseñarán planillas de registro que permita verificar el cumplimiento del subprograma. Serán registros de este subprograma los siguientes documentos:

- Lista de asistencia a los talleres de formación.
- Informes de vigilancia.
- Los instructivos operativos
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

Estos documentos formarán parte de los reportes de cumplimiento oficiales de la obra y deben estar disponibles para verificación por las entidades oficiales correspondientes.

### **8.6 PROGRAMA DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL**

El Programa de Monitoreo y Seguimiento Ambiental se formula para verificar la inserción de la dimensión ambiental en el Proyecto, pues representa la materialización de todas las medidas que se previeron tanto a nivel de diseño del proyecto, como aquellas desarrolladas a lo largo de la evaluación ambiental realizada y las exigidas por la normativa ambiental vigente y los entes gubernamentales.

Los lineamientos aquí establecidos buscan conformar una herramienta que favorezca la participación activa de los promotores y del Estado en la vigilancia y control ambiental, durante las diversas fases de desarrollo del proyecto.

Por otra parte, una vigilancia continua de las actividades contempladas en el proyecto, permitirá detectar oportunamente la aparición de impactos ambientales no previstos en la evaluación ambiental y determinar la necesidad de proponer nuevas medidas ambientales o modificar los alcances de las ya consideradas.

### **Subprograma de Control y Seguimiento**

El objetivo del presente Subprograma de Control y Seguimiento, es garantizar que durante la ejecución del Proyecto, sean adecuadamente ejecutadas las medidas ambientales propuestas en el presente Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA), así como las medidas incorporadas a la ingeniería del proyecto y todas aquellas limitantes y condicionantes establecidas en la normativa ambiental y en las autorizaciones recibidas por parte de entes gubernamentales.

El Subprograma de Control y Seguimiento busca detectar oportunamente la aparición de impactos ambientales no esperados y evaluar cuantitativa y cualitativamente los resultados de las medidas implantadas, para de esta forma determinar oportunamente la necesidad de modificar las medidas propuestas en el presente documento o el diseño de nuevas medidas ambientales.

Adicionalmente, el presente sub-programa busca servir de mecanismo de información y comunicación entre el proyecto, los entes gubernamentales y las comunidades, promoviendo el compromiso y participación del promotor del Proyecto, en el ejercicio de su responsabilidad social y ambiental.

Finalmente, con el presente sub-programa se mantendrá un registro de las fluctuaciones en las características de variables ambientales clave, a través de monitoreos ambientales que permitan detectar oportunamente la aparición de deterioros ambientales y su relación con el Proyecto.

### **Responsables**

La ejecución, vigilancia y control del Sub-Programa de Control y Seguimiento es, en primer lugar, responsabilidad de la empresa promotora del proyecto, su Gerencia de Adquisiciones, Gerencia de Construcción, Gerencia de Operaciones, dependiendo de la etapa de proyecto, y especialmente de la Gerencia Ambiental, cuyo equipo supervisor deberá mantener una vigilancia continua de las actividades realizadas por las empresas contratistas, desde un punto de vista ambiental.

Para lograr esto último, el equipo de supervisores o gestores ambientales debería estar compuesto principalmente por personal con experiencia en la inspección de obras, en el manejo de personal, en el uso de computadoras y elaboración de informes escritos, con conocimientos de la legislación ambiental vigente o por lo menos aquella aplicable al Proyecto, deberá conocerse el presente Estudio de Impacto Ambiental y especialmente sus resultados, es decir, las medidas ambientales asociadas al desarrollo minero y finalmente es recomendable que tenga la capacidad de comunicación con las comunidades y los entes gubernamentales encargados de la vigilancia y control del proyecto.

### **Fundamento Técnico**

Los proyectos de desarrollo de viviendas basan su factibilidad, en el aprovechamiento que los usuarios ejercerán sobre los recursos naturales del entorno, considerando los aspectos paisajísticos, recreativos, siendo de gran importancia maximizar la protección que el proyecto realice sobre los componentes físico-naturales y socioeconómicos que pudieran verse afectados por su desarrollo.

Por esto, desde un punto de vista técnico, se requiere de una herramienta objetiva, clara y práctica, como es el Sub-Programa de Control y Seguimiento, para guiar al equipo de supervisores, en la vigilancia y control de las actividades del proyecto, desde un punto de vista ambiental y asegurar el monitoreo de las variables ambientales claves que permiten detectar oportunamente la ocurrencia de deterioros ambientales.

### **Aspectos Considerados**

El presente subprograma está enfocado hacia dos aspectos fundamentales en la vigilancia y control de las implicaciones ambientales del proyecto, el control ambiental de las actividades ejecutadas y el seguimiento de variables ambientales.

- Control de Compromisos Ambientales

El control o supervisión ambiental de las actividades durante cada etapa o fase del proyecto debe ser enfocada hacia la verificación del cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Que las actividades del proyecto se ajusten a los alcances autorizados por el Ministerio de Ambiente.

- Que las actividades en general atiendan a las limitaciones y restricciones establecidas en la normativa ambiental aplicable al proyecto y al área a ser afectada.
- Que se cumplan las condicionantes establecidas en las autorizaciones para la ejecución del proyecto o alguna de sus actividades, emitidas por los entes gubernamentales correspondientes.
- Que sean ejecutadas las medidas ambientales diseñadas en el presente PMAA.
- Que el diseño del proyecto incluya como medidas ambientales incorporadas al diseño, por lo menos aquellas señaladas en el presente estudio.

### **Seguimiento Ambiental**

El seguimiento de la calidad ambiental en el área del proyecto, se logra a través de la ejecución de las siguientes tareas específicas:

- La identificación de los componentes ambientales a ser afectados.
- La identificación de las variables ambientales claves que permitirán detectar variaciones en las características de dichos componentes.
- La definición de un plan de monitoreo para cada una de ellas.

### **Categoría y Clasificación del Subprograma**

El Subprograma de Control y Seguimiento involucra la supervisión de todas las actividades relacionadas en forma directa o indirecta con el desarrollo del proyecto por lo tanto su ejecución se realiza en todas las fases o etapas que comprende dicho proyecto y se relacionan con los medios físico, biológico y socioeconómico.

El presente subprograma se formula con un carácter de control y prevención de las implicaciones ambientales del proyecto y es de naturaleza única por involucrar todos los aspectos relacionados con el control de los compromisos del proyecto y la ejecución del seguimiento de variables ambientales.

### **Área de Acción del Subprograma**

Por referirse a la supervisión de toda actividad relacionada con el proyecto, el área de acción corresponde a toda la zona afectada por deforestación, movimientos de tierra y construcción de infraestructuras, así como los ecosistemas en general ubicados dentro del área de influencia del proyecto.

## Duración y Oportunidad de Aplicación del Subprograma

El Subprograma de Control y Seguimiento iniciará su ejecución durante las actividades de planificación del proyecto, ya que deberá preverse la contratación del personal de supervisión, el diseño de charlas de inducción ambiental para el personal obrero, diseño de presentaciones o charlas para las comunidades y entes gubernamentales, así mismo, se deberá mantener en ejecución durante todas las fases del proyecto y por el tiempo de vida útil del mismo.

## Costos Asociados

El costo total asociado a la implementación del presente subprograma se relaciona con los costos parciales de los siguientes ítems:

**Personal:** Se requiere en campo un (1) profesional presente y un asistente inspector, a cargo de las siguientes acciones:

Coordinar las labores de inspección, control de calidad, comunicaciones con las demás gerencias del proyecto, emisión de notificaciones de conformidad y no conformidad a empresas contratistas, intercambio de información ambiental con los entes gubernamentales y elaboración de informes para el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

Además de asistirse de un inspector para cumplir labores de vigilancia en cada frente de obra, elaboración de comunicaciones para el coordinador del grupo ambiental, impartir charlas ambientales a los trabajadores en general, supervisión de las actividades realizadas por contratistas relacionadas con los monitoreos ambientales (laboratorios, universidades, institutos, etc.).

**Infraestructura y Equipos:** Se requerirá contar con instalaciones que dispongan de facilidades de oficina como escritorio, archivadores, línea telefónica, computadoras, conexión a Internet y consumibles en general, adicionalmente a los requerimientos que comparten con el personal en general como son las áreas de baños, duchas y zona de comedor. Por otra parte, el grupo de trabajo deberá contar con, cámara fotográfica y cintas métricas, así como los equipos de seguridad como cascos, guantes, lentes y botas de seguridad.

**Laboratorios:** El seguimiento de variables ambientales requerirá la contratación externa de laboratorios públicos y/o privados para la toma de muestras y análisis químicos y/o biológicos.

## Plan de Control

**Métodos de control.** Existen diversos métodos o técnicas de acción para realizar el control de las actividades del proyecto. A continuación, se describirán las que se proponen durante el control y seguimiento del proyecto: la Inspección de Campo, la Observación de Campo y la Revisión de la Información/Documentos.

- Inspección de Campo. Técnica dirigida a recoger o medir evidencias de campo que permitan verificar las acciones que se están realizando y comprobar su ejecución en función de las especificaciones, normas y restricciones que aplican a tal actividad. Generalmente conlleva la ejecución de las siguientes acciones particulares:
  - Para la planificación de la inspección:
  - Definición de los objetivos de la inspección (lugar de la inspección, sitio, condición o parámetro a inspeccionar).
  - Revisión de información pertinente para la ejecución de la inspección (especificaciones de ingeniería, normativa legal, registros, reportes de inspección anterior, etc.).
  - Definición de la metodología a seguir para la realización de la inspección (medición directa, necesidad de ensayos o análisis de laboratorio).
  - Definición de necesidad de apoyo de personal clave o de apoyo para la realización de la inspección.
  - Definición del momento estratégico para la realización de la inspección.
  - Preparación de equipos para mediciones y recolección de evidencias.
  - Durante la ejecución de la inspección:
    - Acudir al lugar de inspección en el momento estratégico.
    - Recolectar las evidencias y mediciones previstas.
    - Observar los procedimientos que se llevan a cabo en el sitio.
    - Entrevistar a personal clave.
    - Impartir instrucciones sobre acciones subsiguientes a ejecutar, en caso de ser necesario.

#### Después de la inspección:

- Evaluar ejecución de la inspección y evidencias recolectadas.

- Completar sumario o informe con los resultados de la inspección y su soporte, especificando además las recomendaciones o acciones subsiguientes a ejecutar en caso de ser necesario.
- Promover decisiones a instancias superiores en caso de que se requiera.

### **Observación de Campo**

Para la planificación de la observación:

- Definición de los objetivos de la observación (lugar, sitio, condición a observar).
- Revisión de información soporte para la observación (especificaciones de ingeniería, referencias, reportes de observaciones anteriores, etc.).
- Definición de necesidad de apoyo de personal clave o de apoyo para la realización de la observación.
- Definición del momento estratégico para la realización de la observación.

Durante la ejecución de la observación:

- Acudir al lugar de observación en el momento estratégico.
- Observar los procedimientos que se llevan a cabo en el sitio.
- Entrevistar a personal clave.
- Impartir instrucciones sobre acciones subsiguientes a ejecutar en caso de ser necesario.

### **Después de la observación:**

- Evaluar ejecución de la actividad y observaciones realizadas.
- Promover decisiones a instancias superiores en caso de que se requiera.
- Revisión de Información/Documentos. Se refiere a la técnica orientada a la comprobación de los contenidos y alcances de documentos, guías, planos, especificaciones, registros, manuales o procedimientos para constatar características del diseño de obras, soportes de datos o información, planos y programas, etc. Normalmente es una actividad de gabinete realizada en

instalaciones del ejecutor de la actividad, que conlleva a la ejecución de acciones particulares a saber:

- Examinar documentos y determinar si son satisfactorios.
- Incorporar cambios aplicables.
- Si procede, promover decisiones a otras instancias.
- Constatar luego si se siguen instrucciones/ recomendaciones dadas.

### **Control de las Actividades del Proyecto**

La aprobación del proyecto por el Ministerio del Medio Ambiente, estará referida a unos alcances específicos del proyecto, siendo de gran importancia que el equipo ambiental conozca al detalle dichos alcances para poder determinar en todo momento que actividades no están amparadas por la autorización del Ministerio del Medio Ambiente.

Por otra parte, en este acápite se discriminarán las actividades que requieren especial atención por parte de los supervisores ambientales, en sus recorridos diarios de los frentes de trabajo, tanto por sus implicaciones ambientales como por su relación con la normativa ambiental. La identificación de las actividades que deben ser prioritariamente controladas como parte del análisis de las actividades previstas para la ejecución del proyecto, consideran los siguientes criterios:

- Deben estar sujetas a regulaciones ambientales vigentes.
- Deben ser identificables por separado dentro de la secuencia de actividades a desarrollar durante el avance del proyecto.
- Deben ser actividades con potencial de afectación al ambiente.

Considerando los criterios expuestos y el análisis de los alcances del proyecto, entre las actividades que deben ser supervisadas se tienen:

### **Fase de Pre-construcción y Construcción:**

- Preparación del sitio (movimiento de tierra).
- Excavaciones y Movimientos de tierra.
- Requerimientos de servicios públicos.
- Construcción de infraestructura temporal.
- Manejo de desechos sólidos peligrosos y no peligrosos.
- Manejo de efluentes.

- Requerimientos de mano de obra.
- Traslado de maquinaria pesada.
- Uso de cemento y de concreto.
- Vaciado de concreto.
- Operación de las instalaciones temporales.
- Instalación de la planta de generación eléctrica.
- Transporte de personal, equipos, maquinarias e insumos.
- Desmantelamiento de las obras provisionales.

**Fase de Operación:**

- Aprovechamiento de agua subterránea.
- Entrada y salida de personas al complejo.
- Generación y manejo de desechos peligrosos y no peligrosos.
- Requerimientos de servicios: agua, luz, saneamiento, teléfono e internet.
- Operación de planta de generación de energía eléctrica.
- Requerimientos de mano de obra.
- Mantenimiento de la infraestructura física: edificaciones, calle y acera.
- Mantenimiento de los jardines, y áreas comunes.
- Operación del sistema de tratamiento de efluentes.
- Operación de equipos con presiones sonoras: motores, cortadoras de césped, aires acondicionados, entre otros.
- Generación de efluentes.

La siguiente matriz muestra el resumen de los impactos generados en la fase de construcción del proyecto y las medidas para mitigar los mismos, conjuntamente con el costo para llevar a cabo dichas medidas.

### Matriz resumen PMAA - Fase de Construcción del Proyecto PALMERA 8.

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$	
Biofísico	Agua	<p>Posibilidad de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas mal manejo de los desechos sólidos líquidos.</p> <p>Disminución de la calidad de las fuentes de agua, debido a un aumento en los niveles de sedimentos del río ocasionado por el arrastre de sólidos provenientes del proceso de zanjeo excavación.</p>	<p>Alquiler de baños portátiles y disposición de las aguas residuales los mismos mediante gestor autorizado.</p> <p>Construcción de séptico y filtrante para el tratamiento de los residuales líquidos.</p> <p>Impermeabilizar y compactar el área estrictamente necesaria.</p> <p>Construcción de sistema de canalización de las aguas de escorrentías hacia el sistema de drenaje pluvial</p>	<p>Calidad de agua</p> <p>Niveles de sedimentos</p> <p>Calidad agua acuíferos cerca</p> <p>Capacidad de explotación de pozos y áreas compactadas.</p>	<p>Río, arroyos y acuíferos cercanos.</p> <p>Área del proyecto que será construida.</p>	Al inicio y al final de esta fase.		150,000.00	
	Al Aire	<p>Alteración de la Calidad del aire por emisiones de material particulado y emisiones que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias equipos durante el proceso de excavación y zanjeo.</p>	<p>Humedecer los caminos.</p> <p>Cubrir los camiones y las pilas de materiales con lonas.</p> <p>Control de velocidad para equipos y vehículos.</p>	<p>Partículas suspendidas (PST y PM-10).</p> <p>Partículas suspendidas (PST y PM-10).</p> <p>Partículas suspendidas (PST y PM-10).</p>	<p>Área de la parcela, viales que le dan acceso, los camiones que trasladan el material.</p>	Cada 6 meses.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	10,000.00	
		<p>Posibilidad de contaminación del aire por emisión de gases del generador eléctrico utilizado en el proceso constructivo del proyecto.</p>	<p>Mediciones al tubo de escape del generador móvil, además del mantenimiento a todo lo largo de la construcción del proyecto.</p>	<p>Serán controlados en la fase de construcción.</p>	<p>Área donde se ubicarán los generadores móviles emergencia.</p>			10,000.00	
								10,000.00	
		<p>Reducción de la calidad acústica por aumento en los niveles de ruido que se genera por el</p>	<p>Control de velocidad para equipos y vehículos.</p>	<p>Niveles de ruido DB(A).</p>	<p>Área de la parcela, viales que le dan acceso, los camiones que trasladan el material.</p>			30,000.00	
								10,000.00	

		movimiento vehicular, maquinarias y equipos durante el proceso de preparación del proyecto.	Mantenimiento de generadores eléctricos móviles, equipos y vehículos.  Construcción de una edificación con los requisitos para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.	Niveles de ruido DB(A).  Serán controlados en la fase de construcción.				15,000.00  Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.
Biofísico	Al relieve	Modificación de la morfología por el acondicionamiento del terreno para la construcción del proyecto.	Revegetación de todos los espacios que serán ocupados por las áreas verdes con especies nativas.	Número de especies sembradas.	Área de la parcela que será construida.	Al inicio y al final de esta fase.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	25,000.00
		Posibilidad de contaminación del suelo por el mal manejo de los desechos sólidos y líquidos provenientes de las actividades en la fase de construcción del proyecto.	Preparación de área específica para el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos hasta su disposición final a través de gestor autorizado.  Preparación de área específica para el almacenamiento temporal de los residuos no peligrosos hasta su disposición final a través del ayuntamiento local.	Porcentaje de basura no manejada adecuadamente.	Áreas donde se construirán los edificios y demás infraestructuras.		Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	35,000.00
		Posible afectación al suelo por derrame de combustible y aceite usado en maquinarias, equipos y planta eléctrica en la construcción del proyecto.	Mantenimiento de vehículos, generador eléctrico y maquinarias e inspección de su funcionamiento en el sitio destinado a eso fuera del área de campamento de obra.	Ausencia de aceite en el suelo (área del proyecto y del campamento de obra).  Ausencia de manchas de hidrocarburo y aceite en el suelo	Área de la parcela que será construida.			20,000.00

	A la vegetación	Desaparición de la cubierta de vegetación y la pérdida de plantas como resultado del acondicionamiento y limpieza de la parcela para la construcción del proyecto.	Delimitación y señalización de las áreas que serán desmontadas y limpiadas para la construcción del proyecto.  Revegetación de todos los espacios que serán ocupados por las áreas verdes con especies nativas.	Área de la parcela que será construida.  Número de especies sembradas.	Área de la parcela que será construida.			20,000.00  35,000.00
--	-----------------	--	---	--	---	--	--	----------------------------

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$
Biofísico	A la fauna	Alejamiento temporal de las especies de la fauna a causa del ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos y al movimiento del personal en la obra durante el proceso de preparación del terreno para la construcción del proyecto.	Solicitar al responsable de la construcción utilizar maquinarias en buen estado, a fin de minimizar el alejamiento temporal de las especies de la fauna, a causa de niveles de ruido no compatible con la misma.	Condiciones de la maquinaria e inventario inicial de fauna.  Número de especies sembradas.	Área de la parcela que será construida.	Al inicio y al final de esta fase.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	15,000.00
Socioeconómico	Al tránsito	Aumento del flujo de tránsito hacia el área del proyecto por las actividades de preparación de terreno y de movimiento de materiales, personas y equipos para la construcción del proyecto.	Señalización en el proyecto y cumplimiento con los planos de ruta de materiales establecida.  Señalización preventiva en el movimiento de maquinarias.	Carteles instalados durante la construcción del proyecto, dentro y fuera del área del proyecto.  Accidentes de tránsito.	Área de influencia directa e indirecta del proyecto.	Mensualmente se registrarán los accidentes o problemas ocasionados en el transporte de materiales hacia y desde el proyecto.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	15,000.00

	A la salud	Afectación a la salud de los trabajadores por emisiones de ruido ocasionado los equipos y maquinarias en las actividades de construcción del proyecto.	Solicitar al responsable de la construcción utilizar maquinarias en buen estado y darle el mantenimiento preventivo necesario para minimizar el ruido de los mismos.  Realizar monitoreos de los Niveles de ruido DB(A).	Empleados afectados por el ruido.	Área de influencia directa del proyecto.	Al inicio y continuidad hasta el final de esta fase.		15,000.00
--	------------	--	--	-----------------------------------	--	--	--	-----------

**Costo del PMAA Fase de construcción RD\$ 480,000.00**

**Matriz resumen PMAA - Fase de Operación del Proyecto PALMERA 8.**

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsable	Costos RD\$
Biofísico	A la fauna	Posibilidad de afectación a la fauna terrestre por el uso de insecticidas.	Fumigaciones periódicas en toda el área del proyecto para el control de vectores y de plagas con productos autorizados para esos fines.	Número de plagas o vectores no controlados.  Cantidad y tipo de productos utilizados.	Áreas verdes, jardines, área de transferencia de desechos sólidos.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	15,000.00
		Posibilidad de incremento de plagas de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.	Mantenimiento periódico al área preparada para la clasificación y almacenamiento temporal de los desechos sólidos domésticos hasta su disposición final el ayuntamiento local.	Porcentaje por tipo de basura manejada adecuadamente.	Áreas verdes, jardines, área de transferencia de desechos sólidos.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	20,000.00
		Molestias a la fauna.	Carteles para la protección de la fauna y darles mantenimiento.	Número de individuos de las diferentes especies de la fauna.	Jardines y áreas verdes.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	10,000.00
	A la vegetación	Posibilidad de deterioro de las áreas verdes por falta de mantenimiento y cuidado.	Mantenimiento periódico de las edificaciones, áreas verdes y de jardinerías del proyecto.  Mantenimiento constante a las especies incluidas en el área verde del proyecto.	Todas las instalaciones del proyecto.	Áreas verdes y jardinerías.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	30,000.00

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$
Biofísico	A las aguas	<p>Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo y disposición de los residuos sólidos provenientes de las edificaciones del proyecto por el arrastre y escorrentía del drenaje pluvial de los mismos.</p> <p>Posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas por la infiltración de residuales líquidos deficientemente tratados.</p>	<p>Mantenimiento periódico al sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas.</p> <p>Mantenimiento periódico al área techada e impermeabilizada del almacenamiento temporal de los residuos hasta su disposición final el vertedero local.</p> <p>Monitoreos periódicos de la calidad del agua residual a ser infiltrada al subsuelo luego de su tratamiento.</p>	<p>Calidad del efluente. pH, DBO5 (mg/l), DQO (mg/l), SS (mg/l), ST (mg/l), Coliformes totales (ud/100 ml), Cloro residual (mg/l), Olores, Aceites y grasas (mg/l), Huevos de helminto.</p>	Sistema de tratamiento de residuales líquidos.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	60,000.00

	<b>Al aire</b>	Disminución de la calidad del aire por la generación de malos olores en caso de una mala disposición temporal de los residuos sólidos.  Alteración de la calidad del aire por los niveles de ruidos y emisiones de gases de combustión ocasionado por el movimiento de vehículos en las operaciones del proyecto.	Mantenimiento periódico al área techada e impermeabilizada del almacenamiento temporal de los residuos hasta su disposición final el vertedero local.  Control de plagas urbanas de manera quincenal.  Establecer un contrato con una empresa autorizada para la recolección y disposición de RSU durante la operación del proyecto en caso de que el servicio dado por el Ayuntamiento no sea eficiente.  Carteles de advertencia sobre niveles de ruidos en el área del proyecto	Recipientes instalados en los sitios estratégicos para la recolección de RSU.  Ausencia de olores.  No proliferación de roedores.	Instalaciones del Proyecto.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	30,000.00
	<b>Al suelo</b>	Contaminación del suelo por el incremento de las poblaciones de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.	Mantenimiento periódico al área preparada para la clasificación y almacenamiento temporal de los desechos sólidos domésticos hasta su disposición final el ayuntamiento local los no peligrosos y los peligrosas mediante gestor autorizado	Área de transferencia para los desechos reciclables, volúmenes manejados, entre otros.	Porcentaje por tipo de basura manejada adecuadamente.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	50,000.00
	<b>Al paisaje</b>	Posibilidad de deterioro de la imagen del proyecto por falta de mantenimiento de las edificaciones e infraestructura.	Mantenimiento periódico de las edificaciones, áreas verdes y de jardinerías del proyecto.	Número de especies resembradas	Áreas verdes y jardinerías.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	40,000.00
			Colocar carteles para identificar la vegetación y la flora y darles mantenimiento periódico.	Número de carteles colocados.				15,000.00

A los recursos	Incremento de la demanda de agua y energía con las operaciones del proyecto.	Prácticas para el ahorro de agua. Prácticas para el ahorro de energía.	Consumo agua en m3/día. Consumo de energía en Kw	Acuífero. Sistema transmisión energía.	Mensual de	Administrador de las operaciones del proyecto	30,000.00
----------------	--	---	---	---	---------------	---	-----------

**Costo del PMAA fase de operación RD\$ 300,000.00**

#### Resumen costo del PMAA

ETAPA	COSTO RD\$	ETAPA	COSTO RD\$	ETAPA	COSTO RD\$
Construcción	480,000.00	Operación	300,000.00	Total	780,000.00

## **9.0 Plan de adaptación y medidas de mitigación a los efectos del cambio climático**

Los cambios en el clima se producen como consecuencia de la alteración del balance energético de la Tierra, que es un sistema en equilibrio térmico condicionado por la atmósfera. Si ésta no existiese, se estima que la temperatura de equilibrio de la Tierra sería de –18 °C.

El efecto de la atmósfera es retener parte de la radiación infrarroja que vuelve hacia el espacio en una forma de longitud de onda más larga. Esto es lo que se denomina efecto invernadero y tiene como resultado una temperatura de equilibrio próxima a 15 °C que depende de la composición de la atmósfera. Entre los componentes de la atmósfera que pueden alterar el balance energético se encuentran los gases de efecto invernadero, los aerosoles y las nubes (vapor de agua).

**Los efectos asociados al cambio climático son bien conocidos. En la siguiente lista se mencionan los principales:**

- Aumento de la temperatura media de la Tierra.
- Desertificación de ciertas zonas del planeta.
- Lluvias de carácter torrencial en otras zonas.
- Fusión de glaciares.
- Subida del nivel del mar.
- Riesgos de avenidas fluviales como consecuencia de la mayor irregularidad del régimen de precipitaciones.
- Difusión de ciertas enfermedades tropicales en zonas que hoy son de clima templado.
- Modificación de las áreas de distribución de determinadas especies, incluidos los recursos pesqueros.
- Alteración de los ciclos biológicos, con adelanto del momento de floración o del brote de las hojas.
- Alteración de las trayectorias de fenómenos atmosféricos tropicales.
- Modificación de los modelos de dinámica marina, entre otros.

Describir las medidas a utilizar frente a posibles fenómenos como resultados de los efectos del cambio climático en la Republica Dominicana especificado a la zona del proyecto.

Las medidas para la adaptación al cambio climático se toman en cuenta en el diseño del proyecto, como seguridad de la estructura, sistema de contingencia para abastecimiento de agua en caso de crisis, cumplimiento del programa de ahorro de agua y energía y un programa de monitoreo y capacitación continua.

### **Indicadores de Adaptación al Cambio climático**

El cambio climático se entiende como un cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos de tiempo comparables (Naciones Unidas 1992). Este fenómeno puede estar asociado a efectos adversos cuya probabilidad de ocurrencia (riesgo climático) tiene relación con la composición, capacidad de recuperación y productividad de los ecosistemas naturales, o con el funcionamiento de los sistemas socioeconómicos, la salud y el bienestar humano.

La República Dominicana, debido a la insularidad y extenso borde costero, está fuertemente afectada por los patrones marítimos. Además, está ubicada en una de las trayectorias preferidas de los ciclones tropicales de la cuenca del Atlántico Norte, motivo por el cual está anualmente amenazada por tormentas tropicales y huracanes.

Como consecuencias esperadas por el cambio climático se proyecta un aumento de temperatura y la disminución de la precipitación. Como consecuencia de las variaciones climáticas, los principales impactos esperados son: el aumento del nivel del mar, el aumento de la frecuencia e intensidad de los fenómenos hidro meteorológicos, escasez de agua y el aumento en la incidencia del dengue y la malaria (SEMARENA, 2009). Hay evidencias de que el cambio climático está afectando ya y continuara afectando a la biodiversidad en cambios en la distribución de las especies, aumento de la tasa de extinción, cambios en los tiempos de reproducción y cambios en la duración de la estación de crecimiento de las plantas.

Además de que los eventos extremos se tornan más violentos, tanto en la intensidad de las sequías como las grandes precipitaciones. Es previsible que el escenario más pesimista, en cuanto a la disponibilidad futura de recursos hídricos lleve como contraparte una disminución significativa del impacto de huracanes en la geografía nacional.

En República Dominicana los efectos del cambio climático en las estaciones de lluvia han provocado un cambio de patrones durante todo el año. También los períodos de sequía han cambiado, con estimaciones de que su impacto será mayor en las próximas décadas, debido al fenómeno. En algunas estaciones meteorológicas, las lluvias se han desplazado a otros meses, por ejemplo, a junio y diciembre, según las estadísticas de los últimos años. En algunas regiones del país se registran descompensaciones importantes entre recursos naturales, población y necesidades básicas. Las desproporciones son más marcadas y notorias en regiones áridas, semiáridas y subhúmedas.

En el caso del cambio climático, prevenir es, por supuesto, mejor que curar; ya se han definido algunos pasos urgentes para reducir el cambio climático, sin embargo, siguen siendo difíciles de alcanzar. El cambio climático ya empezó y, a medida que las temperaturas globales sigan aumentando, será necesario desarrollar estrategias para conservar especies y hábitats incapaces de adaptarse al cambio climático. Las respuestas de la vida silvestre a los desafíos del cambio climático pueden ser de cuatro categorías principales:

- Mantenimiento de los ecosistemas actuales
- Adaptación del manejo para enfrentar el cambio climático
- Restauración de ecosistemas dañados o cambiantes
- Restauración de los bosques

**Mantenimiento de los ecosistemas actuales** Cada vez hay más evidencia de que los ecosistemas grandes, saludables e intactos son más capaces de soportar el cambio climático. Además, los ecosistemas altamente diversos son probablemente más resilientes ante los cambios ambientales rápidos. También se reconoce que los ecosistemas que tienen mayores posibilidades de mantener su forma actual son aquellos ubicados en los llamados “refugios climáticos” –áreas que por razones meteorológicas, geográficas, geológicas e históricas serán poco afectados por el cambio climático.

**Adaptación del manejo para enfrentar el cambio climático** En muchos casos será necesario intervenir para salvaguardar la vida silvestre ante cambios acelerados. En esta sección se detalla una serie de posibles estrategias de manejo para enfrentar el cambio climático. Si se crea una reserva para proteger un cierto hábitat, y ese hábitat se mueve en respuesta a condiciones cambiantes, podría ser necesario que se extiendan los límites del área protegida en alguna dirección y liberar las áreas que ya no albergan al hábitat en cuestión.

**Restauración de ecosistemas dañados o cambiantes** El movimiento de los hábitats va mucho más allá de lo que normalmente se entiende por manejo. En un número cada vez mayor de lugares, la degradación de los ecosistemas ha llegado tan lejos que las respuestas de manejo requieren necesariamente de un enfoque de restauración en gran escala.

**Restauración de los bosques** La deforestación ha sido una actividad humana durante miles de años. Algunas estimaciones establecen que hemos destruido cerca de la mitad de los bosques del planeta y que, en el siglo anterior, la tasa de destrucción se incrementó. Sin embargo, recientemente, se han visto signos de que la tendencia se empieza a revertir. La restauración de los bosques es parte de este cambio; cada vez son más frecuentes los proyectos de restauración de colinas desnudas –muchos de ellos de manera informal.

La adaptación al cambio climático debe considerar no solamente cómo reducir la vulnerabilidad frente a los impactos negativos, sino también cómo beneficiarse de los efectos positivos. Las medidas de adaptación deben enfocarse a corto y a largo plazo, e incluir componentes de manejo ambiental, de planeación y de manejo de desastres.

Se necesita una combinación y sinergia de estas medidas de mitigación y adaptación adaptadas a las condiciones nacionales, regionales y locales para paliar los efectos e impactos del cambio climático. ([www.riesgoycambioclimatico.org](http://www.riesgoycambioclimatico.org)).

### **Medidas del Proyecto ante cambio climático**

Las medidas del proyecto para adaptación al cambio climático se fundamentan en las siguientes políticas, convertidas en planes de acción (ver PMAA y Estrategias de Gestión).

- Conservación y mantenimiento de los ecosistemas actuales;
- Prevención de cambios en especies vegetales;
- Conservación y compensación de especies; y
- Uso racional de recursos (control de residuos y efluentes, control de erosión, limpieza de drenajes, vigilancia forestal, servicios medidos, entre otros).

### **Probabilidad de que el área del proyecto sea afectada por los cambios climáticos**

En la siguiente tabla se presenta un análisis de cómo diferentes fenómenos climáticos pueden afectar el área de la empresa y las medidas para prevenir daños a la población y al ambiente.

Fenómeno	Medio afectado	Estado actual del medio	Estado esperado de corrección	Medidas de adaptación	Plazo de la medida en las fases de Construcción/ cierre y operación
Huracanes, tormentas, precipitaciones intensas	Instalaciones, residentes, visitantes y trabajadores	Regular	Aceptable	Uso de cerramientos con características anticiclónicas. Establecer planes de actuación ante huracanes.	Inmediato.
Aumento de temperatura	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación, fauna.	Regular	Aceptable	Revegetación de espacios que serán ocupados por áreas verdes y jardines principalmente con especies nativas y endémicas.	Inmediato
Sequía.	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación.	Regular	Aceptable	Prácticas para el ahorro de agua.	Inmediato
Infestación por vectores y plagas.	Residentes, visitantes,	Bien	Aceptable	Manejo de desechos residuos	Inmediato
	Trabajadores y vida silvestre.			Domésticos y control de plagas de vectores y roedores con productos biodegradables	

Ante el riesgo de los efectos del cambio climático en el proyecto, se listaron y priorizaron los fenómenos que posiblemente puedan afectar y se elaboraron distintos niveles de estrategias para la atenuación, como se muestra en la siguiente matriz

**Ante el riesgo de los efectos del cambio climático en el proyecto, se listaron y priorizaron los fenómenos que posiblemente puedan afectar y se elaboraron distintos niveles de estrategias para la atenuación, como se muestra en la siguiente matriz**

EFECTO Según temporada del año	HURACANES 1RO. Junio – 31 de Noviembre	SISMOS	SEQUIA Febrero - Abril	PRECIPITACIONES Dic. – Feb./ May – Jun./ Ag. – Oct.	INUNDACIONES Dic. – Feb./ May – Jun./ Ag. – Oct.
Medidas de Adaptación	Educación ante desastres naturales	Asegurar elementos altos (estanterías, librerías o roperos) evitando tener objetos que puedan caer ante un movimiento.	Almacenamiento de agua en tanques especiales	Mantener los techos, desagües y drenajes pluviales limpios para evitar que se tapen con basuras.	Identificación de zonas inundables
	Identificación de zonas inundables	Conocer la ubicación de llaves de gas, agua, fusibles de electricidad.	Almacenamiento de agua de lluvia desde bajantes de techo del depósito de equipos pesados y en la oficina administrativa	Estar pendiente de señales de avisos, alarmas y emergencias en tiempos de lluvia y huracanes.	Construir estructuras de protección para los equipos para prevenir inundaciones
	Identificar deficiencias estructurales en las oficinas administrativas	Eliminar obstáculos de las rutas de evacuación.	Uso de vegetación de bajo consumo de agua.	Tener preparado un equipo de emergencias, compuesto por un botiquín de primeros auxilios, frazadas, radio, linterna y pilas.	Estar pendiente de señales de avisos, alarmas y emergencias en tiempos de lluvias y huracanes.
	Mantener podados los arboles	Ubicar y señalizar las zonas de seguridad y las rutas de evacuación.		Tomar solo agua potable o hervida.	Cortar el suministro de energía eléctrica.
	Asegurarse que no hayan materiales y equipos que puedan sufrir daños por inundaciones	Se debe conservar la serenidad evitando el pánico o histeria colectiva.		Asegurarse de que los aparatos eléctricos estén secos antes de conectarlos	Conservar la vegetación existente, evitando su destrucción, ya que las plantas dan firmeza al suelo e impiden la erosión
	Tener reservas de agua potable, baterías y linternas a mano.	Ubicarse en lugares seguros previamente establecidos, de no lograrlo debe refugiarse bajo mesas,		Desalojar las aguas estancadas para evitar la propagación de mosquitos	Tener preparado un equipo de emergencias, compuesto por un botiquín de primeros auxilios, frazadas, radio, linterna y pilas.

		pupitres o escritorios alejados de ventanas u objetos que puedan caer.			
	Seguir las instrucciones emitidas por las autoridades sobre el status del fonómetro meteorológico.	Si es necesario evacuar el lugar, utilice las escaleras no ascensores.		Evitar tocar o pisar cables eléctricos.	Tomar solo agua potable o hervida.

**Algunas medidas generales de adaptación son las siguientes:**

- Medidas de prevención y precaución
- Desarrollo de investigación e información
- Criterio de flexibilidad en el desarrollo de actividades productivas. Ubicaciones más seguras de instalaciones y obras de infraestructura.
- La restauración de la cubierta arbórea, los humedales y los pastizales para evitar la erosión y reducir los daños provocados por las tormentas e inundaciones.
- Establecimiento de planes de evacuación y sistemas de respuesta médica en caso de alguna catástrofe natural.

Se necesita una combinación y sinergia de estas medidas de mitigación y adaptación adaptadas a las condiciones nacionales, regionales y locales para paliar los efectos e impactos del cambio climático. ([www.riesgoycambioclimatico.org](http://www.riesgoycambioclimatico.org)).

**Medidas del Proyecto ante cambio climático**

Las medidas del proyecto para adaptación al cambio climático se fundamentan en las siguientes políticas, convertidas en planes de acción:

- Conservación y mantenimiento de los ecosistemas actuales;
- Prevención de cambios en especies vegetales;
- Conservación y compensación de especies; y
- Uso racional de recursos (control de residuos y efluentes, control de erosión, limpieza de drenajes, vigilancia forestal, servicios medidos, entre otros).

## Matriz medidas de adaptación a los efectos del Cambio Climático - proyecto Palmera 8.

Fenómeno	Potencial medio afectado en el área del proyecto	Medidas de adaptación del proyecto	Comentarios sobre los efectos esperados de la medida de adaptación propuesta
Aumento del nivel del mar	Agua, Suelo y Social	<p>Diseño de las edificaciones del proyecto por encima del nivel del suelo.</p> <p>Sistemas de drenaje de aguas de lluvia perimetrales y en las parcelas de ubicación de las infraestructuras del proyecto.</p>	Evitar que el drenaje superficial de las aguas de lluvia y sistemas de drenaje afecten a las instalaciones del proyecto y sus operaciones.
Inundaciones	Suelo – Cuerpos de Agua - Social	<p>Diseño de las edificaciones del proyecto por encima del nivel del suelo.</p> <p>Sistemas de drenaje de aguas de lluvia perimetrales y en las parcelas de ubicación de las infraestructuras del proyecto.</p>	<p>Los sistemas de drenaje a construir en las zonas perimetrales e internas del proyecto fueron diseñados considerando crecidas.</p> <p>Las edificaciones a construirse en el proyecto no incluyen instalaciones y equipos subterráneos que puedan verse afectados por inundaciones locales.</p>
Aumento de la Temperatura	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación, fauna.	<p>Reforestación de espacios que serán ocupados por áreas verdes y jardines principalmente con especies nativas y endémicas.</p> <p>El Proyecto realizaría una intervención poco invasiva y contempla acciones para: La vegetación conservada en el área del proyecto, propiciando la retención de humedad, estabilidad de temperatura y desarrollo de vida.</p> <p>El proyecto estipula estimular la conservación de los suelos Paisajismo.</p>	Conservar la vegetación existente, evitando su destrucción, ya que las plantas dan firmeza al suelo e impiden la erosión del mismo.
Precipitaciones intensas	Agua, Suelo y Social	<p>Mantener los techos, desagües y drenajes pluviales limpios para evitar que se tapen con basuras.</p> <p>Tener preparado un equipo de emergencias, compuesto por un botiquín de primeros auxilios, frazadas, radio, linterna y pilas.</p> <p>Situar fuera del alcance de las aguas bienes y objetos de valor, así como productos tóxicos.</p> <p>Siembra de especies para prevenir erosión.</p> <p>Estar pendiente de señales de avisos, alarmas y emergencias en tiempos de lluvia y huracanes.</p>	<p>Los sistemas de drenaje a construir en las zonas perimetrales e internas del proyecto fueron diseñados considerando precipitaciones intensas.</p> <p>Con estas medidas se asegura la protección del agua, suelo y de los trabajadores del proyecto.</p>
Sequias	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación.	<p>Instalación de un sistema de recolección de agua de lluvia para capturar y almacenar agua que se puede utilizar para regar jardines o el césped u otros fines no potables.</p> <p>Cuidar el agua de reserva y consumir, únicamente para necesidades prioritarias.</p> <p>Proteger la vegetación y reforestar con plantas nativas.</p>	Con la instalación de dispositivos de bajo flujo en grifos, duchas y cabezales de inodoro se puede reducir significativamente el consumo de agua sin comprometer la funcionalidad de los mismos.

		<p>Instalar dispositivos de bajo flujo en grifos, duchas y cabezales de inodoro. Estos dispositivos pueden reducir significativamente el consumo de agua sin comprometer la funcionalidad.</p> <p>El Proyecto propone conservación de vegetación nativa porque La vegetación conservada aumentaría la sombra en el terreno, propiciando La retención de humedad, estabilidad de temperatura y desarrollo de vida.</p>	
Huracanes y Tormentas	Aguas, Flora, Suelo, Instalaciones, residentes, visitantes y trabajadores	<p>El Sistema de Gestión de Riesgos y Plan de Emergencia del proyecto contempla la paralización del proyecto ante alerta de Tormentas y Huracanes.</p> <p>El diseño estructural de la infraestructura contempla la resistencia a vientos extremos.</p> <p>Seguir las instrucciones emitidas por las autoridades sobre el status del fonómetro meteorológico.</p> <p>El Proyecto propone ejecutar acciones para controlar y reducir la erosión actual de suelo mediante sistemas de drenaje controlado y mejora en la cobertura vegetal.</p>	Con la paralización de las operaciones del proyecto ante alertas de Huracanes y Tormentas se evitará daños a los trabajadores del proyecto, además de la contaminación a las aguas, suelo y flora del entorno.
Riesgos de incendios forestales	Físico, Biológico, Residentes cercanos al área del proyecto, visitantes y trabajadores en el mismo.	<p>Evitar arrojar basura, materiales inflamables y objetos encendidos en carreteras y caminos.</p> <p>No tirar vidrios, botellas, desperdicios o cualquier tipo de material combustible.</p> <p>No encender fogatas.</p> <p>En el área del proyecto, evitar el uso de maquinaria y el tránsito de vehículos que emitan chispas.</p> <p>Vigilancia e inspección forestal. Limpieza de malezas y drenajes. Control de actividades con fuego. Gestión de residuos.</p>	Asegurar el bienestar de los residentes cercanos al área del proyecto, además, de los trabajadores y visitantes en el mismo.
Infestación de vectores y plagas	Residentes, visitantes, trabajadores y vida silvestre.	<p>El proyecto incluye la construcción de instalaciones para el manejo adecuado de residuos sólidos y la disposición periódica de los mismos.</p> <p>El Plan de Operaciones del proyecto incluye sistemas de control de vectores y plagas.</p>	Prevenir la reproducción de vectores y plagas en las instalaciones del proyecto.
Elevación o abatimiento del nivel freático	Agua, Suelo, Social	<p>El master plan del proyecto contempla la conexión al sistema municipal de distribución de agua potable.</p> <p>Instalar drenajes en el suelo para recolectar y drenar el agua acumulada.</p>	<p>Asegurar la disponibilidad mínima requerida de agua para los servicios básicos de cada edificación.</p> <p>Con la instalación del drenaje y la impermeabilización del área del proyecto ayuda a bajar en nivel freático del área del proyecto.</p>

		<p>Impermeabilización del suelo lo que puede ayudar a reducir la cantidad de agua que entra en el suelo. Esto se puede lograr mediante el uso de barreras de impermeabilización o la compactación del suelo.</p> <p>Reforestación de espacios que serán ocupados por áreas verdes y jardines principalmente con especies nativas y endémicas.</p>	<p>La reforestación ayuda a reducir el nivel freático al absorber el agua de lluvia.</p>
--	--	---	--

## **Fase de Cierre o Abandono del Proyecto.**

En caso de restauración por abandono o cierre, en todas las áreas del proyecto, para procurar restablecer las características ecológicas y paisajísticas originales previas a su utilización.

En caso de abandono o cierre, la Unidad de Gestión Ambiental, contemplada en el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental, deberá calificar y cuantificar todas las transformaciones reales aplicadas a los recursos locales, a fin de contar con una base objetiva para dar inicio al Plan de Restauración y Abandono considerando, entre otros, los siguientes aspectos: a) restitución del perfil del terreno,  
b) protección y restauración de suelos,  
c) programa de revegetación,  
d) instalación de cercas,  
e) declaración de conformidad de la entidad con respecto al propietario  
f) disposición con respecto al aprovechamiento de materiales y estructuras de retiro.

**Las actividades están dirigido fundamentalmente a lograr el cumplimiento de aspectos como:**

- Restaurar en lo posible las propiedades del suelo y cobertura vegetal de las áreas a su estado inicial, considerando los patrones de drenaje, pendientes y valor estético.
- Proceder a la revegetación de todas las zonas que van quedando libres de estructuras adoptando para ello un programa adecuado de siembra de un conjunto de especies nativas locales que permitan el rápido acondicionamiento ecológico y paisajístico.
- Valorar la posible reutilización de los materiales o estructuras desmantelados de la obra, de manera que puedan cumplir una función útil de reúso fomentando el ahorro, o en su defecto evaluar las mejores formas de disponer los materiales retirados de manera que no causen impactos colaterales en otros sitios.

## **10. Requisitos**

### **10.1 Certificaciones y No Objeciones**

- a) Copia de la cédula de identidad o de Pasaporte, en el caso de que sea extranjero, del promotor (propietario y/o razón social del proyecto). (Anexo)
- b) Copia del Título de Propiedad. En caso de que los Títulos de Propiedad no estén a nombre del Promotor, adicional al Título, se deberá anexar el contrato de compra y venta o arrendamiento entre el Propietario y el Promotor del Proyecto, debidamente

notariado y legalizado por la Procuraduría General de la República Dominicana, donde se vincule la relación entre el propietario y los documentos depositados. (Anexo)

- c) Copia del Plano o Mensura Catastral firmado por el Director de Catastro. (Anexo)
- d) Nota: en caso de no disponer del título de propiedad los terrenos deberán contar con un Decreto Presidencial (no aplica)
- e) Carta de No Objeción de uso de suelo del Ayuntamiento correspondiente (esto será entregado cuando sea aprobado por ventanilla única)
- f) No Objeción de la institución correspondiente al uso de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario (INAPA, CAASD y CORAAS). (esto será entregado cuando sea aprobado por ventanilla única)

Yo, Althos D Veccana SRL/ José Alberto Tejada Marte, promotor del proyecto PALMERA 8, doy fe de que las informaciones aquí presentadas son veraces, y reflejan el conocimiento técnico actual respecto al proyecto.

---

Firma:

Lugar: La Altagracia

Fecha 02 de junio del 2025

**El presente formulario de solicitud Autorización Ambiental deberá ser presentado con los documentos requeridos a continuación:**

- a) Carta de solicitud de autorización Ambiental, dirigida al ministro de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con el nombre del proyecto y del promotor responsable a nombre de quien saldrá la autorización.
- b) Carta demostrando que es un proyecto de vivienda de bajo costo o construida por el Estado dominicano.

Nota 1: el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales tiene la facultad de solicitar información adicional en caso de ser necesario.

Nota 2: de considerarse necesario se solicitará realizar una vista pública para informar el alcance del proyecto y los impactos ambientales y/o obtener información del público.

## 11. Anexos

**CERTIFICADO DE TÍTULO**

LIBRO 0993 FOLIO 027

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

**REGISTRO DE TÍTULOS**

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA  
3000371952

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
19/5/2022 09:34 a. m.

MUJL782, F.249

PROHIGUEY

SU LA ALTAGRACIA ADOS  
21,557.69 m<sup>2</sup>

ORIGINA  
Registro de Títulos de Higüey  
DESIGNACIÓN CATASTRAL

505585964611  
PROPIETARIO

ALTHOS D' VECCANA, S. R. L.

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a ALTHOS D' VECCANA, S. R. L., RNC No.1-32-06891-2, sobre el inmueble identificado como 505585964611, que tiene una superficie de 21,557.69 metros cuadrados, matrícula No.3000371952, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a MARINO CEDEÑO PANIAGUA, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.028-0020833-8, soltero. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 11/may/2021, Acto bajo firma privada legalizado por DR. DANIEL ABREU MARTINEZ, notario público de los del número de HIGUEY, con matrícula No.6089. Insrito a las 9:34:09 a. m. el 19/may/2022. ALTHOS D' VECCANA, S. R. L., persona debidamente representada por GENARO FLORES REYNOSO, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.028-0059539-5. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 19 de mayo del 2022.

*Yarissa González*

Yarissa González Alcántara  
Firma Habilitada  
Registro de Títulos de Higüey

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ANTERIORIDADES, BORRADOS, SOBREPINTADAS O TACHADURAS.

4372209500 214372209500099302721

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio [www.ji.gov.do](http://www.ji.gov.do)

**CERTIFICADO DE TÍTULO**

LIBRO 1021 FOLIO 026

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

**REGISTRO DE TÍTULOS**

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

OFICINA

Registro de Títulos de Higüey  
DESIGNACIÓN CATASTRAL

MATRÍCULA  
3000371948

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
VIE 19/5/2022 09:06 a. m.

MUJ 782, F.245

PROHIGUEY

SUP LA ALTAGRACIA ADOS

10,433.46 m<sup>2</sup>

505585879830  
PROPIETARIO

ALTHOS D' VECCANA, S. R. L.

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a ALTHOS D' VECCANA, S. R. L., RNC No.1-32-06891-2, sobre el inmueble identificado como 505585879830, que tiene una superficie de 10,433.46 metros cuadrados, matrícula No.3000371948, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a MARINO CEDEÑO PANIAGUA, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.028-0020833-8, soltero. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 11/may/2021, Acto bajo firma privada legalizado por DR. DANIEL ABREU MARTINEZ, notario público de los del número de HIGUEY, con matrícula No.7065. Insrito a las 09:06:20 a.m. el 19/may/2022. ALTHOS D' VECCANA, S. R. L., persona debidamente representada por GENARO FLORES REYNOSO, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.028-0059539-5, según consta en Acta de Asamblea de fecha 18/mar/2022. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 22 de junio del 2022.

Diana f

Diana Ivy Cruz Mena  
Firma Habilitada  
Registro de Títulos de Higüey


4372209493 214372209493102102622

Este documento no es válido si tiene alteraciones, borrarquias o trachaduras

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio [www.jl.gov.do](http://www.jl.gov.do)

**CERTIFICADO DE TÍTULO**

LIBRO 1024 FOLIO 096  
VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

**REGISTRO DE TÍTULOS**

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN:  
**Registro de Títulos de Higüey**  
DESIGNACIÓN CATASTRAL:  
**505585970370**

PROPIETARIO:  
**ALTHOS D VECCANA, S. R. L.**

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a ALTHOS D VECCANA, S. R. L., RNC No.1-32-06891-2, sobre el inmueble identificado como 505585970370, que tiene una superficie de 9,275.35 metros cuadrados, matrícula No.3000371953, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a MARINO CEDEÑO PANIAGUA, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.028-0020833-8, soltero. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 11/may/2021, Acto bajo firma privada legalizado por DR. DANIEL ABREU MARTINEZ, notario público de los del número de HIGUEY, con matrícula No.7065. Inscrito a las 9:11:15 a. m. el 19/may/2022. ALTHOS D VECCANA, S. R. L., persona debidamente representada por GENARO FLORES REYNOSO, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.028-0059539-5, según consta en Acta de asamblea de fecha 18/mar/2022. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 17 de junio del 2022.

Ana E. Villalona

Ana Cristina Villalona  
Firma Habilitada  
Registro de Títulos de Higüey

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA  
REGISTRO DE TÍTULOS

4372209494 214372209494102409621

Este documento no es válido si tiene alteraciones, borrar o rasgarlo.

**COORDENADAS UTM, ZONA 19 NORTE**

EST.	RUMBOS	DIST.	ESTE(X)	NORTE(Y)
E-1	N 80° 53' E	180.97m	558814.80	2055691.55
E-2	N 71° 26' E	15.46m	5588693.29	2055720.24
E-3	S 18° 25' E	1.20m	5588008.80	2055728.94
E-4	S 22° 23' E	15.12m	5588009.14	2055724.29
E-5	S 35° 03' E	4.86m	558814.90	2055710.37
E-6	S 46° 39' E	35.00m	558817.70	2055670.31
E-7	S 53° 47' E	26.55m	558826.60	2055696.02
E-8	S 45° 41' E	18.46m	558803.32	2055680.32
E-9	S 33° 44' E	15.89m	558803.32	2055680.34
E-10	S 14° 24' E	20.43m	558872.03	2055694.32
E-11	S 63° 05' W	5.67m	558877.10	2055634.54
E-12	S 65° 07' W	25.44m	558872.04	2055633.97
E-13	S 77° 39' W	19.49m	558848.92	2055621.27
E-14	S 86° 10' W	13.27m	558829.92	2055617.10
E-15	S 89° 42' W	39.30m	558818.68	2055616.25
E-16	S 89° 10' W	29.72m	558877.38	2055616.04
E-17	N 86° 09' W	31.64m	558847.87	2055616.47
E-18	N 85° 14' W	16.20m	558818.10	2055618.59

**COORDENADAS UTM, ZONA 19 NORTE**

EST.	RUMBOS	DIST.	ESTE(X)	NORTE(Y)
E-19	N 88° 51' W	13.16m	5588600.92	2055619.85
E-20	N 88° 51' W	11.37m	5588601.76	2055619.85
E-21	S 79° 57' W	4.41m	558878.40	2055629.12
E-22	S 69° 42' W	23.45m	558861.36	2055628.38
E-23	S 60° 13' W	17.81m	558860.04	2055616.57
E-24	S 58° 44' W	6.09m	558861.59	2055616.87
E-25	N 9° 04' W	93.76m	558824.38	2055601.11

**PUNTOS GEOREFERENCIADOS (COORDENADAS UTM ZONA 19 NORTE)**

FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9998462493	PUNTOS	ESTE	NORTE	MATERIALIZACION	FECHA
PG-01	E-19	558749.41	2054261.26	VARILLA DE ACERO	11/4/2019
PG-02	E-20	558472.06	2054220.41	VARILLA DE ACERO	11/4/2019

**VINCULACION A LA RED GEODESICA DE LA JI**

RED JI	EPOCA DE REFERENCIA	FECHA
SPED	2016-4349200000	7 de Junio del 2016

**COORDENADAS GEOGRAFICAS**

CORS VINCULADA	LATITUD	LONGITUD	VINCULACION	FECHA
RHO	N18°35'2.6834"	W108°42'5.8657"	SPED	18/03/2019

Por LEVANTAMIENTO CON GPS EN MODALIDAD RTK CALIDAD CONTROL VIA NTRIP CONECTADO A LA CORTE

**REPUBLICA DOMINICANA**  
POBLACION JUDICIAL  
JURISDICCION INMUEBLARIA  
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES  
DEPARTAMENTO ESTE  
PLANO INDIVIDUAL

OPERACION: SUBDIVISION  
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN No (s):P.No. 50585587243  
DESIGNACION TEMPORAL No (s): 42019034244\_1\_R

PROVINCIA: LA ALTAGRACIA DOP 50585864611  
MUNICIPIO: HIGUAY

SECCION: VERON PUNTA-CANA (D.M)  
LUGAR: LA JARDA DE VERON

REFERENCIAS DE UBICACION:  
ESTE INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA JARDA DE VERON, DISTRITO MUNICIPAL  
VERON - PUNTA CANA

SUPERFICIE PARCELA: 21,057.69 m<sup>2</sup> ESCALA: 1: 300  
OBSERVACIONES: TERMO  
No. de Lemista 9 21

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

Confino hacia linderos en terreno conforme a lo establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.  
*[Firma]* ANDRES ROMANIEZ CASTILLO  
Apresurado CORRAL 27000  
Fecha y Lugar del Directorio  
Direccion Regional de Mensuras Catastrales  
Departamento Este

**COORDENADAS UTM, ZONA 19 NORTE**

EST.	RUMBOS	DIST.	ESTE(X)	NORTE(Y)
E-1	N 81° 56' E	182.30m	558797.86	2055785.25
E-2	S 11° 47' E	10.34m	558978.39	2055820.84
E-3	S 20° 58' E	24.72m	558880.46	2055810.72
E-4	S 29° 58' E	17.50m	558869.31	2055877.63
E-5	S 71° 26' W	21.15m	558998.05	2055773.47
E-6	S 80° 53' W	173.19m	558978.01	2055785.74
E-7	N 9° 07' W	17.82m	558807.01	2055738.28
E-8	N 9° 07' W	99.67m	558804.18	2055735.88

**COORDENADAS UTM, ZONA 19 NORTE**

EST.	RUMBOS	DIST.	ESTE(X)	NORTE(Y)
E-19	N 88° 51' W	13.16m	5588600.92	2055619.85
E-20	N 88° 51' W	11.37m	5588601.76	2055619.85
E-21	S 79° 57' W	4.41m	558878.40	2055629.12
E-22	S 69° 42' W	23.45m	558861.36	2055628.38
E-23	S 60° 13' W	17.81m	558860.04	2055616.57
E-24	S 58° 44' W	6.09m	558861.59	2055616.87
E-25	N 9° 04' W	93.76m	558824.38	2055601.11

**PUNTOS GEOREFERENCIADOS (COORDENADAS UTM ZONA 19 NORTE)**

FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9998462493	PUNTOS	ESTE	NORTE	MATERIALIZACION	FECHA
PG-01	E-19	558749.41	2054261.26	VARILLA DE ACERO	11/4/2019
PG-02	E-20	558472.06	2054220.41	VARILLA DE ACERO	11/4/2019

**VINCULACION A LA RED GEODESICA DE LA JI**

RED JI	EPOCA DE REFERENCIA	FECHA
SPED	2016-4349200000	7 de Junio del 2016

**COORDENADAS GEOGRAFICAS**

CORS VINCULADA	LATITUD	LONGITUD	VINCULACION	FECHA
RHO	N18°35'2.6834"	W108°42'5.8657"	SPED	18/03/2019

Por LEVANTAMIENTO CON GPS EN MODALIDAD RTK CALIDAD CONTROL VIA NTRIP CONECTADO A LA CORTE

**REPUBLICA DOMINICANA**  
POBLACION JUDICIAL  
JURISDICCION INMUEBLARIA  
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES  
DEPARTAMENTO ESTE  
PLANO INDIVIDUAL

OPERACION: SUBDIVISION  
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN No (s):P.No. 50585587243  
DESIGNACION TEMPORAL No (s): 42019034244\_1\_R

PROVINCIA: LA ALTAGRACIA DOP 50585864611  
MUNICIPIO: HIGUAY

SECCION: VERON PUNTA-CANA (D.M)  
LUGAR: LA JARDA DE VERON

REFERENCIAS DE UBICACION:  
ESTE INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA JARDA DE VERON, DISTRITO MUNICIPAL  
VERON - PUNTA CANA

SUPERFICIE PARCELA: 10,433.46 m<sup>2</sup> ESCALA: 1: 300  
OBSERVACIONES: TERMO  
No. de Lemista 7 21

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

Confino hacia linderos en terreno conforme a lo establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.  
*[Firma]* ANDRES ROMANIEZ CASTILLO  
Apresurado CORRAL 27000  
Fecha y Lugar del Directorio  
Direccion Regional de Mensuras Catastrales  
Departamento Este

COORDENADAS UTM, ZONA 18 NORTE				
EST.	RUMBOS	DIST.	ESTE(X)	NORTE(Y)
E-1	N 80° 53' E	173.10m.	558687.01	2055738.26
E-2	N 71° 26' E	21.10m.	558687.01	2055765.74
E-3	S 29° 58' E	@78m.	558998.05	2055772.47
E-4	S 15° 34' E	7.25m	558998.44	2055771.79
E-5	S 9° 36' E	25.81m	559004.39	2055764.81
E-6	S 16° 29' E	14.47m	559004.73	2055739.26
E-7	S 71° 26' W	16.36m	559008.80	2055725.44
E-8	S 80° 53' W	180.97m	558993.29	2055720.24
E-9	N 9° 07' W	13.16m	558614.66	2055691.55
E-10	N 9° 07' W	14.01m	558612.52	2055704.54
E-11	N 9° 22' W	20.17m	558610.29	2055718.38

PUNTOS GEORREFERENCIADOS (COORDENADAS UTM ZONA 18 NORTE)				
PUNTOS	ESTE	NORTE	MATERIALIZACION	FECHA
PG-01	558749.41	2055738.36	VARILLA DE ACERO	11/4/2019
PG-02	558472.06	2055765.61	VARILLA DE ACERO	11/4/2019

**VINCULACIÓN A LA RED GEODESICA DE LA JI**

RED JI	EPOCA DE REFERENCIA	FECHA
SPEED	2016-03450288	7 de Junio del 2016

**COORDENADAS GEOGRAFICAS**

CORS VINCULADA	(LATITUD)	(LONGITUD)	VINCULACION	FECHA
RDH	18.762359M	-69.935185627	SPEED	19/12/2016

PG-LE: INTRODUCE CORS EN MODALIDAD RTK, CALCULA CONTROL, VIA NTRIP CONECTADO A LA CORS

**REPUBLICA DOMINICANA**  
**DIRECCION NACIONAL DE LA PROPIEDAD**  
**JURISDICCION INMOBILIARIA**  
**DIRECCION REGIONAL DE MEDIDURAS CATASTRALES**  
**PLANO INDIVIDUAL**

**OPERACION: SUBDIVISION**  
**DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN No (n): P-No. 5055587243**

**DESIGNACION TEMPORAL No (n): 42019034244\_1\_7**

**PROVINCIAL: LA ALTAGRACIA**  
**CDP 5055587243**

**MUNICIPIO: HIGUERA**

**SECCION: VERON PUNTA-CANA (D.M.)**

**LUGAR: LA JARDA DE VERON**

**REFERENCIAS DE UBICACION:**  
**ESTE: INDIVIDUAL SE UBICA EN LA JARDA DE VERON, DISTRITO MUNICIPAL VERON PUNTA CANA**

**SUPERFICIE PARCELA: 0.375.35 m<sup>2</sup>**    **ESCALA: 1: 300**  
**No. de Laminar**  
**E 21**

**DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:**

Conforme al Reglamento General de Medidas y a lo establecido en el Reglamento General de Catastro.

De conformidad a lo dispuesto en el Reglamento General de Medidas Catastral.

*A.F.*

ANDRES RODRIGUEZ CASTILLO  
Apoderado  
Cedula: 47800

Fecha y Lugar del Recurso  
Recorrido Reporte de Medidas Catastral  
Departamento Este

The diagram illustrates the location and orientation of the Residential Palmera B project. It begins with a map of Veron, highlighting the project's location with a black dot and a callout arrow. A north arrow is included. This leads to a detailed site plan of the Ciudad V Cana sector, where the project is shown as a shaded area. A north arrow is also present here. From this plan, a curved arrow points to a larger-scale site plan of the Residential Palmera B complex itself, which shows building footprints, roads, and a north arrow. The entire process is labeled with the words "LOCALIZACION" and "UBICACION".

LOCALIZACIÓN

LOCALIZACIÓN EN VERON

LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR (CIUDAD V CANA)

UBICACIÓN

CONSTRUCCIÓN Y SOLICITUD  
Para la ejecución del desarrollo de la urbanización  
Residencial Palmera B en el Sector  
Ciudad V Cana, Municipio de Tocancipá, Cundinamarca.

RESIDENCIAL PALMERA B

PROPIETARIO:  
PENCAURSA S.A. NACIONAL  
Sociedad por Acciones  
Sociedad de Capital Social  
Sociedad de Capital Social  
Sociedad de Capital Social

RESIDENCIAL PALMERA B

Oficina:

PROYECTISTAS:

Diseño arquitectónico:  
Arc. Rafael E. Pérez R.  
Oficina: \_\_\_\_\_

Diseño estructural:  
Oficina: \_\_\_\_\_

Diseño eléctrico:  
Oficina: \_\_\_\_\_

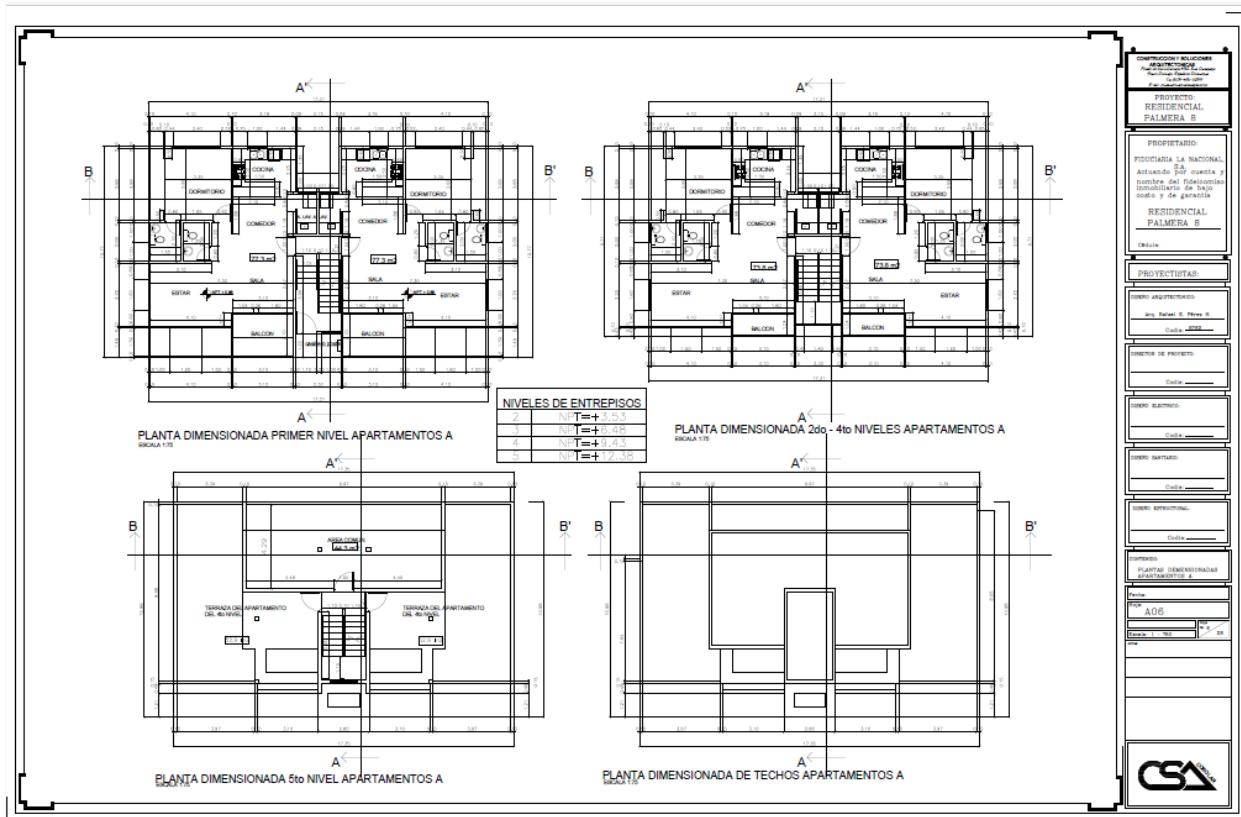
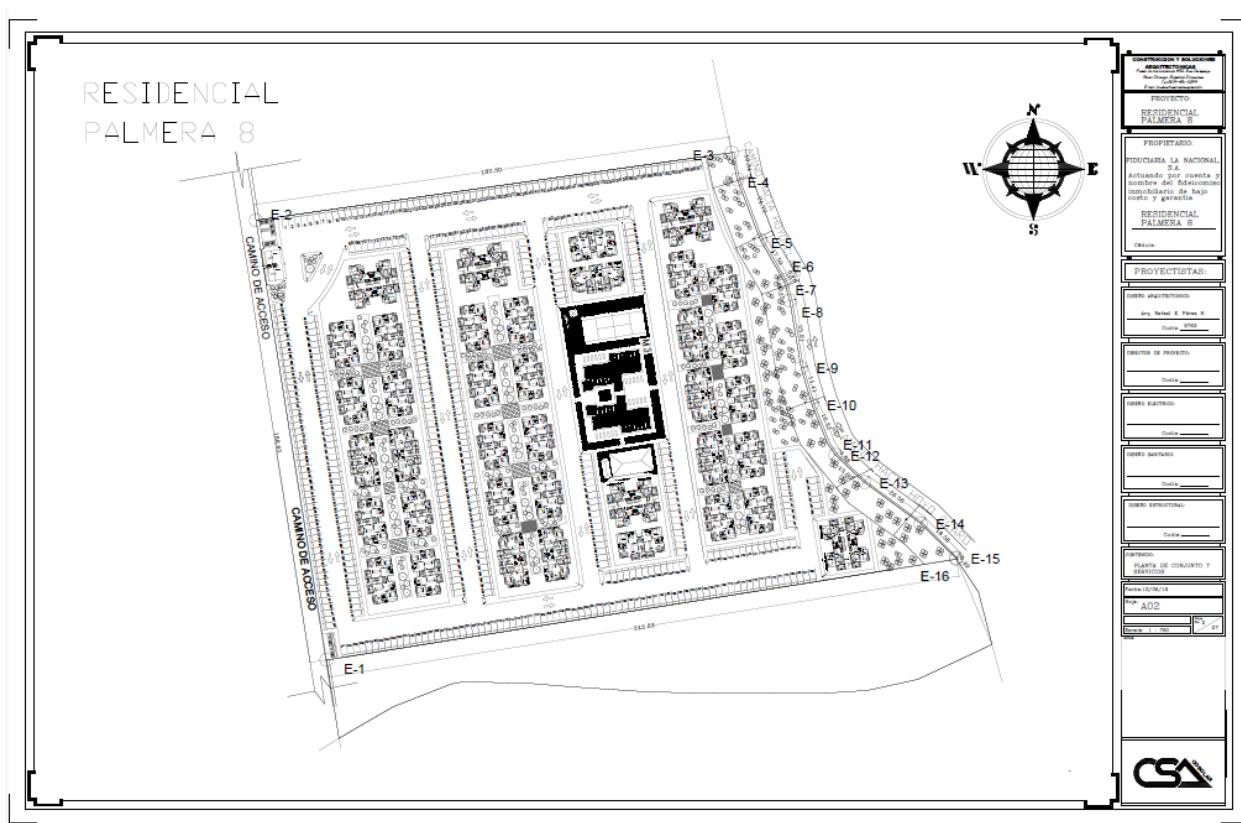
Diseño sanitario:  
Oficina: \_\_\_\_\_

Diseño hidráulico:  
Oficina: \_\_\_\_\_

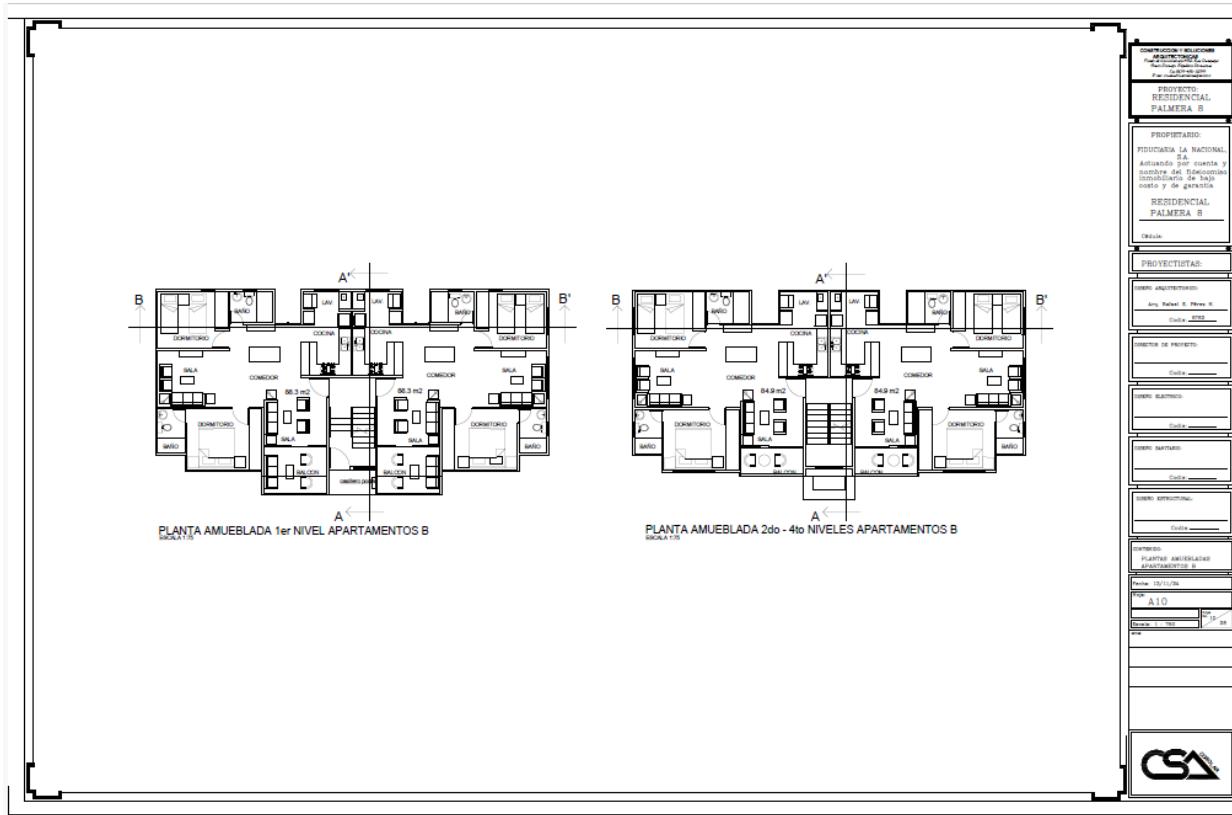
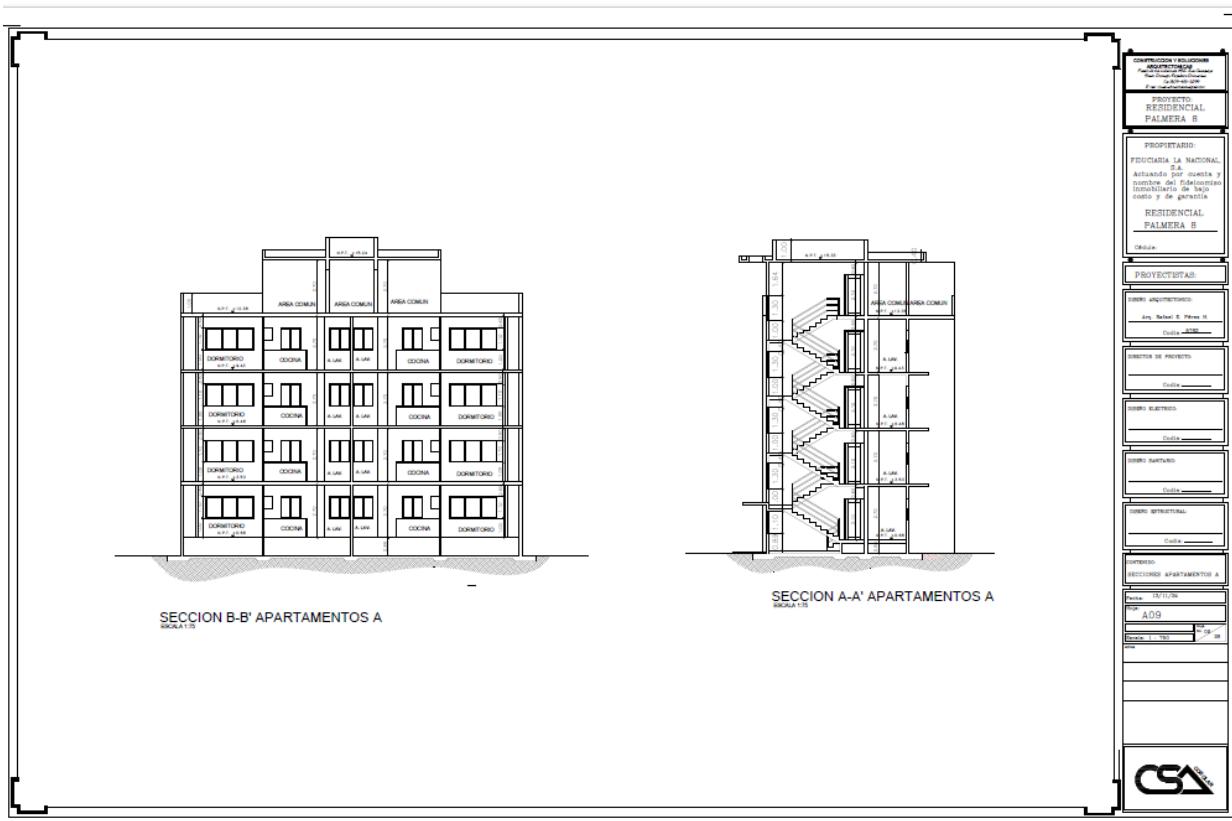
INTERFACIA UBICACIÓN EN EL SOLAR

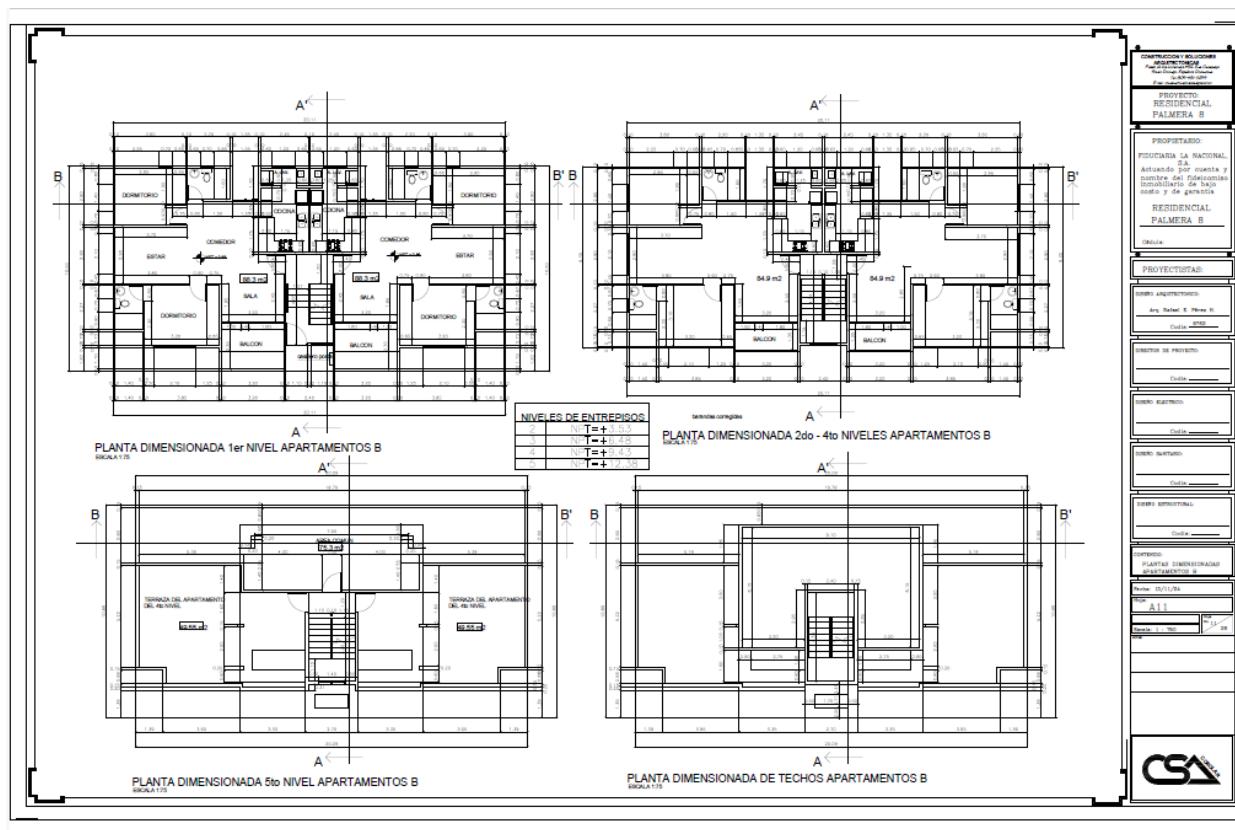
Ficha 01/08/18  
Ficha A01  
Ficha 1/100

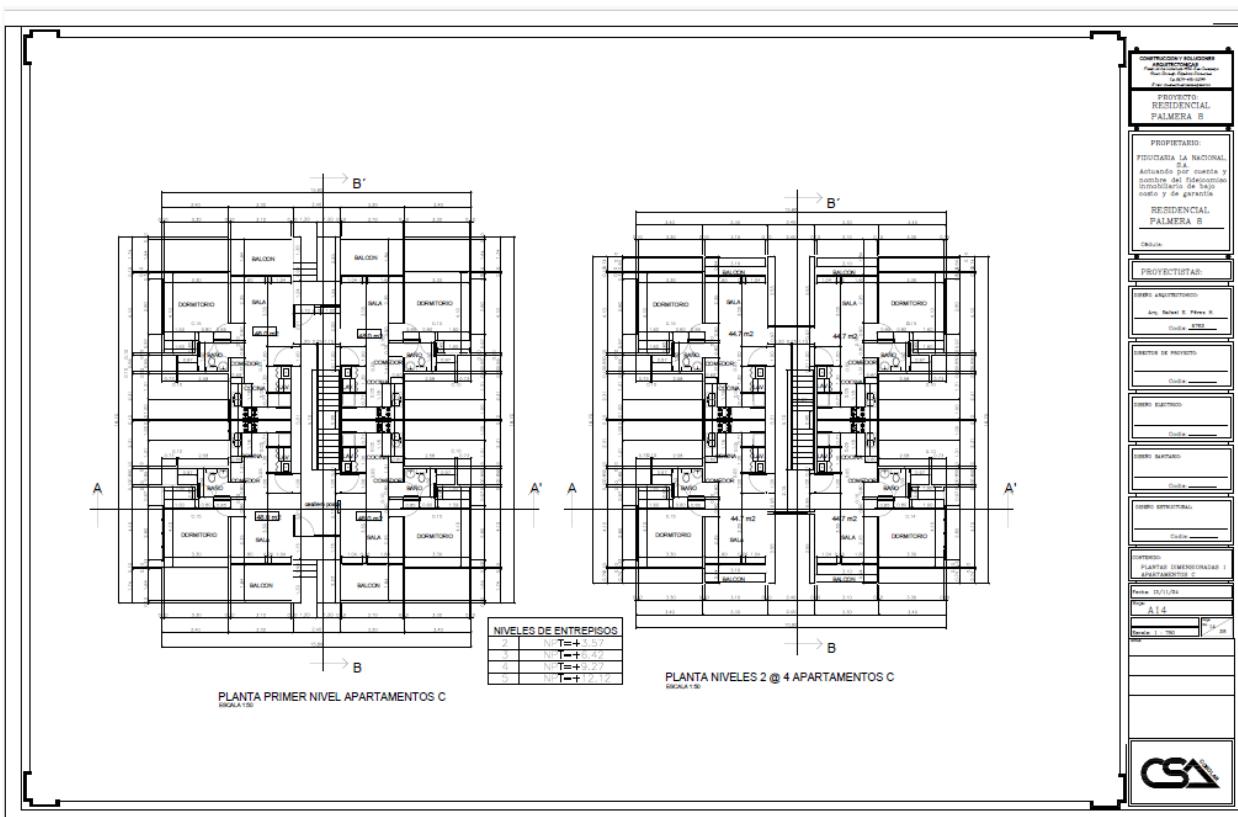
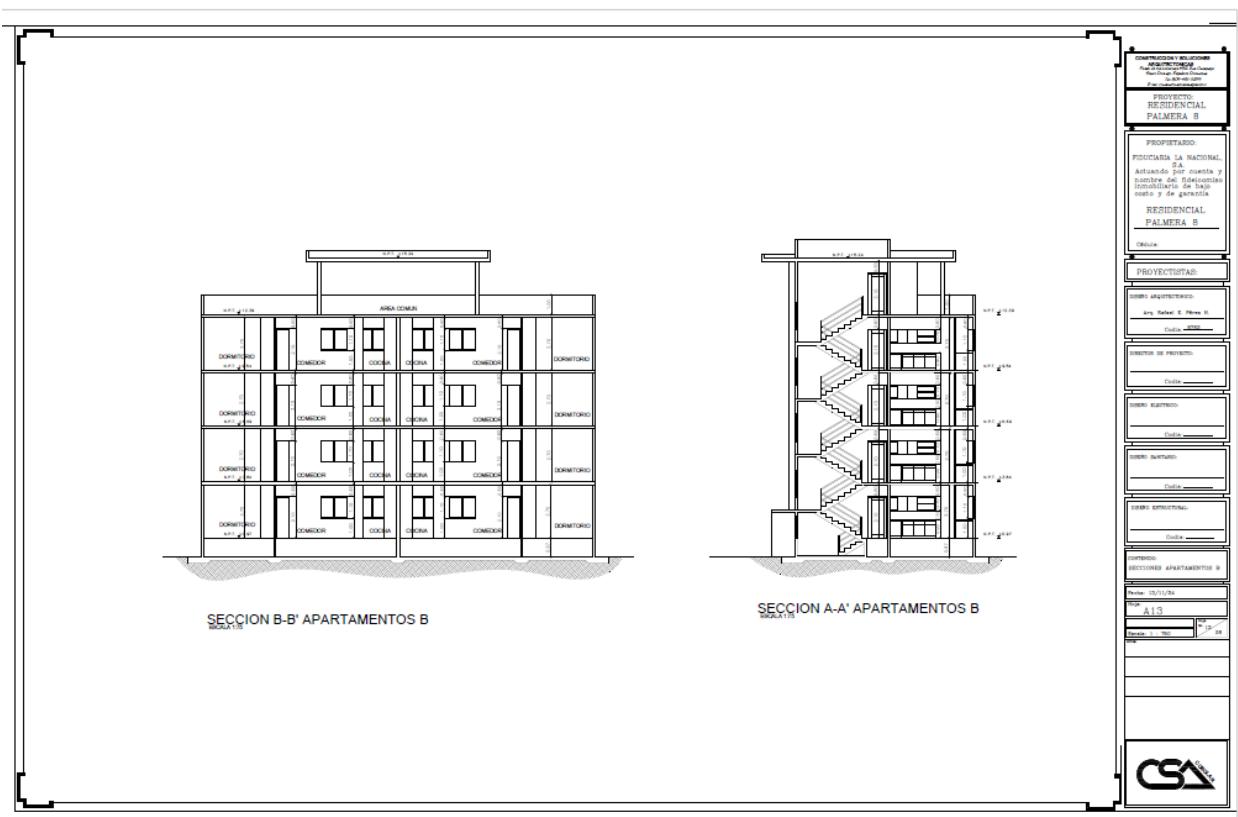
CSA

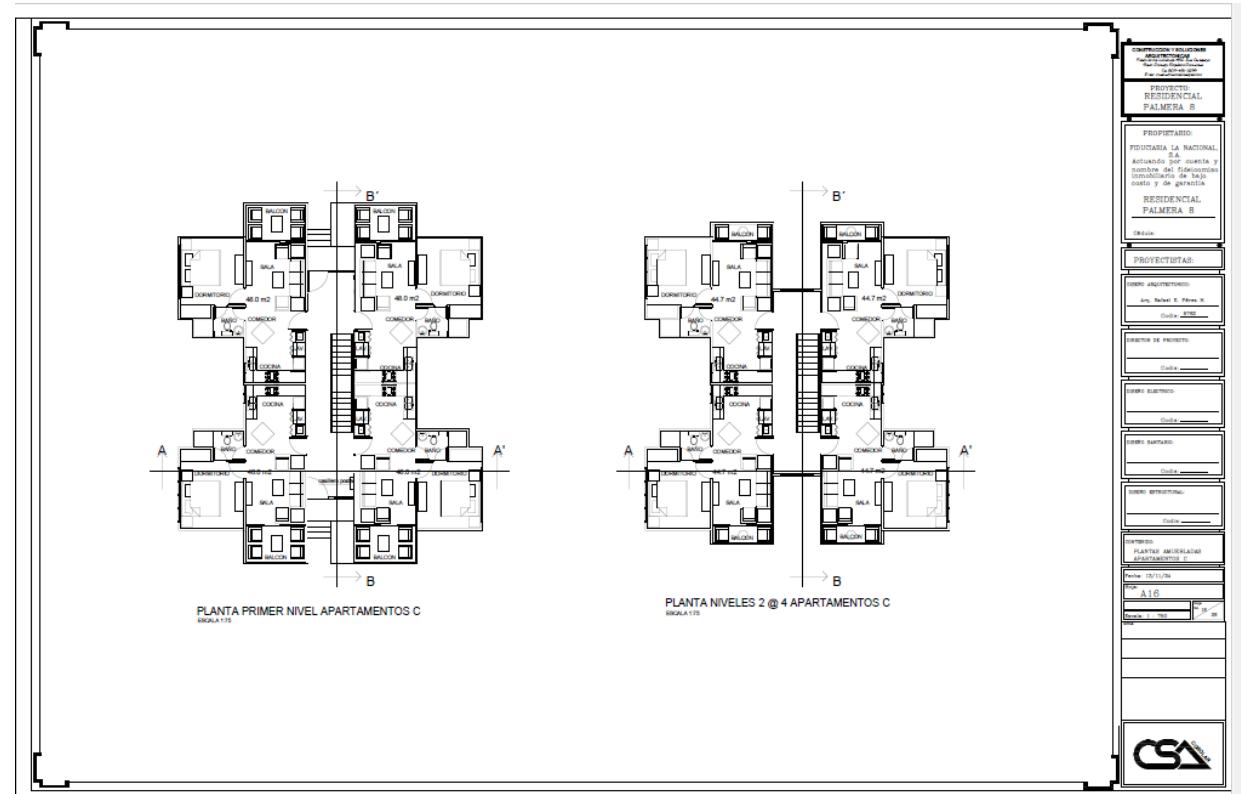
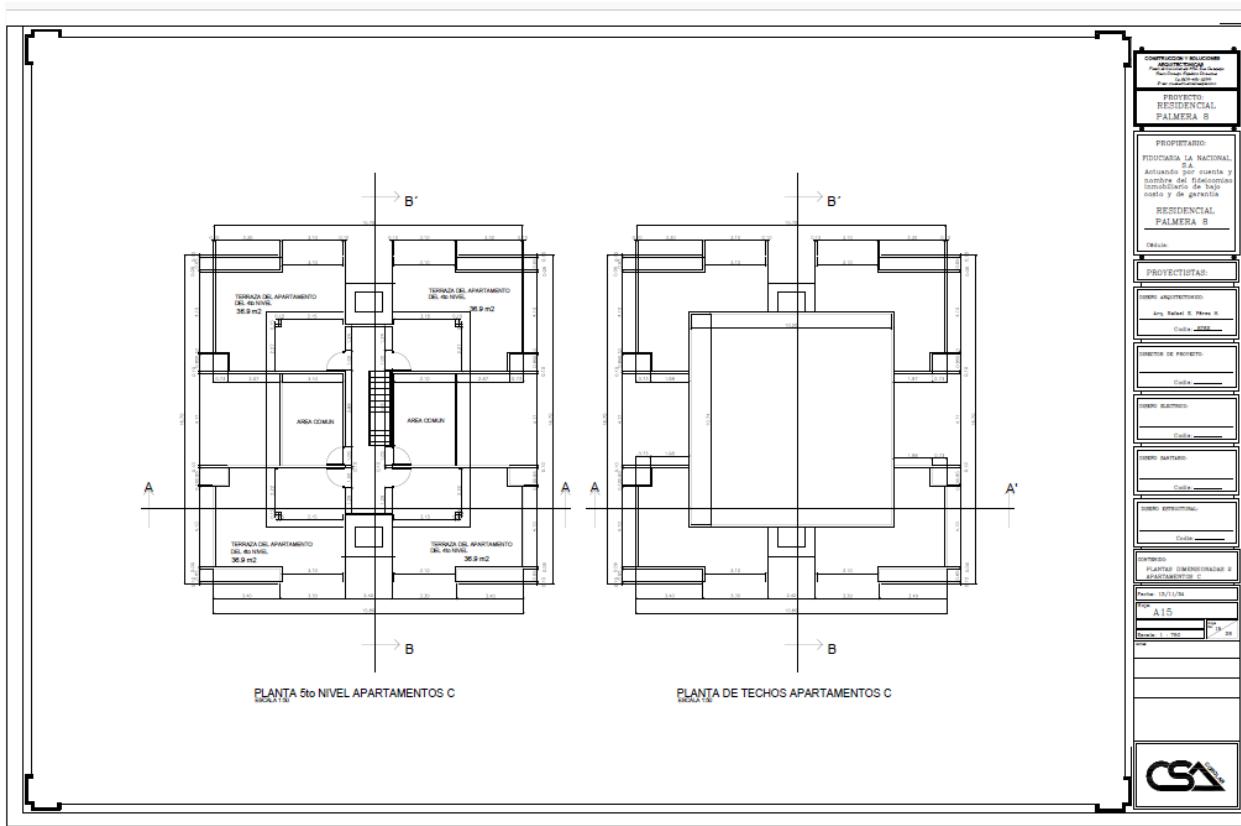




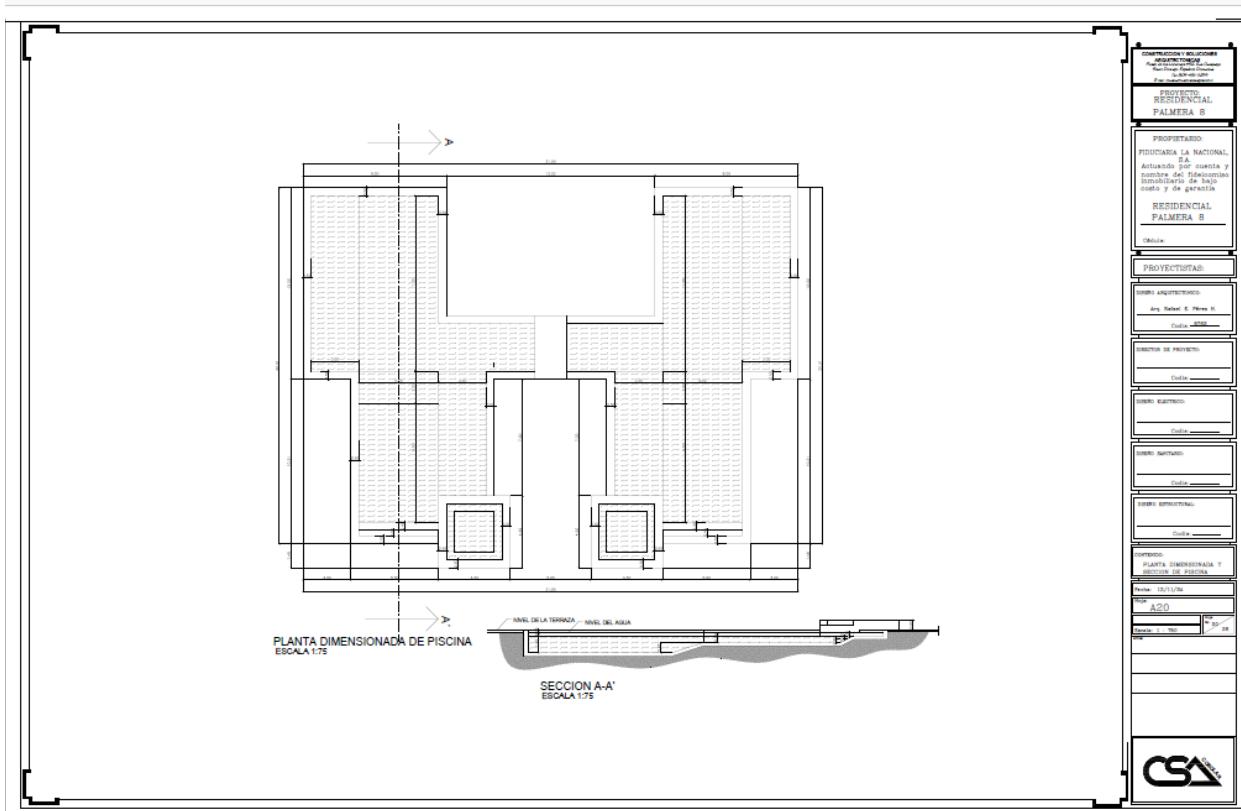
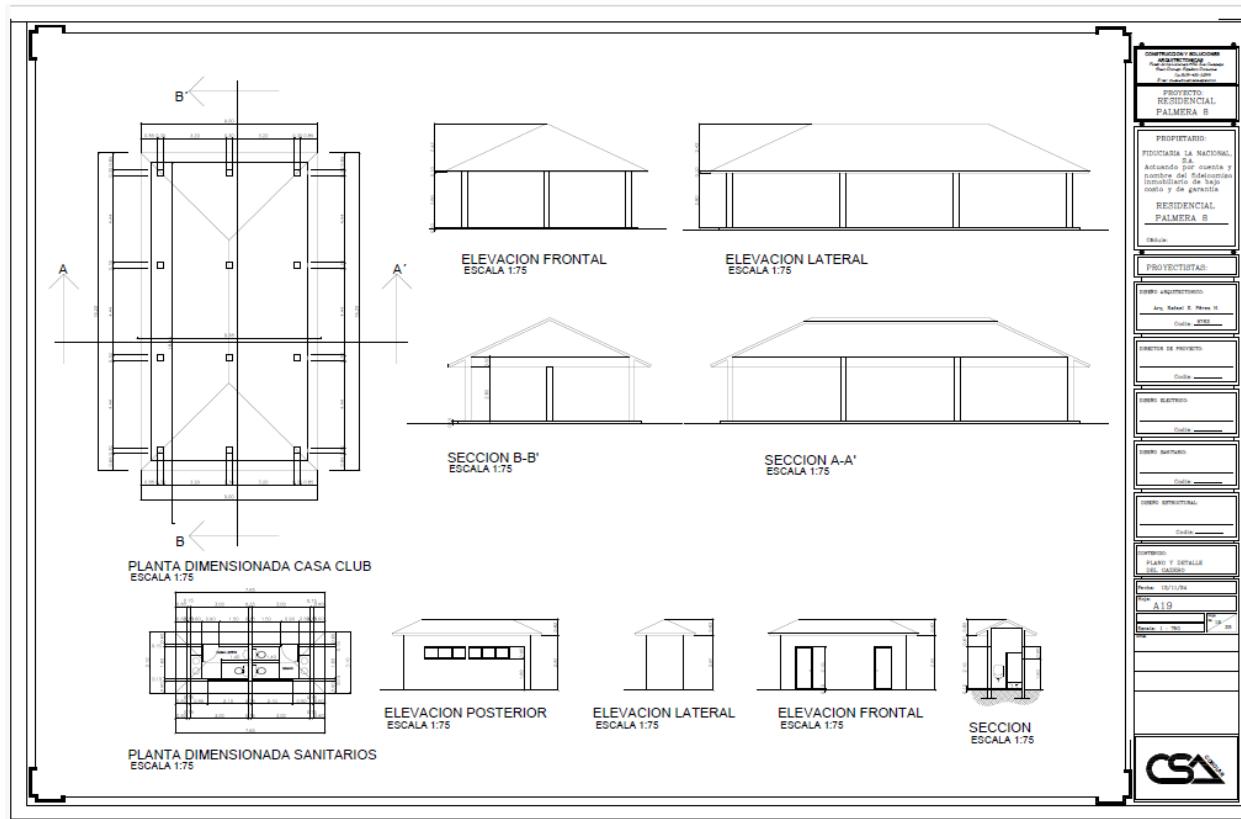


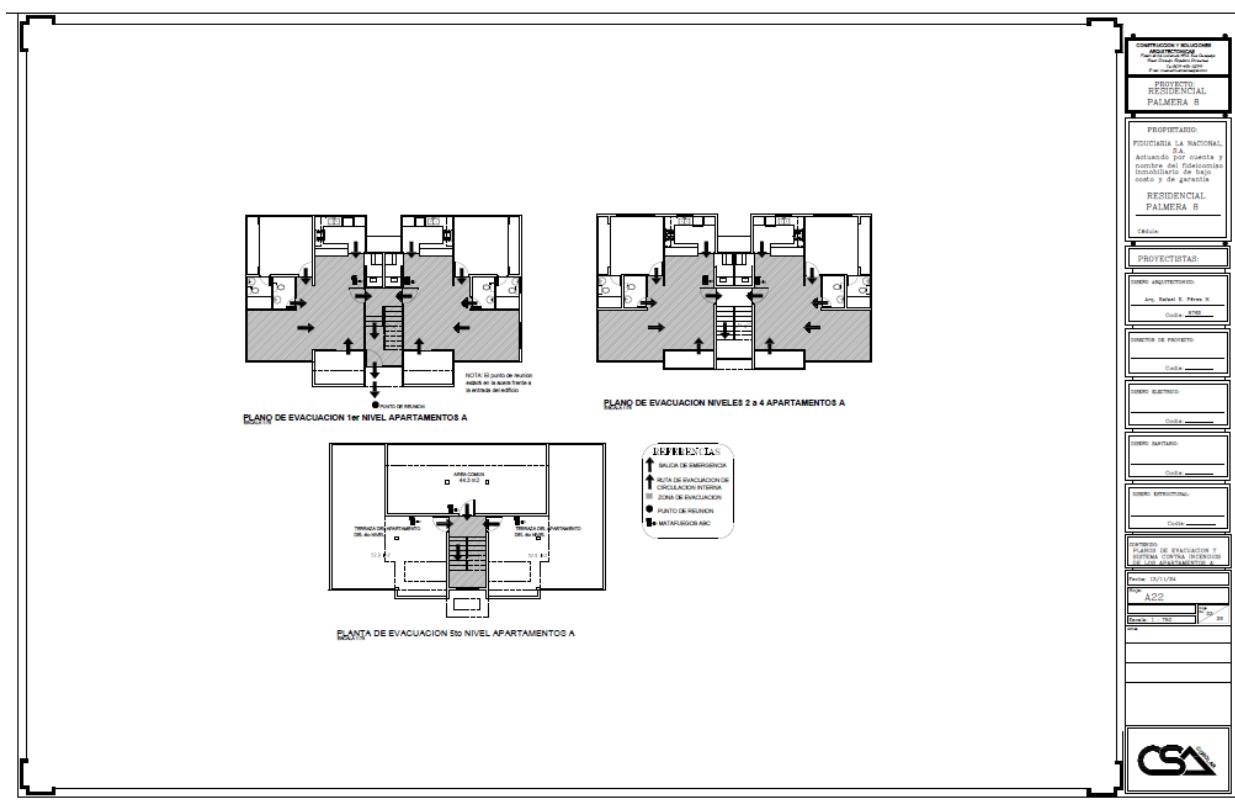
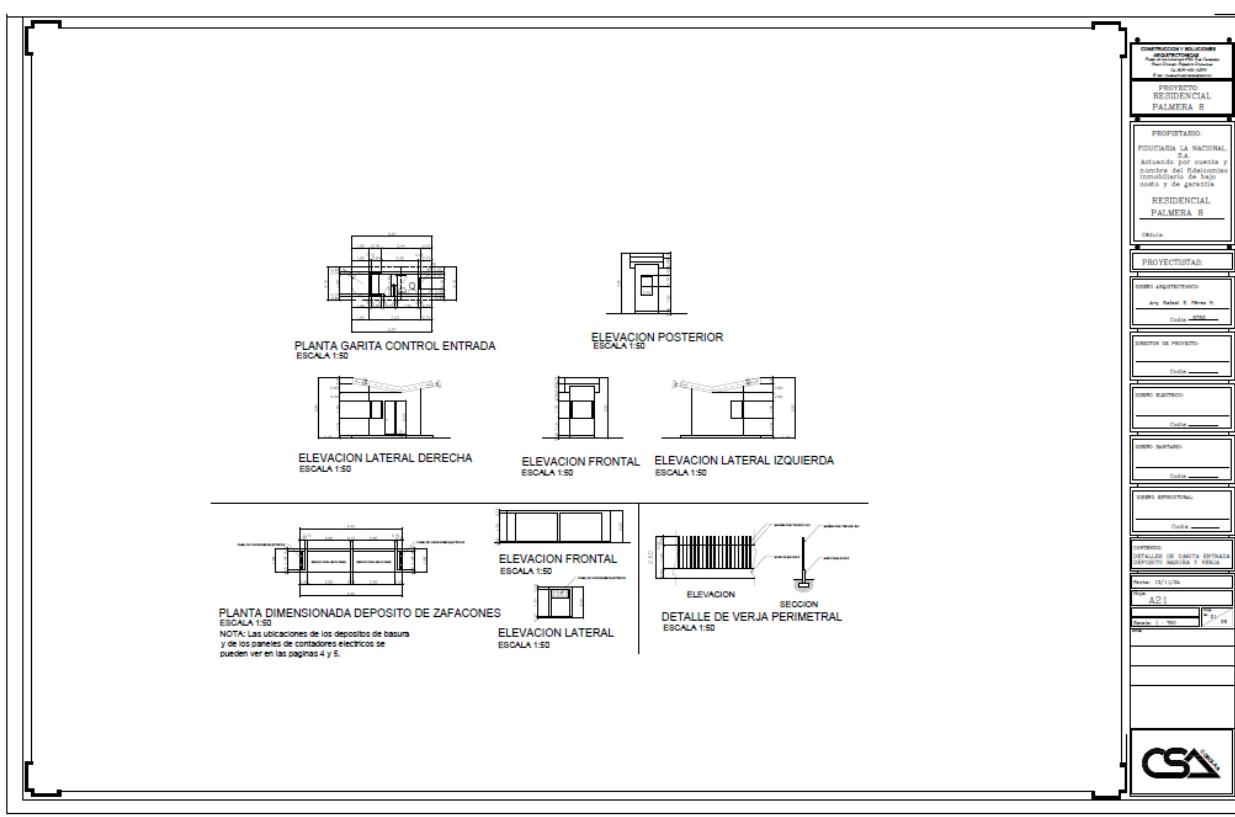


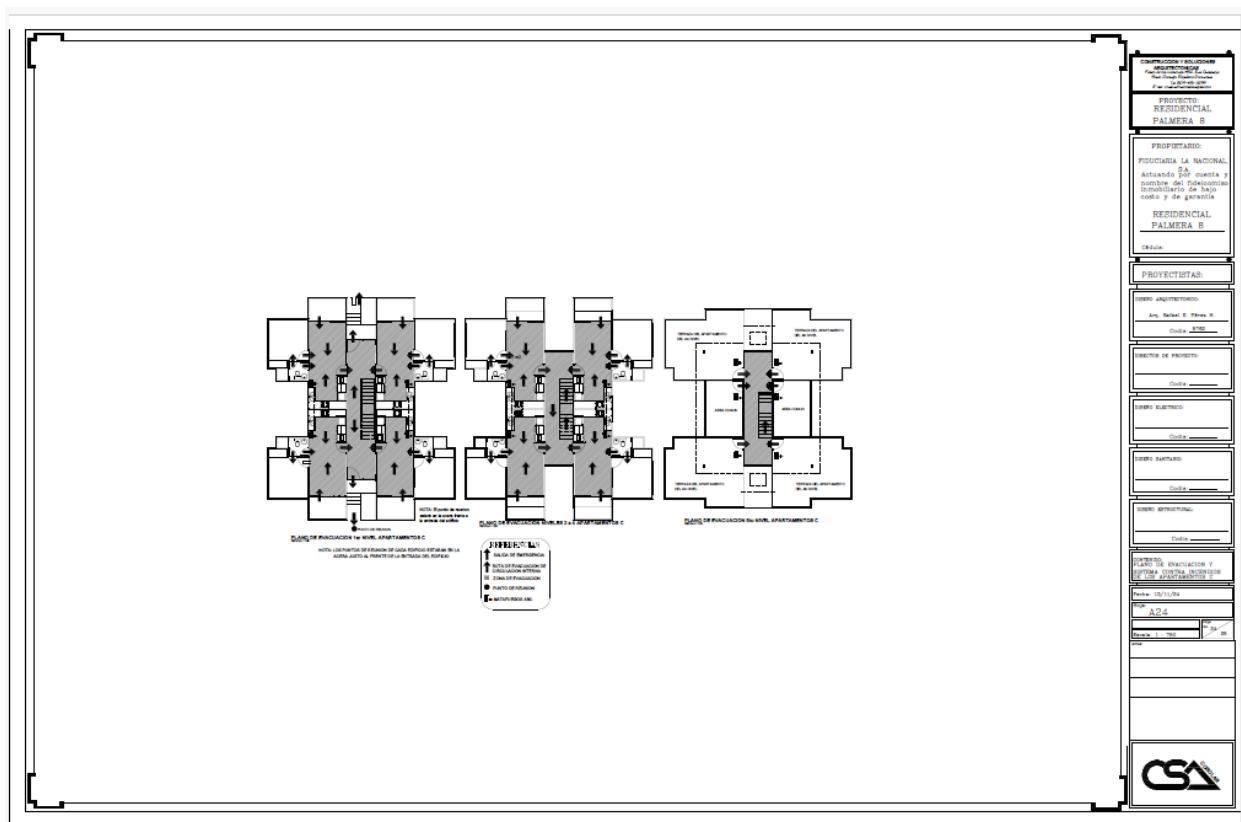
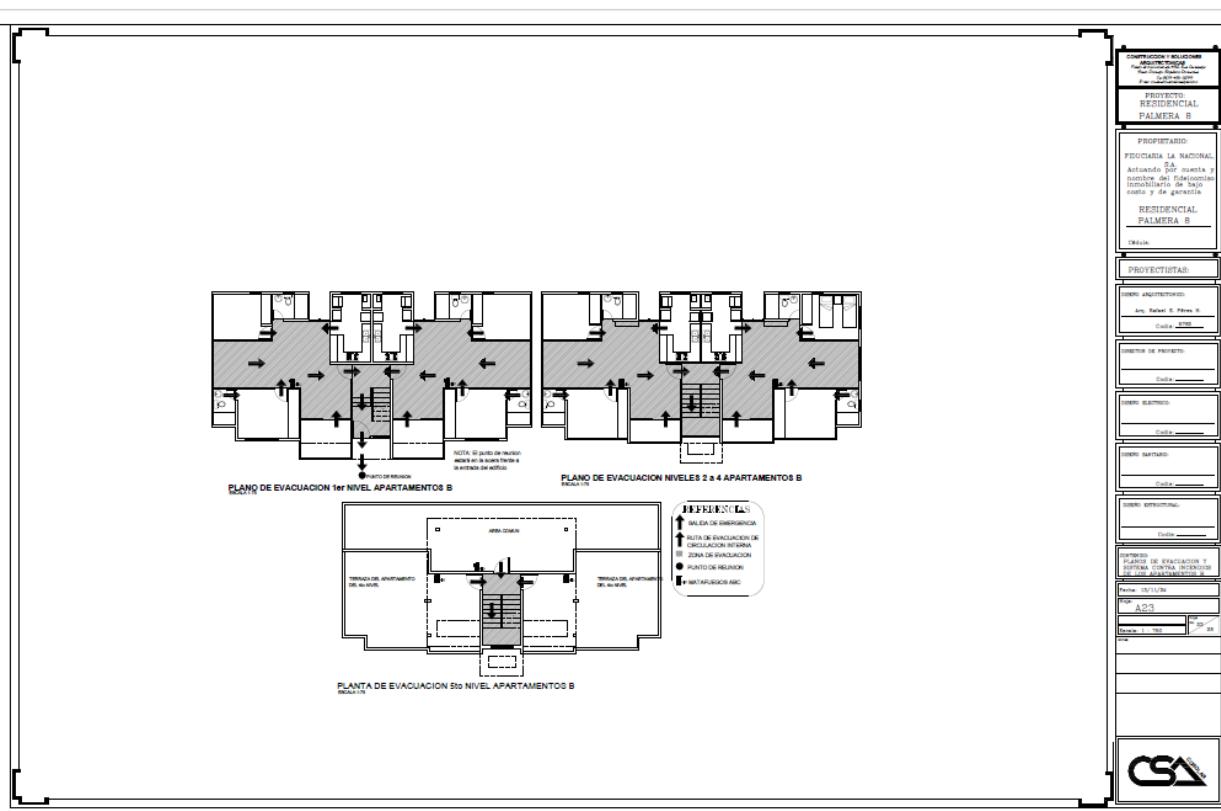












**CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTIA  
PALMERA 8.**



ENTRE:

**ALTHOS D' VECCANA, S.R.L.**, sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-32-06891-2 y del Registro Mercantil No. 11754LA, con su domicilio y asiento social en el Kilometro 10 ½ de la Carretera Punta Cana, Verón, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **GENARO FLORES REYNOSO**, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 028-0059539-5, domiciliado y residente en Verón, municipio de Higüey, provincia La Altagracia y de tránsito en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales de la sociedad; quien en lo adelante de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien declara que celebra el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso con:

**FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**, sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm.1-31-19659-4 y del Registro Mercantil No.98234SD, con su domicilio y asiento social en la calle El Vergel No. 8, Edificio Corporativo II ALNAP, 5to nivel, Ensanche El Vergel, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente General, **CESAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA**, colombiano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 402-3876007-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; entidad que se encuentra plenamente facultada por los estatutos sociales y por la ley para fungir como fiduciario del presente **FIDEICOMISO**, y que en lo adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** o por su nombre completo.

## PREÁMBULO

**POR CUANTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** está interesado en desarrollar el proyecto inmobiliario de viviendas de bajo costo denominado **PALMERA 8** ubicado en la Carretera Punta Cana, Verón, municipio de Higüey, que consiste en la construcción de un proyecto habitacional de bajo costo, por lo que necesita constituir un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con el inmueble que será aportado y con los recursos destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario, tales como aquellos que se recauden de los compradores de las **UNIDADES** del proyecto, los del crédito, los propios de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, entre otros; bienes y recursos que quedan afectos al desarrollo del proyecto inmobiliario, a la realización de los pagos de suplidores y contratistas del **PROYECTO** y a la transferencia de las **UNIDADES** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** una vez construido el mismo.



**POR CUANTO:** FIDUCIARIA LA NACIONAL S.A., sociedad constituida de conformidad con las leyes de República Dominicana, que tiene por objeto exclusivo prestar servicios fiduciarios, ha ofrecido sus servicios a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la conformación y administración de un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, conformado por los bienes y efecto a las finalidades que se establecen en el presente acto constitutivo de fideicomiso.

**POR TANTO:** En el entendido de que este preámbulo forma parte del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,

**HA CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE ACTO CONSTITUTIVO DE FIDEICOMISO:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DEFINICIONES:** Para los efectos de este **FIDEICOMISO**, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

1. **ACREEDOR GARANTIZADO:** Es la persona física o jurídica legítimamente facultada para exigir el pago o cumplimiento de una obligación garantizada con el patrimonio fideicomitido.
2. **AUDITOR EXTERNO:** Es la persona física o jurídica legítimamente facultada por una empresa para que revisen en forma independiente el desempeño de los registros contables de los **FIDEICOMISOS**.
3. **BENEFICIARIO(S)/FIDEICOMISARIO(S):** Es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
4. **CALCULO DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE VENTAS:** Se refiere al porcentaje de **UNIDADES INMOBILIARIAS** sobre las cuales se deben celebrar **Opciones** para cumplir con el nivel mínimo de ventas que se considera necesario para poder llevar a cabo el **PROYECTO**.
5. **CERTIFICADOS DE GARANTIA:** Son los documentos en los que constan los derechos, obligaciones y valores garantizados que tiene el **ACREEDOR GARANTIZADO** sobre los bienes que conforman el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
6. **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO:** Es el beneficio al cual podrán acceder los **INTERESADOS EN COMPRAR** que reúnan los requisitos exigidos por el artículo 24 de la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y sus modificaciones, consistente en la compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, que servirá como parte del **INICIAL** en la adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.



7. **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS:** Son las condiciones previstas en las **OPCIONES**, que una vez cumplidas habilitan a ejercer la opción de venta conferida a los **INTERESADOS EN COMPRAR** en las mismas, y se podrá disponer de los **RECURSOS** depositados por los **INTERESADOS EN COMPRAR** como abonos al pago del precio de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, para el desarrollo del **PROYECTO** durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**. Las condiciones son las siguientes:

- a. Que se haya incorporado al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** el **SOLAR**, libre de cargas, gravámenes, anotaciones o medidas provisionales. Esta condición se cumplirá una vez el Registro de Títulos del Departamento correspondiente, haya entregado a la **FIDUCIARIA** el Certificado de Título, en el cual figure como propietario del **SOLAR** el **FIDEICOMISO** representado por la **FIDUCIARIA**, y la Certificación del Estado Jurídico del **SOLAR** donde conste que el inmueble se encuentra libre de cargas, gravámenes, anotaciones o medidas provisionales.
- b. Que el **PROYECTO** cuente con licencia de construcción o autorización de inicio de obra.
- c. Que se haya acreditado el **PROYECTO** como de vivienda de bajo costo por parte del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).
- d. Que se haya llegado al cierre financiero del **PROYECTO**, el cual podrá acreditarse con ventas, aporte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o recursos del crédito, entre otros.
- e. Que se hayan suscrito el número de **OPCIONES** necesario para alcanzar el **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VENTA** del **PROYECTO**, el cual se establece en el Anexo No. 4, del presente contrato.

8. **CRÉDITO:** Corresponde al crédito que será otorgado (en caso de ser necesario) por la **ENTIDAD FINANCIERA** para el desarrollo del **PROYECTO**.

9. **CIERRE FINANCIERO:** Se refiere a aquel momento en el que existan compromisos de aporte al proyecto que permitan su desarrollo, ya sean recursos propios, recursos de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, o los provenientes del Financiamiento bancario, entre otros.

10. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad de intermediación financiera ante la cual **LA FIDUCIARIA**, con base en las instrucciones e información preparada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, podrán actuar en representación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con el fin de obtener la facilidad de crédito que se requerirá para financiar parte de la construcción del **PROYECTO**, en caso de ser necesario.

11. **FASE DE LAS PREVENTAS:** Correspondrá a la fase del **FIDEICOMISO** en la que se verificará el cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**, a desarrollarse en tres (3) etapas con una duración de ocho (8) meses cada una según el detalle siguiente:





ETAPAS	CANTIDAD DE UNIDADES
I	48
II	148
III	148
Total	344

**PÁRRAFO:** Este plazo se podrá extender por una sola vez de manera automática por períodos iguales, si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o la **FIDUCIARIA** no manifiestan lo contrario con cinco (5) días hábiles de antelación al vencimiento del plazo inicial. En la **FASE DE PREVENTAS**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará la promoción del **PROYECTO**, mediante la firma de las **Opciones de las UNIDADES INMOBILIARIAS** conjuntamente con los **INTERESADOS EN COMPRAR** y la **FIDUCIARIA**, y se realizarán las gestiones para cumplir las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** e iniciar la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, conservando el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** en cuenta bancaria los **RECURSOS** de las cuotas de separación depositadas por los **INTERESADOS EN COMPRAR**.

12. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la fase del **FIDEICOMISO** en la cual se destinarán los recursos del mismo para el desarrollo del **PROYECTO**, realizando los pagos de los gastos y costos del **PROYECTO** y celebrando la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **INTERESADOS EN COMPRAR**. La **FASE DE CONSTRUCCIÓN** será realizada en tres (3) etapas según el detalle siguiente:

ETAPAS	CANTIDAD DE UNIDADES	DURACION CONSTRUCCION
I	48	12 meses
II	148	18 meses
III	148	18 meses

**PÁRRAFO:** Este plazo se podrá prorrogar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la **FIDUCIARIA**, debiendo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** los motivos que dieron lugar a dicha prórroga y el tiempo de duración de la misma.

13. **FIDEICOMISO:** Es el presente contrato, en virtud del cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a transferir a la **FIDUCIARIA** los bienes que se relacionan más adelante, para la conformación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** cuya administración será ejercida por la **FIDUCIARIA** conforme a las instrucciones previstas en el contrato.

14. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **ALTHOS D' VECCANA, S.R.L.**

15. **FIDUCIARIA:** Es la **FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**





16. **FONDO DE GASTOS:** Es la reserva del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, que se conformará con la suma de **CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$50,000.00)** para atender los gastos para el registro del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Los recursos para la conformación del **FONDO DE GASTOS** serán aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la apertura de la cuenta a nombre del **FIDEICOMISO**. Dichos recursos y su reposición podrán ser descontados por **LA FIDUCIARIA** de los recursos disponibles en la cuenta del **FIDEICOMISO**, siempre que no hayan sido aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
17. **GESTOR FIDUCIARIO:** Persona designada por la **FIDUCIARIA**, quien se encargará de la conducción y dirección del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas en desarrollo de las finalidades del **FIDEICOMISO**.
18. **INICIAL:** Monto que representa un porcentaje del valor de una vivienda de bajo costo, que, de acuerdo con la Segunda Resolución de la Junta Monetaria del 20 de septiembre del 2011, deberá ser por lo menos del diez por ciento (10%) del precio de venta de la misma.
19. **INTERESADOS EN COMPRAR:** Son las personas que suscribirán las opciones de compra (**LAS OPCIONES**) para la posible adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**.
20. **MANUAL OPERATIVO:** Procedimiento suministrado por la **FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para regular las diferentes operaciones a realizar durante la vigencia de este contrato.
21. **PARTES:** Son **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la **FIDUCIARIA**.
22. **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:** Es el conjunto de bienes y derechos que se conforma en virtud del **FIDEICOMISO**, patrimonio fideicomitido o autónomo cuyo vocero y administrador es la **FIDUCIARIA**, separado de los bienes personales del o de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y de los de la **FIDUCIARIA**, así como de los otros fideicomisos que administre la **FIDUCIARIA**. El presente **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se denominará **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTIA PALMERA 8**.
23. **OPCIONES:** Son las opciones de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, como responsable del desarrollo constructivo del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA** en calidad de administradora y representante del **FIDEICOMISO** y los **INTERESADOS EN COMPRAR** como compradores, a través de las cuales estos últimos optarán para la compra de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**; **OPCIONES** que se celebrarán mientras se cumplen las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** y durante la **FASE DE CONSTRUCCION**.



Las **OPCIONES** se celebrarán por acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público.



**24. PROYECTO:** Correspondiente a las actividades constructivas y demás gestiones relacionadas en el presente contrato, tendentes a la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto Inmobiliario de viviendas de bajo costo denominado **PALMERA 8**, que desarrollará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el **SOLAR** con cargo a los recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, con un total de trescientos cuarenta y cuatro (344) **UNIDADES INMOBILIARIAS** y con la descripción siguiente:

El Residencial Palmeras 8 es un proyecto de apartamentos emplazado en la zona geográfica de Punta Cana, específicamente en la comunidad de Verón. Estará ubicado en la acera este de la avenida principal de CIUDAD V CANA, entre la esquina de la rotonda principal y la calle que comparte con el Residencial Palmeras 9.

Ocupará un terreno de 33,523.9 m<sup>2</sup> y constará de 25 edificios tipo A (2 dormitorios), 8 edificios tipo B (3 dormitorios) y 5 edificios tipo C (1 dormitorio) los cuales describiremos más adelante. Tendrá un área de estacionamientos para 537 vehículos livianos, de los cuales 128 les corresponderán a los apartamentos de 3 dormitorios, 300 a los apartamentos de 2 dormitorios, 80 a los apartamentos de un dormitorio y habrá 29 parqueos para visita. En el área verde central tendrá un gazebo multiuso, un gimnasio al aire libre, área de baños, una piscina con una parte para niños y una parte para adultos, un jacuzzi, una cancha de tenis y un área de juegos infantiles.

#### DESCRIPCION DE LOS EDIFICIOS:

**-- EDIFICIOS A** (2 dormitorios): serán de 4 niveles, en el primer nivel tendrá 2 apartamentos de 77.3 m<sup>2</sup>, en los niveles 2 al 4 tendrá apartamentos de 73.8 m<sup>2</sup>, los apartamentos del 4to nivel tendrán un área adicional en el techo de 52.9 m<sup>2</sup>. cada uno. En el techo habrá 44.3 m<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. todos los apartamentos tendrán dos dormitorios, dos baños, sala, comedor, cocina con desayunador, cuarto de lavado y una terraza balcón.

**- EDIFICIOS B** (3 dormitorios): serán de 4 niveles con 2 apartamentos por planta, en el primer nivel habrá dos apartamentos de 88.3 m<sup>2</sup>, en los niveles 2 al 4 habrá 6 apartamentos de 84.9 m<sup>2</sup> cada uno. Los apartamentos del 4to nivel tendrán en el techo 49.55 m<sup>2</sup> adicionales cada uno. En el techo habrá 75.3 m<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Cada apartamento tendrá tres dormitorios, dos baños, sala, comedor, cocina con desayunador, cuarto de lavado y una terraza balcón.

**- EDIFICIOS C** (1 dormitorio): serán de 4 niveles con 4 apartamentos por planta, en el primer nivel habrá 4 apartamentos con 48.0 m<sup>2</sup> en los demás niveles habrá 12 apartamentos con 44.7 m<sup>2</sup>, los del 4to nivel tendrán en el techo 36.9 m<sup>2</sup> adicionales cada uno. En el techo habrá 31.20 m<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Cada apartamento tendrá un dormitorio, un baño el cual tendrá una puerta para el dormitorio y otra puerta para la sala



para darle privacidad al dormitorio, sala, comedor, cocina, cuarto de lavado y una terraza balcón.

**25. RECURSOS:** Hace referencia al total de los recursos monetarios que ingresan al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** provenientes de: (a) Los recursos que aporten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; (b) Las sumas de dinero que depositen los **INTERESADOS EN COMPRAR** como pago del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**; (c) **EL CRÉDITO**, (d) Los provenientes de los créditos de los **INTERESADOS EN COMPRAR** para la adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, (e) Los recursos provenientes de la “**COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**”; (g) Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen válidamente al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

**26. SOLAR(ES):** Es o son los inmuebles donde se desarrollará **EL PROYECTO** descritos en el Artículo Cuarto, que serán transferido al **FIDEICOMISO** una vez el **PROYECTO** sea declarado de bajo costo por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).

**27. TASADOR:** Persona quien ejercerá las labores de tasación, levantamiento y validación de la ejecución del **PROYECTO**. En caso de financiamiento, el tasador será seleccionado del portafolio de tasadores que tenga la entidad financiera. Si no hay financiamiento, será seleccionado de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA**.

**28. UNIDADES INMOBILIARIAS:** Hace referencia a los apartamentos que serán construidos en el desarrollo del **PROYECTO**.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y SU OBJETO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** constituye el presente **FIDEICOMISO** irrevocable, con el objeto de integrar un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con los bienes descritos en el Artículo Cuarto de este contrato, para que la **FIDUCIARIA** los administre en la forma que se señala más adelante, en el desarrollo del **PROYECTO**, y se realicen las gestiones siguientes:

1. Suscriba como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** las solicitudes de licencia de construcción y acreditación del **PROYECTO** como de vivienda de bajo costo, y demás autorizaciones relacionadas, que preparen **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el cual es responsable por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten dichas solicitudes, en razón al carácter técnico de los mismos, así como por el futuro desarrollo de las obras.
2. Reciba y conserve los **RECURSOS** entregados por los **INTERESADOS EN COMPRAR** durante la **FASE DE LAS PREVENTAS**, hasta tanto se destinen al desarrollo del **PROYECTO** o se devuelvan a los **INTERESADOS EN COMPRAR** en el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** en el plazo estipulado. **LA FIDUCIARIA** no responde por los recursos entregados por **LOS**



DOCUMENTO  
REGISTRADO



**INTERESADOS EN COMPRAR** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que no hayan ingresado a la cuenta del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

3. Permita que en el **SOLAR** se lleve a cabo el **PROYECTO** bajo la responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados por él mismo.
4. Ofórgue las garantías para garantizar el **CRÉDITO** e inscriba a la **ENTIDAD FINANCIERA** como beneficiaria de la fuente de pago.
5. Realice todos aquellos pagos que se requiera para efectos del desarrollo del **PROYECTO** conforme a las instrucciones que imparten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
6. Realice los pagos del **CRÉDITO**, con los recursos que haya disponibles en el **FIDEICOMISO**.
7. Solicite a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), como vocera del **FIDEICOMISO** y en beneficio de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**.
8. Transfiera las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** cuando hayan saldado las mismas.
9. Cuando el **FIDEICOMISO** reciba los Bonos de Compensación aplicará los recursos al **INICIAL** o a los créditos de largo plazo, previo el cumplimiento de las condiciones previstas para ello.

**PÁRRAPICO:** Los bienes que conforman el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** quedan apegados al cumplimiento de los fines previamente enunciados, y, en consecuencia, al pago de las obligaciones y responsabilidades que la **FIDUCIARIA**, como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, contraiga en ejercicio de sus funciones por los actos que efectúe en cumplimiento de la finalidad del **FIDEICOMISO**. De acuerdo con lo anterior, los bienes que integren el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** no pertenecen a la prenda común de los acreedores de la **FIDUCIARIA**, o de ninguno de **EL FIDEICOMITENTE**, y por tanto no podrán ser perseguidos por sus respectivos acreedores, salvo lo expresamente previsto en la Ley 189-11.

#### **ARTÍCULO TERCERO: DECLARACIÓN DE PROCEDENCIA, ESTADO JURÍDICO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, AUSENCIA DE CAUSA U OBJETO ILÍCITOS:**

**EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la fe del juramento que:

- (i) Los bienes que se obligan a transferir en virtud del **FIDEICOMISO** tienen procedencia legítima, en tanto fueron adquiridos en el ejercicio de actividades lícitas y no se encuentran afectados por cargas, gravámenes o privilegios, según se indica más adelante en el presente contrato al efectuarse su individualización;
- (ii) Garantiza que ha cumplido las obligaciones tributarias aplicables a los bienes que se obliga a transferir a la **FIDUCIARIA** para la integración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**;
- (iii) **EL FIDEICOMISO** no adolece de causa u objeto ilícito, y no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o de terceros; y que,



(iv) Con la celebración del **FIDEICOMISO** no se están desmejorando las condiciones de sus acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realizan en virtud del mismo, la cual efectúa en forma lícita y de buena fe con relación a sus acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato.

**ARTÍCULO CUARTO: BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO:** Para integrar el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, se transferirán a la **FIDUCIARIA** los siguientes bienes de acuerdo con el detalle que se indica a continuación:

1. Los inmuebles propiedad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** descritos a continuación:

- 1.1. Inmueble identificado como 505585970370, que tiene una superficie de 9,275.35 metros cuadrados, matrícula No. 3000371953, ubicado en Higuey, La Altagracia.
- 1.2. Inmueble identificado como 505585964611, que tiene una superficie de 21,557.69 metros cuadrados, matrícula No. 3000371952, ubicado en Higuey, La Altagracia.
- 1.3. Inmueble identificado como 505585879830, que tiene una superficie de 10,433.46 metros cuadrados, matrícula No. 3000371948, ubicado en Higuey, La Altagracia.

**PARRAFO:** El valor de tasación de los inmuebles ascienden al monto total de **OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTE Y DOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$85,339,122.00)** según informe de tasación de fecha cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

**PARRAFO II:** Los referidos inmuebles serán transferido al **FIDEICOMISO** una vez el **PROYECTO** sea declarado de bajo costo por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED) y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) emita la correspondiente no objeción.

2. Los **RECURSOS** para la conformación del **FONDO DE GASTOS**, los cuales transferirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la cuenta de ahorros operativa abierta en una entidad de intermediación financiera, a ser transferidos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la notificación mediante la cual la **FIDUCIARIA** informe haberse realizado la apertura de la cuenta.
3. Los demás **BIENES** o **RECURSOS** que, para el desarrollo del presente contrato, aporte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** u otro **FIDEICOMITENTE** que pueda ser adherido mediante adenda al presente contrato.
4. Las sumas de dinero que depositen los **INTERESADOS EN COMPRAR** como pago del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
5. Los recursos del **CRÉDITO** que otorgue una entidad financiera, en caso de que aplique.



6. Los recursos provenientes de los créditos de los **INTERESADOS EN COMPRAR** para adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
7. Los rendimientos que los recursos puedan generar.
8. Los demás **BIENES** que para el desarrollo del presente contrato aporte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tales como: a) Licencia de Construcción que sea emitida por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED), referente al **PROYECTO**; b) Diseño, planos y Master Plan del **PROYECTO** desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; c) Todos los permisos, licencias, autorizaciones, emitidas por las autoridades competentes, con relación al desarrollo del **PROYECTO**; d) Los avances de obras o anticipos pagados a suplidores y/o contratistas del **PROYECTO**, así como cualesquiera otros gastos pagados por anticipado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los cuales serán registrados en la contabilidad del **FIDEICOMISO** de acuerdo con el procedimiento establecido en el Manual Operativo.
9. Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen válidamente al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

**PÁRRAFO I:** La **FIDUCIARIA** no estará obligada a aceptar la transferencia de bienes que se encuentren afectados de embargos, cargas o gravámenes, y en caso de aceptarse la transferencia de bienes con cargas o gravámenes, para su traspaso al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se deberá incluir el requerimiento de efectuar la notificación a los acreedores de los bienes transferidos.

**PÁRRAFO II: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transferirá los referidos bienes con las garantías de hecho, ordinarias y de derecho, e igualmente confiere tales garantías frente a los terceros, tales como las garantías por evicción que están bajo su responsabilidad y se obliga a restituir el precio si la cosa es declarada evicta con posterioridad a la extinción del **FIDEICOMISO** y defectos ocultos que son de su exclusiva responsabilidad, quedando liberada la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** de dar garantías frente a terceros.

#### ARTÍCULO QUINTO: INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL FIDEICOMISO:

1. **FORMULACIÓN DE INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acuerda que todas las instrucciones para el desarrollo del proyecto serán impartidas por escrito por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA**. Estas instrucciones no implican en modo alguno modificaciones a los términos de este contrato.
2. **ENTREGA DEL SOLAR A TÍTULO DE COMODATO:** En la fecha en que se transfiera el **SOLAR** para formar parte del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, la



**FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** deberá entregar el **SOLAR** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de comodato para que haga uso del mismo. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** está autorizado para realizar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, la adecuación de la sala de ventas del **PROYECTO** que en el futuro se desarrollará en el **SOLAR**, y para realizar, bajo su responsabilidad, las actividades constructivas del **PROYECTO**, siempre y cuando cuente con la licencia de construcción o autorización de inicio de obra y demás autorizaciones que se requieran conforme a la normatividad vigente.

3. **CRÉDITO:** **EL FIDEICOMISO**, previa instrucción **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, podrá contratar uno o varios créditos con la **ENTIDAD FINANCIERA** de su preferencia destinados exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, cuyo desembolso deberá efectuarse por la **ENTIDAD FINANCIERA** en las cuentas bancarias que disponga el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** para el efecto, y cuyo pago estará respaldado con las garantías que requiera **LA ENTIDAD FINANCIERA**.

Para el pago del **CRÉDITO**, la **FIDUCIARIA** de los recursos recibidos y disponibles en la cuenta del fideicomiso y en las fechas previstas efectuará el pago correspondiente a cada vencimiento.

**LA FIDUCIARIA** queda facultada expresamente para reservar en el momento que se requiera los recursos necesarios para pagar el financiamiento bancario, de acuerdo con los vencimientos pactados en el mismo. **LA FIDUCIARIA** pagará el financiamiento bancario sin que medie instrucción por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en los documentos de deuda o documentos a través de los cuales se instrumente el financiamiento bancario suscrito por la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, a favor de la **ENTIDAD FINANCIERA**.

En el evento que los **RECURSOS** sean insuficientes para pagar oportunamente el financiamiento bancario, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en este sentido, deberá aportar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los recursos faltantes para la atención oportuna del financiamiento bancario. Si no hubiere suficientes **RECURSOS** para que la **FIDUCIARIA** atienda el **CRÉDITO** en las fechas correspondientes, la **FIDUCIARIA** pagará parcialmente hasta concurrencia de los **RECURSOS** remanentes en las cuentas del fideicomiso.

**EL FIDEICOMITENTE** se compromete a remitir a **LA FIDUCIARIA** los estados financieros anuales consolidados auditados por una firma de auditores independientes y la declaración jurada de impuesto ante la Dirección General de Impuestos Internos (IR02) personas jurídicas y el (IR01) para personas físicas, en un plazo máximo de ciento veinte (120) días después del cierre fiscal, si el monto del crédito más lo adeudado en el sistema financiero nacional es igual o mayor a RD\$25,000,000.00; Si el monto es menor a



 RD\$25,000,000.00 pero igual o mayor a RD\$10,000,000.00, debe entregar estados financieros anuales consolidados preparados por un Contador Público Autorizado Independiente y la declaración jurada de impuesto (IR02) personas jurídicas y el (IR01) para personas físicas, en un plazo de ciento veinte (120) días después del cierre fiscal; Si el monto es menor a RD\$10,000,000.00, pero igual o mayor a RD\$5,000,000.00, deberá entregar estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado de la empresa o contratado; Si el monto es menor a RD\$5,000,000.00 deberá entregar una declaración patrimonial y un estado de flujo de efectivo debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE**. **EL FIDEICOMITENTE** con deudas consolidadas aprobadas en el sistema financiero nacional, mayor o igual a RD\$25,000,000.00, debe remitir adicionalmente, estados financieros no auditados periódicamente con una antigüedad que no excede de los ciento veinte (120) días de su fecha de emisión del último estado enviado.

**ARTÍCULO SEXTO: OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por la celebración del **FIDEICOMISO**, contrae las obligaciones siguientes:

- a) Coadyuvar con la **FIDUCIARIA** en la defensa del Patrimonio Fideicomitido, cuando así se le requiera.
- b) Permitir y facilitar el cumplimiento del **FIDEICOMISO** y entregar a la **FIDUCIARIA** la documentación que le requiera para el cumplimiento de las finalidades del mismo.
- c) Colaborar y proveer a **LA FIDUCIARIA** la información que permita dar cumplimiento a la ley No. 155-17 contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- d) Entregar a la **FIDUCIARIA** la tasación del inmueble que se transferirá al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, efectuado por un tasador autorizado para esos fines.
- e) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias del fideicomiso luego de su extinción por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), quedando entendido que su cumplimiento deberá ser asumido de acuerdo con la naturaleza del **FIDEICOMITENTE**, es decir, que las obligaciones que correspondan a la construcción y comercialización del **PROYECTO** corresponderán a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y las correspondientes al inmueble aportado, corresponderán al fideicomitente que los aporte.
- f) Integrar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los bienes señalados en el **FIDEICOMISO**, en el tiempo y lugar estipulados.
- g) Garantizar por evicción y defectos ocultos los bienes que conformen el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como a los terceros a favor de los cuales ésta transfiera los bienes, para lo cual faculta a la **FIDUCIARIA** para que en los actos o contratos mediante los cuales transfiera los bienes fideicomitidos a terceros.



manifieste que confiere a los terceros **INTERESADOS EN COMPRAR** las mencionadas garantías de evicción y vicios ocultos, quedando la **FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, liberada de dar las garantías de evicción y vicios ocultos a los terceros, siendo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el único responsable por el desarrollo constructivo del **PROYECTO** y por el aporte de los inmuebles.

- h) Pagar a la **FIDUCIARIA** la remuneración fiduciaria, la cual podrá ser descontada de los recursos fideicomitidos. En el caso que no existan recursos disponibles para ello en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar dichos recursos al mismo.
- i) En caso de ser necesario, impartir a la **FIDUCIARIA** las instrucciones para la solicitud del **FINANCIAMIENTO BANCARIO** con la **ENTIDAD BANCARIA** de su elección y otorgar las garantías que esta requiera y realizar las diligencias necesarias para aprobación y desembolso del **FINANCIAMIENTO BANCARIO**.
- j) En los casos que exista **FINANCIAMIENTO BANCARIO**, designar al Auditor Externo y aportar los recursos necesarios para el pago de sus honorarios, cuando no existan recursos disponibles para ello en la cuenta del fideicomiso.
- k) Aportar los recursos que sean necesarios para el pago del **FINANCIAMIENTO BANCARIO** siempre que no existan recursos disponibles en las cuentas del **FIDEICOMISO**.
- l) Atender el pago de los gastos notariales, de registro y cualquier otro gasto en que se deba incurrir en el desarrollo de este contrato.
- m) Informar a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como embargos ejecutivos en su contra.
- n) Entregar los recursos para la conformación del **FONDO DE GASTOS** los cuales serán utilizados para el pago de los gastos notariales de celebración del presente acto constitutivo de **FIDEICOMISO**, de registro en la Cámara de Comercio y Producción, gastos de administración y liquidación del **FIDEICOMISO**, entre otros.
- o) Aportar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento de la **FIDUCIARIA**, los recursos requeridos para atender los pagos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO** y demás obligaciones que haya contraído la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en caso de que los recursos existentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** no resulten suficientes para ello.



- 
- p) Elaborar el presupuesto de construcción detallado del **PROYECTO**, el cual deberá ser posteriormente aprobado por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED) para ser utilizado como presupuesto oficial de construcción del **PROYECTO**.
- En su calidad de responsable del desarrollo constructivo del **PROYECTO**, firmar conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** en calidad de representante y administradora del **FIDEICOMISO** las **OPCIONES** con los **INTERESADOS EN COMPRAR** de las **UNIDADES**, para la **FASE DE PREVENTA** y la **FASE DE CONSTRUCCION** y remitir los ejemplares firmados a la **FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de las mismas, junto con los "Formularios de Afiliación Primaria" de los **INTERESADOS EN COMPRAR** y sus respectivos anexos. Dichas opciones podrán ser firmadas únicamente en el formato aprobado por la **FIDUCIARIA** y de acuerdo con el listado de precios que haya sido suministrado oficialmente a **LA FIDUCIARIA** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- r) En caso de renuncia voluntaria o remoción judicial del **FIDUCIARIO**, designar su sustituto.
- s) Remitir para aprobación previa de la **FIDUCIARIA**, la publicidad que utilizará para la promoción del **PROYECTO**, cualquiera sea el medio de su difusión, la cual deberá revelar de manera fidedigna las características del **PROYECTO**, obligaciones y responsabilidades de las **PARTES** respecto del mismo, absteniéndose de utilizar en la misma el logo o signos distintivos de la **FIDUCIARIA** sin autorización previa de la misma.
- t) Abstenerse de recibir de los **INTERESADOS EN COMPRAR** los **RECURSOS** correspondientes al pago del precio de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, e instruirles para que los mismos se depositen en la cuenta de ahorros abierta a nombre del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, dispuesta para tal fin. En caso de que reciban tales **RECURSOS** la **FIDUCIARIA** está facultada a informar tal situación, a la **ENTIDAD FINANCIERA** donde se suscribirá el **FINACIAMIENTO BANCARIO**.
- u) En caso de ser necesario, realizar las diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del crédito bancario que se requiera para financiar el desarrollo del **PROYECTO**, y suscribir los documentos de deuda en caso de ser requerido, e informar a la **FIDUCIARIA** todo lo relacionado con tales trámites.
- v) Realizar las gestiones de cobranza y seguimiento a los pagos que deberán realizar los **INTERESADOS EN COMPRAR**, de conformidad con los términos establecidos en las respectivas **OPCIONES**.
- w) Remitir para revisión de la **FIDUCIARIA** los documentos de los actos en los que deba intervenir la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, al



menos con cinco (5) días hábiles de antelación, plazo que se acuerda para la revisión de tales documentos.

- x) Asistir y/o representar a la **FIDUCIARIA**, por poder que se le otorgue para el **ELECTO**, frente a todos los requerimientos que se presenten por parte del Ayuntamiento, Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED), y demás autoridades, relacionados con la licencia de construcción y las obras ejecutadas en desarrollo del **PROYECTO**, y mantener indemne a la **FIDUCIARIA**, su representante legal, **GESTOR FIDUCIARIO** y demás empleados, por las actuaciones administrativas de carácter sancionatorio y penal que adelanten las autoridades competentes de supervisión de la ejecución de obras y su investigación, asumiendo el pago de las multas, condenas, honorarios de abogados, y demás costos que se causen con ocasión de tales procesos, de llegar a producirse.
- y) Preparar y depositar en la Ventanilla Única del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED) los documentos requeridos para obtener la licencia de construcción, su modificación (en caso de ser necesario) y la acreditación del **PROYECTO** como de vivienda de bajo costo, y demás autorizaciones relacionadas y exigidas para tal fin, solicitando en lo pertinente la suscripción de las correspondientes solicitudes por parte de la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, asumiendo toda la responsabilidad, tanto por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, como por el futuro desarrollo de las obras.
- z) Realizar las diligencias necesarias para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**.
- aa) Realizar bajo su responsabilidad y con cargo a los **RECURSOS**, la construcción del **PROYECTO**, en desarrollo de lo cual le corresponde preparar las cubicaciones requeridas en su momento para la ejecución del cronograma de obra, del cual deberá entregar original a la **ENTIDAD FINANCIERA** encargada del financiamiento del **PROYECTO** con copia a la **FIDUCIARIA** y al **TASADOR**.
- bb) Constituir una póliza de seguros todo riesgo constructor, por el valor de los costos directos del **PROYECTO** conforme al presupuesto de obra, de la cual sea beneficiaria la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, cuya vigencia inicial será equivalente al tiempo de ejecución del **PROYECTO** de acuerdo al cronograma de obra, la cual deberá prorrogarse por todo el tiempo adicional que dure la ejecución del **PROYECTO**.
- cc) Remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** un informe sobre el estado de avance de obra del **PROYECTO**.

- dd) Permitir el acceso en cualquier tiempo al **PROYECTO**, al **TASADOR** o a los empleados de este designados para la ejecución de actividades propias de la supervisión del **PROYECTO**, y a la persona o personas autorizadas por la **FIDUCIARIA**.
- ee) Permitir el acceso en cualquier tiempo al **PROYECTO**, a **LA FIDUCIARIA** o a los empleados designados por ésta, a fin de que la misma verifique los avances del **PROYECTO**.
- ii) Comprar los materiales y adquirir los servicios necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**, e instruir a la **FIDUCIARIA** el pago de las facturas correspondientes, cuando haya recursos disponibles en las cuentas del **FIDEICOMISO**. Debiendo ajustarse al presupuesto de obra el cual forma parte integral del presente contrato en atención a los costos y gastos proyectados en el mismo.
- gg) En el desarrollo del **PROYECTO** confeccionar el régimen de condominio y realizar las siguientes actividades: i) Preparar para firma de la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos para la constitución del régimen de condominio sobre el **SOLAR**; ii) Suscribir el reglamento de régimen de condominio, asumiendo la administración del condominio durante el tiempo en que el consorcio de propietarios no designe un administrador, o hasta el momento en que la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** deje de ser propietaria de **UNIDADES INMOBILIARIAS**, gestión que podrá delegar en un tercero;
- hh) Entregar las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** a los **INTERESADOS EN COMPRAR**, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega, una vez la **FIDUCIARIA** informe haber recibido la totalidad del precio de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**. En consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán abstenerse de entregar las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** respecto de los cuales la **FIDUCIARIA** no haya informado haber recibido el pago total del precio de venta de la **UNIDAD INMOBILIARIA** y haya informado que se encuentre debidamente vinculado.
- ii) Impartir a la **FIDUCIARIA** las instrucciones para la suscripción de la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** una vez los **INTERESADOS EN COMPRAR** cumplan las condiciones previstas en las mismas, coordinando su suscripción con las entidades de intermediación financiera que otorguen los créditos hipotecarios a los **INTERESADOS EN COMPRAR**, asumiendo la responsabilidad, sanciones, multas, que su omisión pudiere causar a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
- jj) Suscribir conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** los contratos de venta definitiva de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** conforme al modelo de contrato que se adjunta como Anexo No. 2, asumiendo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la responsabilidad por los vicios de la construcción, y confiriendo a los **INTERESADOS EN COMPRAR** las garantías por defectos ocultos en virtud a lo establecido por la Ley que rige esta materia.



- kk) Entregar a la **FIDUCIARIA** los documentos requeridos por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) conforme a la normatividad vigente, para formular la solicitud de "**COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**", junto con la lista de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, y el detalle de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** con la correspondiente Resolución de Condominios.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Conforme a la Ley 189-11, son derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los siguientes:

1. Vigilar y exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades y disposiciones establecidas en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
2. Exigir al **FIDUCIARIO** la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 189-11 y lo previsto en el presente contrato. En caso de que la **FIDUCIARIA** se niegue, podrá exigirla por intermedio de la Superintendencia de Bancos (SIB).
3. Nombrar a los sustitutos de la **FIDUCIARIA**, en el caso de que ésta cese en sus funciones por cualquier causa, y obtener la transmisión de los bienes fideicomitidos a otro **FIDUCIARIO**.
4. Obtener la restitución o devolución de los bienes y derechos fideicomitidos al momento de la extinción del **FIDEICOMISO**, si no se hubiese previsto un destino para los mismos en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
5. Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra de la **FIDUCIARIA**, por dolo o faltas en el desempeño de su gestión.
6. Demandar en justicia la remoción de la **FIDUCIARIA** cuando ésta incumpliere con sus obligaciones.
7. Recibir las rentas generadas por el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, al finalizar el **PROYECTO** o en las liquidaciones parciales de cada etapa del proyecto.
8. Ejercer determinados derechos directamente sobre los bienes afectados, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
9. Exigir a la **FIDUCIARIA** los beneficios que del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se generen o el capital mismo, conforme a lo estipulado en el presente acto constitutivo o en la Ley 189-11.

**ARTÍCULO OCTAVO: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** La **FIDUCIARIA** al aceptar la designación de tal calidad en el **FIDEICOMISO**, contrae las obligaciones siguientes:





1. Registrar el Acto Constitutivo y el Acta de Liquidación del **FIDEICOMISO** en la Oficina de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de su domicilio, así como solicitar la inscripción del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), asignación de Número de Comprobantes Fiscales (NCFs) y el acta de liquidación y terminación del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC).
2. Ajustarse estrictamente y dar cumplimiento a las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, estipuladas en el presente acto constitutivo.
3. Administrar el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** como un buen padre de familia, en interés único del o de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, desplegado en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.
4. Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y comunicarle a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, con base en los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.
5. Suministrar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a su requerimiento, en los casos que corresponda y demás casos estipulados en el presente acto constitutivo, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en **FIDEICOMISO**.
6. No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la Ley 189-11 o en el presente acto constitutivo.
7. Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o contra **LA FIDUCIARIA** por causas relacionadas al **FIDEICOMISO** y su objeto, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de estos, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, y en defecto de estos, con cargo a los recursos de **EL FIDEICOMITENTE**.
8. Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente, e informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre cualquier hecho o circunstancia de la que tenga conocimiento y que pueda afectar la propiedad o la posesión quieta y pacífica de los bienes fideicomitidos.



9. Rendir cuentas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, conforme lo previsto en el presente acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo, la cual deberá estar firmada por el Gestor Fiduciario.
10. Guardar la Obligación de Confidencialidad (secreto fiduciario) frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con el **FIDEICOMISO**, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para la Obligación de Confidencialidad (el secreto bancario o secreto profesional), tanto durante la vigencia como luego de la terminación del **FIDEICOMISO**, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.
11. Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo con lo pactado en el presente acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión. Los gastos en que se incurran por la suscripción de estas pólizas estarán a cargo de **FIDEICOMISO**; si no existen recursos disponibles para atender este pago, dicha suma será aportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
12. Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo y las que correspondan al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, atendiendo su pago con cargo a los **RECURSOS** del **FIDEICOMISO**.
13. Transferir los bienes del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, al concluir el **FIDEICOMISO**, según corresponda conforme al acto constitutivo, una vez fuera satisfecha la finalidad del fideicomiso y el cumplimiento de sus obligaciones.
14. Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del **FIDEICOMISO**, interfieran con sus deberes como administrador del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
15. Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes administrados en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.



16. En caso de renuncia de la calidad de Fiduciario, mantenerse en sus funciones hasta tanto no hayan sido debidamente nombrados sus sustitutos provisionales o definitivos.
17. Abstenerse de adquirir definitivamente el dominio de los bienes fideicomitidos por causa del negocio fiduciario, mientras actúe como su fiduciario, de forma tal que la condición de fiduciario y fideicomisario o beneficiario no exista concomitantemente.
18. Abstenerse de transferir los bienes, rendimientos y utilidades del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** a diversos fideicomisarios o beneficiarios, sin que los mismos hayan sido identificados o puedan ser identificados individualmente en el acto constitutivo del fideicomiso.
19. En caso de renuncia voluntaria o renuncia, remoción judicial, sustitución o cese en sus funciones, efectuar entrega física de los bienes fideicomitidos al fiduciario designado en el término que acuerden **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la **FIDUCIARIA** en el caso de la renuncia voluntaria, o la sentencia de la autoridad judicial competente, previo inventario y rendición de cuentas, y notificar la renuncia o remoción al organismo supervisor competente.
20. Como vocero del **FIDEICOMISO** llevar las cuentas y registros sobre la administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas y fungir como agente de retención y percepción de impuestos y de su declaración y pago en todos los casos que el Código Tributario, Reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan, debiendo remitir a la DGII los reportes de información periódicos exigidos conforme a la normatividad vigente de acuerdo al detalle que se indica a continuación:
- Al corte del treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, dentro del plazo correspondiente a dicho cierre, la información sobre fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios y beneficiarios, tipo de fideicomiso, datos de bienes, monto total por entregas de dinero o bienes realizados, Títulos representativos de deuda y/o certificados de participación;
  - Al corte del treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, dentro del plazo correspondiente a dicho cierre realizar la Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2);
  - Enviar mensualmente el formato 606 de compras y gastos, 607 de venta de bienes, y 608 NCF anulados.
21. Dar cumplimiento a Ley 155-17 sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.
22. Remitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el **MANUAL OPERATIVO**.



23. Abrir y manejar como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, una o varias cuentas bancarias con firmas autorizadas de los representantes de la **FIDUCIARIA** en una entidad financiera, en las cuales se administrarán los recursos objeto del **FIDEICOMISO**.
24. Realizar las gestiones necesarias para la vinculación de los **INTERESADOS EN COMPRAR** al **PROYECTO** previo cumplimiento de los requisitos previstos por la **FIDUCIARIA** para tal fin.
25. Disponer de los recursos fideicomitidos, efectuando los desembolsos y pagos conforme a las reglas previstas para tal fin en el **FIDEICOMISO**.
26. Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.
27. Conservar y custodiar las certificaciones, constancias y documentos en general, que de acuerdo con el tipo de activo acrediten a la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, propietario de los bienes fideicomitidos.
28. Notificar a los beneficiarios de cargas o gravámenes que afecten los bienes que transferirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, para efectos del traspaso.
29. A la transferencia de activos gravados con ITBIS para constituir el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, hacer constar en su declaración y pago de ITBIS el monto que corresponda a las transferencias en el periodo en que se realiza el registro del **FIDEICOMISO** ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
30. Registrar en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el **PROYECTO** que se vaya a iniciar o se esté realizando, y remitir a la Administración Local que le corresponda, el estimado de costos del **PROYECTO** y el plazo estimado de ejecución.
31. Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** si aprueba o no la publicidad elaborada para la promoción del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la misma. La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de aprobar la publicidad en los eventos en que considere que la misma induce a error respecto de las características del **PROYECTO**, y/o las obligaciones y responsabilidades de las **PARTES** respecto del mismo.
32. Remitir mensualmente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los estados de cuenta de las cuentas de ahorro del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, y un informe en el cual se indiquen los recursos que han ingresado al **FIDEICOMISO**, así como los



retiros realizados, y los rendimientos obtenidos. Adicionalmente se remitirán los informes que se indiquen en el **MANUAL OPERATIVO**.

33. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no realice la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas del **SOLAR** contratar con cargo a los **RECURSOS**, tales servicios, lo que será previamente acordado con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

34. Remitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los cheques entregados por los **INTERESADOS EN COMPRAR** que sean devueltos a la **FIDUCIARIA** por cualquier causa, para que estos efectúen directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.

35. Devolver a los **INTERESADOS EN COMPRAR** los **RECURSOS** entregados, previo descuento de los impuestos a las transferencias bancarias, expedición, canje o depósito de cheques, o cualquier otro que grave la transferencia de los recursos, si a ello hubiere lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

a. Por no cumplirse las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**, o si antes de terminar el plazo de la **FASE DE LAS PREVENTAS**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informan por escrito a la **FIDUCIARIA** sobre la imposibilidad de que se cumplan tales condiciones.

b. Por rescisión de las **OPCIONES** por mora de los **INTERESADOS EN COMPRAR** en el pago de los abonos del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, o no pago de las sumas de dinero que se fueran a pagar originalmente con cargo a la Compensación de la Vivienda de Bajo Costo. En estos eventos, se descontará adicionalmente las penalidades y/o la indemnización pactada, si a ello hubiere lugar.

**PÁRRAFO:** En el evento en que no resulte posible depositar los recursos en la cuenta bancaria que para el efecto haya suministrado el **INTERESADO EN COMPRAR**, la **FIDUCIARIA** girará un cheque por el valor de los **RECURSOS** a devolver, el cual quedará a disposición de los **INTERESADOS EN COMPRAR** en las oficinas de la **FIDUCIARIA**. La **FIDUCIARIA** notificará a los **INTERESADOS EN COMPRAR** en la dirección de correo electrónico registrada por él.

36. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, pedir en un plazo de treinta (30) días posterior al cierre fiscal, la autorización a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) para postergar la entrega de los beneficios del año fiscal hasta el término del desarrollo y venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.

37. Durante la **FASE DE LAS PREVENTAS**, serán obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:



- a. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los "Formularios de Afiliación Primaria" de los **INTERESADOS EN COMPRAR**.
- b. Realizar una capacitación a los funcionarios de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** encargados de realizar la promoción del **PROYECTO**, con el fin de explicar el diligenciamiento de los "Formularios de Afiliación Primaria" de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, y procedimiento de depósito de las cuotas iniciales entregadas por los **INTERESADOS EN COMPRAR** para la separación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
- c. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, y en tal calidad propietario del **SOLAR**, suscribir las solicitudes de licencia de construcción y acreditación del **PROYECTO** como de vivienda de bajo costo, y demás autorizaciones relacionadas, que prepare **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin perjuicio de la responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, así como del futuro desarrollo de las obras.
- d. Devolver a los **INTERESADOS EN COMPRAR** cuyas **OPCIONES** se resuelvan por mora de estos en el pago de los abonos del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, o retracto, los **RECURSOS** por ellos depositados en la cuenta bancaria del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, sin reconocer rendimiento alguno, previo descuento de las penalidades pactadas y/o la indemnización pactada, si a ello hubiere lugar, y los impuestos a las transferencias bancarias, expedición, canje o depósito de cheques, o cualquier otro que grave la transferencia de los recursos.

38. Durante la **FASE DE CONSTRUCCION**, serán obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

- a. Con base en las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, (i) Otorgar la garantía exigida por la **ENTIDAD FINANCIERA** para garantizar el **CRÉDITO**, y en general suscribir los documentos necesarios para el otorgamiento y desembolso del **CRÉDITO**, junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como deudor, si así fuese necesario. (ii) Suscribir los contratos de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **INTERESADOS EN COMPRAR** que hayan efectuado el pago del precio y se hayan cumplido las demás condiciones estipuladas para el efecto conforme a lo previsto en las **OPCIONES**, en desarrollo de lo cual se deberá utilizar el modelo de contrato que se adjunta como Anexo No. 2.
- b. Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del **FINANCIAMIENTO BANCARIO**.





- c. Requerir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** lo siguiente: i) Un informe de las actividades a su cargo para la constitución del régimen de condominio; ii) Depositar ante el Registro de Títulos del Departamento correspondiente los documentos requeridos para tal fin; iii) Retirar los originales de los certificados de títulos de cada unidad de condominio resultante una vez registrado el régimen de condominio, iv) En caso de contratarse el **CRÉDITO**, coordinar con la entidad financiera el depósito del régimen de condominio ante el Registro de Títulos, y v) Perfeccionamiento de la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del proyecto.
- d. Custodiar los Certificados de Títulos originales de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que surjan del **PROYECTO** durante el tiempo que esté pendiente la transferencia de las mismas, y entregar a los **INTERESADOS EN COMPRAR** los Certificados de Títulos originales en los casos que aplique para que estos completen el proceso de transferencia a su favor.
- e. Colaborar con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la realización de los trámites ante la **ENTIDAD FINANCIERA** para el pago del **CRÉDITO** con cargo a los préstamos de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, y la reliquidación del saldo hasta su liquidación total. De igual manera, solicitar la liberación de la garantía constituida para garantizar el **CRÉDITO** a la **ENTIDAD FINANCIERA**, respecto a cada **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- f. En los casos que se rescinda la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** por no haberse pagado en el plazo pactado el saldo que se hubiere acordado cubrir con el desembolso de crédito hipotecario, devolver a los compradores los recursos que hubieren entregado como abonos al pago del precio, previo descuento de los impuestos que graven la transferencia de recursos y la indemnización pactada.
- g. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, y en tal calidad propietario del **SOLAR**, suscribir las solicitudes de modificación de la licencia de construcción y demás autorizaciones relacionadas, que preparen **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sin perjuicio de su responsabilidad por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, así como del futuro desarrollo de las obras.
- h. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y en nombre de los **INTERESADOS EN COMPRAR** que cumplan los requisitos para ser beneficiarios de la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**, solicitar a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el otorgamiento de dicho beneficio, para completar el **INICIAL** o abonar al capital del préstamo si este ya ha sido desembolsado, adjuntando a la solicitud los documentos entregados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para tal fin.



- SANTO DOMINGO  
NOTARIO PÚBLICO  
ESTADO DOMINICANO  
FEDERICO CASTILLO DUARTE  
2010-2011  
2012-2013  
2014-2015  
2016-2017  
2018-2019  
2020-2021  
2022-2023  
2024-2025  
2026-2027  
2028-2029  
2030-2031  
2032-2033  
2034-2035  
2036-2037  
2038-2039  
2040-2041  
2042-2043  
2044-2045  
2046-2047  
2048-2049  
2050-2051  
2052-2053  
2054-2055  
2056-2057  
2058-2059  
2060-2061  
2062-2063  
2064-2065  
2066-2067  
2068-2069  
2070-2071  
2072-2073  
2074-2075  
2076-2077  
2078-2079  
2080-2081  
2082-2083  
2084-2085  
2086-2087  
2088-2089  
2090-2091  
2092-2093  
2094-2095  
2096-2097  
2098-2099  
2010-2011  
2012-2013  
2014-2015  
2016-2017  
2018-2019  
2020-2021  
2022-2023  
2024-2025  
2026-2027  
2028-2029  
2030-2031  
2032-2033  
2034-2035  
2036-2037  
2038-2039  
2040-2041  
2042-2043  
2044-2045  
2046-2047  
2048-2049  
2050-2051  
2052-2053  
2054-2055  
2056-2057  
2058-2059  
2060-2061  
2062-2063  
2064-2065  
2066-2067  
2068-2069  
2070-2071  
2072-2073  
2074-2075  
2076-2077  
2078-2079  
2080-2081  
2082-2083  
2084-2085  
2086-2087  
2088-2089  
2090-2091  
2092-2093  
2094-2095  
2096-2097  
2098-2099
- i. Recibida la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**, requerir según el caso, que la misma se destine al **INICIAL**, o se aplique al capital insoluto del préstamo para la adquisición de vivienda en caso de que el **INTERESADO EN COMPRAR** hubiere completado el **INICIAL**.
  - j. Mantener fideicomitidos los **RECURSOS** provenientes de la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**, hasta el momento en que se transfiera la vivienda al **INTERESADO EN COMPRAR**.
  - k. Devolver a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el monto de los recursos recibidos como **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO** en caso de que no finalice el **PROYECTO**, o que el **INTERESADO EN COMPRAR** no adquiera la vivienda.
  - l. Las demás previstas en otros apartes del presente acto constitutivo de **FIDEICOMISO**.

**ARTÍCULO NOVENO: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Conforme a la Ley 189-11, son derechos de la **FIDUCIARIA** los siguientes:

1. Declinar o aceptar su designación.
2. Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo previsto en este acto constitutivo de **FIDEICOMISO**.
3. Utilizar recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriera en la administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y en la realización de su finalidad.
4. Renunciar a su posición de **FIDUCIARIO** a causa de falta de pago de las remuneraciones fiduciarias adeudadas.
5. Renunciar a su posición de Fiduciario cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no pudiere recibir o se negare a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
6. Renunciar a su posición de Fiduciario cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieran el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos en que la remuneración deba ser pagada de esa forma.
7. En caso de insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** para atender el pago de los impuestos a cargo del mismo, contratar como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los créditos necesarios para tal fin, lo cual será



previamente notificado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para su autorización.



Objetar la designación del **TASADOR** y en consecuencia abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente si no existe financiamiento bancario, cuando a su juicio el mismo no garantice la adecuada prestación de los servicios de supervisión y control de la ejecución arquitectónica y constructiva del **PROYECTO**, lo cual será previamente notificado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PÁRRAFO:** Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir el cumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios correspondiente.

**ARTÍCULO DÉCIMO: PROHIBICIONES A LA FIDUCIARIA:** En el ejercicio de su función como Fiduciario, le está prohibido a la **FIDUCIARIA** lo siguiente:

1. Mezclar los activos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con los propios, o con los de otros patrimonios autónomos.
2. Afianzar, avalar o garantizar de algún modo a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el resultado del **FIDEICOMISO** o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos.
3. Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitidos, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en virtud a lo establecido en el literal e) Artículo 31 de la Ley 189-11, y en caso que fuere necesario, autoriza a expedir los certificados de garantía fiduciaria a favor de **LA ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS**, entidad financiera matriz de la **FIDUCIARIA** si en algún momento tal entidad otorgara financiación al **PROYECTO**. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá suscribir el financiamiento bancario con la entidad de su elección.
4. Otorgar préstamos con fondos provenientes del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control.
5. Adquirir para su beneficio por sí o por interpósito persona, los bienes dados en fideicomiso, en cuanto sea Fiduciario del **FIDEICOMISO**.



6. Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto del cual tenga un interés propio.
7. Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la Ley 189-11. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:**

1. La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se evaluará según la naturaleza de las obligaciones a su cargo, y el grado de diligencia y cuidado en el desarrollo de la gestión encomendada, de tal forma que su responsabilidad se desprenderá directa y únicamente por la gestión profesional que realice y la dedicación que le imponga, siendo claro y así se advierte, que su obligación es la de proveer todos los medios a su alcance, dentro de una sana y razonable administración de los recursos y demás bienes fideicomitidos, tendiente a dar cumplimiento al objeto del contrato, siendo responsable por las faltas que cometa en el ejercicio de sus funciones.
2. Los bienes de la **FIDUCIARIA** no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del **FIDEICOMISO**, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos, en razón a que **LA FIDUCIARIA** en relación con el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
3. **LA FIDUCIARIA** no responderá por la insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, ni por los perjuicios que por esta insuficiencia se puedan causar a los **BENEFICIARIOS, FIDEICOMISARIOS** o **FIDEICOMITENTES** al pago, ni por los efectos de dicha insuficiencia en el desarrollo del presente contrato.
4. **LA FIDUCIARIA** por ningún motivo relacionado con este contrato, salvo los casos previstos en la Ley, tendrá que disponer de recursos propios para su ejecución o terminación.
5. **La FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
6. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad técnica sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el **SOLAR**, la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, la fijación o modificación de precios de las unidades inmobiliarias, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las





unidades a construir, ni sobre ningún aspecto arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole, siendo estas responsabilidades exclusivas y excluyentes de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de lo cual se dejará constancia en las **OPCIONES** y contratos de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**. Por lo anterior, **LA FIDUCIARIA** no responderá con sus propios recursos frente a los Ayuntamientos, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y demás autoridades competentes en la supervisión de la ejecución de obras, por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el **PROYECTO**, pues las mismas deberán ser asumidas por el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último como responsable de las construcciones, la elaboración de los documentos y solicitudes para obtener la licencia de construcción, la elaboración del presupuesto y cronograma de la obra, y por ende del inicio, desarrollo y suspensión del desarrollo del **PROYECTO** como constructor responsable del mismo.

7. La **FIDUCIARIA** no asume ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales, que le corresponde asumir, y de llegar a producirse alguna condena en conexión con las mismas, estas serán atendidas con cargo al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, debiendo atribuirse cualquier costo relacionado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien no podrá invocar como costo del proyecto la contingencia asumida, la cual es de su exclusiva responsabilidad.
8. **LA FIDUCIARIA** no responde con su propio patrimonio por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de las **OPCIONES**, contratos de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, contratos con suplidores del **PROYECTO**, cuya fuente de pago lo es el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, y en el evento de que no existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y perjuicios, el pago de las mismas las asumirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien no podrá invocar como costo del proyecto la contingencia asumida, la cual es de su exclusiva responsabilidad.
9. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de efectuar pagos y recibir pagos de personas, o transferir a favor de las mismas **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en todos aquellos casos en que se encuentren reportados en las listas remitidas por autoridades del Estado o gobiernos extranjeros con el fin de prevenir el lavado de activos, exonerándose a la **FIDUCIARIA** de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la no realización de tales pagos o la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**. Adicionalmente, la **FIDUCIARIA** no está obligada a celebrar actos o contratos, o suscribir documentos de cualquier tipo en los que, a su juicio, considere que se está infringiendo la Ley.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: RENDICIÓN DE CUENTAS:** **LA FIDUCIARIA** se obliga a rendirle cuentas de su gestión a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cada seis (6) meses, o a la extinción del **FIDEICOMISO**, dentro de los cuarenta y cinco (45) días



hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando, quien tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de las mismas para que las examine y haga las observaciones que considere pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia. Vencido este plazo, los informes se entenderán aprobados. La rendición de cuentas deberá estar debidamente firmada por el **GESTOR FIDUCIARIO**. La rendición de cuentas deberá contener lo siguiente:

1. Una descripción de las actividades realizadas.
2. Informe del estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos.
3. Relación de las inversiones del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
4. Remuneración del Fiduciario.
5. Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.
6. El informe anual de auditoría externa en caso de que se hubiere proferido durante el periodo objeto de la rendición de cuentas.
7. Informe sobre la ocurrencia de cualquier hecho relevante que incida en el desarrollo normal del **FIDEICOMISO**.
8. Fecha de iniciación de la etapa de construcción del **PROYECTO**.
9. Fecha estimada de terminación de la obra y de la entrega de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **INTERESADOS EN COMPRAR**, fideicomisarios o beneficiarios.
10. Porcentaje ejecutado de la obra con relación al **PROYECTO**.
11. Valor de los pagos periódicos realizados hasta la fecha y valor pendiente por cancelar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
12. Indicación del incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de las obligaciones de aportar dinero, previstas en el acto constitutivo.
13. Control presupuestario (comparando lo programado con lo ejecutado).
14. Costo de la **UNIDAD INMOBILIARIA** construida a la fecha del reporte.
15. Indicación sobre el comportamiento de la financiación del **PROYECTO** y aportes de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
16. Modificaciones al **PROYECTO** y/o en las especificaciones del mismo.
17. Ejecución presupuestaria.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: LA FIDUCIARIA** procederá a notificar al **FIDEICOMITENTE** sobre las situaciones descritas más adelante, a partir del momento en que esta tenga conocimiento de ellas:



1. En aquellos casos o eventos en que se requiera salir a la defensa del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** o de **LA FIDUCIARIA** por situaciones relacionadas al **PROYECTO** o al objeto de **EL FIDEICOMISO**;
2. Cuando se requiera ejecutar diligencias para tomar y conservar el control de los bienes fideicomitidos;
3. Iniciar las reclamaciones necesarias;
4. Contestar acciones ejercidas contra el **FIDEICOMISO** y/o contra **LA FIDUCIARIA**;
5. Ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra **LOS FIDEICOMITENTES** en caso de ser necesarias, en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole.

En los casos en que las acciones sean realizadas contra **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** podrá, dentro del plazo de tres (3) días hábiles a partir de la notificación recibida, proponer a los profesionales que considere idóneos para asesorar, representar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial. **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de objecar la propuesta o designación realizada por **EL FIDEICOMITENTE**. A falta de respuesta por parte de este dentro del plazo indicado en el presente párrafo, o en caso de objeción a la propuesta que pueda realizar, **LA FIDUCIARIA** procederá con la designación de tales representantes o asesores.

En caso de que **LA FIDUCIARIA** sea demandada, denunciada, requerida o emplazada por causas imputables al **FIDEICOMITENTE** o relacionadas a sus obligaciones, incluyendo las relativas a la ejecución, construcción y promoción del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de nombrar a sus propios representantes con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. Asimismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente contrato asume el compromiso irrevocable de mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** ante eventuales condenaciones, sentencias, resoluciones o cualquier tipo de perjuicio sufrido como causa de las mencionadas actuaciones.

Los gastos en que se deban incurrir correrán por cuenta y a cargo de **EL FIDEICOMISO** si las acciones son ejercidas por un tercero contra este o contra **LA FIDUCIARIA**, o por cuenta del **FIDEICOMITENTE** en conflicto, si fuera el caso; a falta de recursos en las cuentas de **EL FIDEICOMISO**, los gastos en que se incurran correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**.

**LA FIDUCIARIA** en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en los artículos 11 y 29 literal g) de la Ley 189-11, se encuentra facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo al **FONDO DE GASTOS**, y en defecto de estos con cargo a los demás recursos fideicomitidos, todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i.) Honorarios de abogados; ii) Costas; iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados; v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos.



**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará a la **FIDUCIARIA** como remuneración por su gestión, durante el desarrollo del contrato, las comisiones acordadas por las partes y que constan en la propuesta comercial debidamente aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitres (2023).

**PÁRRAFO:** Las comisiones fiduciarias se facturarán como un gasto a cargo del fideicomiso, mediante la presentación de la factura en la dirección registrada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se pagarán y liquidarán en las oportunidades previstas en la mencionada propuesta. **LA FIDUCIARIA** se encuentra facultada para descontar la remuneración fiduciaria de los recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la mencionada factura. Si no hubiere recursos disponibles para ellos en el fideicomiso, junto con la presentación de la factura la **FIDUCIARIA** solicitará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que aporte los recursos necesarios para su pago, lo cual deberá darse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la mencionada factura.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: GASTOS DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:** La totalidad de los gastos por concepto de impuestos, remuneración fiduciaria, gastos de defensa de los bienes fideicomitidos, del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o de la **FIDUCIARIA** y, en general, todos los gastos de administración y liquidación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, se atenderán con cargo exclusivo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato.
- Remuneración fiduciaria.
- Los impuestos, que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.

Si no existen recursos en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** para atender tales gastos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar los recursos necesarios para atender los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento de la **FIDUCIARIA** en tal sentido.

#### **ARTÍCULO DECIMO SEXTO: PRELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS:**

1. **PRELACIÓN:** Para la disposición de los recursos fideicomitidos, la **FIDUCIARIA** deberá atender el siguiente orden de prelación:



- Luisa Milagro*
- a) Remuneración fiduciaria.
  - b) Impuestos a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
  - c) Los pagos al **FINANCIAMIENTO BANCARIO**, en caso de que aplique.
  - d) Gastos de defensa del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o de **LA FIDUCIARIA**.
  - e) Pagos para atender los gastos y costos directos e indirectos del **PROYECTO**, que se realizarán conforme a las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo previsto en el **FIDEICOMISO** y en el **MANUAL OPERATIVO**.
  - f) Remuneración del **TASADOR**, si no existe financiamiento bancario.
  - g) Restitución a los **INTERESADOS EN COMPRAR** de los **RECURSOS** por ellos transferidos al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en caso de configurarse alguna de las causales para tal restitución.
  - h) Transferencia a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** de los bienes remanentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** al momento de su liquidación, hasta la concurrencia del pago total de los activos aportados y el beneficio convenido.

**LA FIDUCIARIA** está facultada para disponer de los recursos fideicomitidos con el fin de atender el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, gastos de defensa y demás gastos administrativos, y la remuneración del **TASADOR**, siempre que no exista financiamiento bancario. Para los pagos que con cargo a los recursos fideicomitidos instruya **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se deberá atender el procedimiento que se describe en el siguiente literal.

**2. PROCEDIMIENTO PARA PAGOS:** **LA FIDUCIARIA** sólo realizará los pagos previstos en el presupuesto de obra para la atención de los costos y gastos del **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comunicará a **LA FIDUCIARIA** por escrito los pagos que deba efectuar con cargo a los recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. La orden de pago deberá contener el nombre y apellidos completos del beneficiario o de los beneficiarios del pago, razón o denominación social, documento de identificación (RNC o cédula de identidad), cuenta corriente o de ahorros en la cual **LA FIDUCIARIA** deberá depositar y/o trasladar los recursos indicando la entidad bancaria respectiva, valor antes de ITBIS, valor del ITBIS, valor total de la factura, concepto y fecha en que se va a realizar el pago. Lo anterior con el fin que **LA FIDUCIARIA** pueda atender oportunamente la orden impartida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien se obliga a adjuntar a la orden de pago respectiva, las facturas de compra (Comprobante Fiscal) y/o demás documentos soportes contables del pago correspondiente.

**PARRAFO:** Tales pagos serán realizados por **LA FIDUCIARIA** siempre que hubiere recursos suficientes y libres para ello en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Los pagos se realizarán a través de la entidad financiera donde se abran las cuentas del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, mediante cheque para abono en cuenta o con cruce especial, transferencia electrónica y/o cualquier otro medio idóneo. La orden de pago deberá entregarse a **LA FIDUCIARIA** con cinco (05) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba realizarse el pago, antes de las 10:00 a.m., con el fin de que ésta pueda atender oportunamente la orden impartida por las personas autorizadas.



**ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: ASPECTOS TRIBUTARIOS: LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, fungirá como agente de retención y percepción de impuestos y de su declaración y pago en todos los casos que el Código Tributario, Reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan, conforme lo prevé el artículo 11 de la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete y obliga a asumir por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) las obligaciones tributarias que surjan con posterioridad a la liquidación del fideicomiso.

**PÁRRAFO: LA FIDUCIARIA** no adquiere compromiso alguno para con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto a asesorías en materia tributaria, ni en relación con las obligaciones relacionadas con el impuesto sobre la renta, ni respecto de cualquiera otra obligación de orden fiscal.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: RESTITUCIÓN DE APORTES Y ENTREGA DE LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO:** A la liquidación del **FIDEICOMISO**, una vez solventados todos los gastos y costos del proyecto y restituido el valor de los aportes realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, le serán entregados a este los valores remanentes en el mismo, a título de beneficios.

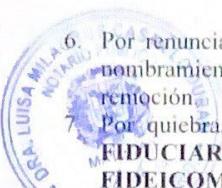
**PÁRRAFO I: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara y reconoce que **LA FIDUCIARIA** no garantiza beneficios ni rendimientos fijos en los bienes administrados en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, la entrega de los beneficios se realizará hasta la concurrencia de los beneficios disponibles en el fideicomiso.

**PÁRRAFO II:** De acuerdo con lo establecido en Párrafo II del Artículo 25 de la Norma 01-2015 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) al momento de la disolución del **FIDEICOMISO** o por la devolución de activos previstos en el contrato de fideicomiso a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se considerarán beneficios la diferencia entre el valor de los bienes o activos recibidos y el valor fiscal de adquisición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ajustado por inflación de cada uno de los aportes realizados, siempre que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no se haya deducido como gastos en sus declaraciones de ISR dichos aportes.

**ARTÍCULO DECIMO NOVENO: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO:** Este contrato se terminará por la verificación de una cualquiera de las causas siguientes:

1. Por la llegada del término indicado en el acto constitutivo.
2. Por la realización del objeto para el cual fue constituido, cuando dicho objeto fuere realizado previo a la llegada del término.
3. Por pérdida o extinción total de los bienes objeto del **FIDEICOMISO**.
4. Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines.
5. Por convenio expreso entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la **FIDUCIARIA**.





6. Por renuncia o remoción de la **FIDUCIARIA**, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo de un (1) año a partir de la renuncia o remoción.
7. Por quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente de la **FIDUCIARIA** que tenga la titularidad de los bienes que integran el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo de un (1) año a partir de la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente.
8. Por acciones de terceros que pongan fin al **FIDEICOMISO**, previamente autorizado por la autoridad competente.
9. Por confundirse en una sola persona la calidad de único fideicomisario con la de único fiduciario, sin que pueda ser subsanado mediante el nombramiento de nuevo fiduciario o fideicomisario por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
10. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al deber de colaborar y proveer a la **FIDUCIARIA** la información para dar cumplimiento a la Ley 155-17 contra "Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo"
11. Por el incumplimiento en la entrega de la documentación requerida para la vinculación de **LOS INTERESADOS EN COMPRAR**.
12. Por no haber recibido en la cuenta del fideicomiso los aportes realizados por **LOS INTERESADOS EN COMPRAR**.
13. Por no cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** durante el término de duración de la **FASE DE PREVENTA**.

**PÁRRAFO: LAS PARTES** acuerdan que en caso de terminación anticipada de este contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, incluyendo la solicitud de cesión de este **FIDEICOMISO** a otra entidad fiduciaria, sin haber concluido todas y cada una de las responsabilidades establecidas en el presente acuerdo a cargo de **LA FIDUCIARIA**, esta recibirá a título de indemnización la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RDS200,000.00)** suma que deberá ser entregada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al momento de solicitar la terminación anticipada del mismo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO:** Acaecida una cualquiera de las causales de terminación del **FIDEICOMISO**, perderá vigencia el objeto y las instrucciones del mismo, y la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Para tales efectos se procederá de la siguiente manera:

- I. **LIQUIDACIÓN PARCIAL POR EJECUCIÓN TOTAL DE CADA ETAPA:** Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar parcialmente el **FIDEICOMISO** atendiendo el siguiente trámite:
  - a) Certificación expresa de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, acerca de la culminación del **PROYECTO**, en cuanto hace relación a cada **UNIDAD**



- INMOBILIARIA** y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.
- b) Transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a título de venta a cada uno de los **INTERESADOS EN COMPRAR** que hayan cumplido con los pagos del precio de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, y si fuere el caso, con cargo a los préstamos para adquisición de vivienda se hubieren pagado las prorratas del **CRÉDITO**.
  - c) Remisión por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA** de las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**, y certificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para el **PROYECTO**, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales.
  - d) Remisión por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA** del Acta de entrega de los bienes y zonas comunes al Administrador Definitivo del Condominio resultante.
  - e) Una vez transferidas las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a cada uno de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, atendidos los pasivos del **FIDEICOMISO**, se entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los beneficios correspondientes del **PROYECTO**.
  - f) Aprobación de la liquidación del **FIDEICOMISO**, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
2. **LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR EJECUCIÓN TOTAL DEL PROYECTO:** Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar el **FIDEICOMISO** atendiendo el siguiente trámite:
- a) Cumplimiento de los literales a), b), c), d), e) y f), señalados en el numeral 1 anterior de la presente cláusula, respecto a todas las unidades del **PROYECTO**.
  - b) Aprobada la liquidación, la **FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la rendición final de cuentas de su gestión en el **FIDEICOMISO** dentro de los treinta (30) días siguientes a su liquidación, entendiéndose que quince (15) días hábiles después de dicha entrega, o quince (15) días hábiles después de haberse presentado por parte de la **FIDUCIARIA** la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las **PARTES** procederán a suscribir el Acta de Terminación y Liquidación del **FIDEICOMISO**, documento otorgado mediante acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, a la cual se adjuntará copia de la rendición final de cuentas, extinguiéndose el vínculo contractual que se generó con este contrato, y se procederá a notificar la extinción del **FIDEICOMISO** a la oficina de Registro Mercantil de la cámara de comercio y producción del domicilio de la **FIDUCIARIA**.



**3. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO VIABILIDAD DEL PROYECTO DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:** En el evento en que, por fuerza mayor o caso fortuito, eventos imprevisibles, orden de autoridad competente, durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** no resulte viable continuar con el desarrollo del **PROYECTO**, previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la **FIDUCIARIA** deberá proceder a liquidar el **FIDEICOMISO** conforme al siguiente trámite:

MAT.1.283

- a) **LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.** Liquidación de la obra en el estado en que se encuentre, a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con una rendición de cuentas de los costos de la obra ejecutada con respecto al flujo de caja y presupuesto general del **PROYECTO**, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a la **FIDUCIARIA**.
- b) **ATENCIÓN DE LOS PASIVOS.** La **FIDUCIARIA** procederá a pagar todos los pasivos a cargo del **FIDEICOMISO** hasta concurrencia de los **RECURSOS**, y ante la insuficiencia de los mismos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar los demás **RECURSOS** que sean necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos del **FIDEICOMISO** y para la atención de los gastos del **FIDEICOMISO** durante todo el tiempo que dure la liquidación del mismo. Las construcciones levantadas sólo se podrán destinar a la realización de daciones en pago, si en desarrollo de este trámite pasan tres (3) meses desde que la **FIDUCIARIA** le informe al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre la notificación de demandas formuladas por los acreedores del **FIDEICOMISO** para el cobro de sus créditos, sin que haya sido posible obtener de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de los **RECURSOS** necesarios para atender el pago de los pasivos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad civil a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por el no cumplimiento de la obligación de aportar los **RECURSOS** requeridos, por los perjuicios que el incumplimiento a tal obligación le genere a la **FIDUCIARIA**.
- c) **RESTITUCIÓN FIDUCIARIA DE BIENES REMANENTES.** Atendidos los pasivos del **FIDEICOMISO**, se transferirán los bienes que quedaren en el **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hasta la concurrencia del pago total de los activos aportados por este y del pago del beneficio convenido con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- d) **RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y TERMINACIÓN.** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de la restitución de los bienes remanentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la **FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la rendición final de cuentas de su gestión entendiéndose que quince (15) días después de dicha entrega, o quince (15) días después de haberse presentado por parte de **LA FIDUCIARIA** la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las **PARTES** procederán a suscribir el Acta de Terminación y Liquidación del **FIDEICOMISO**, documento otorgado mediante acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, a la cual se adjuntará copia de la rendición final de cuentas, extinguiéndose el vínculo contractual que se generó con este



contrato, y se procederá a notificar la extinción del **FIDEICOMISO** a la oficina de Registro Mercantil de la cámara de comercio y producción del domicilio de la **FIDUCIARIA**.

4. **LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LAS PREVENTAS O CUALQUIER OTRA CAUSAL ACAECIDA DURANTE LA PREVENTA:** En caso de que durante la **FASE DE PREVENTA** no se cumplan las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**, o durante la **FASE DE PREVENTA** se verifique alguna otra causal de terminación, la **FIDUCIARIA** liquidará el **FIDEICOMISO** conforme al siguiente trámite:
  - a) Disposición de los Recursos: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de remuneración o indemnización ascendente a la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RDS\$200,000.00)**. (ii) El pago de impuestos. (iii) El pago de los gastos de administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. (iv) La devolución a los **INTERESADOS EN COMPRAR** de los **RECURSOS** por ellos transferidos al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. (v) El pago de pasivos a cargo del **FIDEICOMISO**. (vi) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. En caso de insuficiencia de recursos para el pago de las obligaciones a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar al mismo los recursos que requiera la **FIDUCIARIA** para el pago de los pasivos y gastos de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento de la **FIDUCIARIA**.
  - b) Una vez pagadas todas las obligaciones, los excedentes, los bienes remanentes que conformen el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, si los hubiere, se entregarán y transferirán a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o a quien estos designen, de acuerdo con las formalidades que exija la Ley en cada caso, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.
  - c) Posteriormente, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** remitirá una rendición final de cuentas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su recepción no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse recibido las explicaciones solicitadas sin que se hayan enviado más observaciones, esta se entenderá aprobada.
  - d) Aprobada la rendición final de cuentas, las **PARTES** procederán a suscribir el Acta de Terminación y Liquidación del **FIDEICOMISO**, documento otorgado mediante acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, a la cual se adjuntará copia de la rendición final de cuentas, extinguiéndose el vínculo contractual que se generó con este contrato, y se procederá a notificar la extinción del **FIDEICOMISO** a la oficina de Registro Mercantil de la cámara de comercio y producción del domicilio de la **FIDUCIARIA**.





**PÁRRAFO I:** Las comunicaciones a que hace referencia este numeral se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado.

**PÁRRAFO II:** Para el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no se presente para la suscripción de los documentos correspondientes a la liquidación, así como a recibir real y materialmente los bienes que le correspondan producto de la liquidación, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente documento otorgan poder especial amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA** para que en su nombre y representación suscriba los actos bajo firma privada o actos auténticos correspondientes requeridos para la liquidación. Para tales efectos, la **FIDUCIARIA** cederá a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el comodato sobre el **SOLAR**, si a ello hubiere lugar, celebrado de acuerdo con las instrucciones contempladas en este **FIDEICOMISO**, aceptando desde ahora **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que de esa manera la **FIDUCIARIA** le haga entrega de los inmuebles, exonerando desde ahora a la **FIDUCIARIA** por cualquier deterioro que presenten los inmuebles al momento en que la persona que detente en el comodato la posición contractual de quien toma prestado, haga la restitución material de los inmuebles.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: DURACIÓN.** - La duración de este contrato **FIDEICOMISO** es de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la firma del acta de inicio de las preventas. No obstante, lo anterior se entenderá prorrogado hasta cumplir con la finalidad del mismo.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.** - El **FIDEICOMISO** sólo podrá modificarse de común acuerdo entre las **PARTES**, por acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público. Los actos de modificación del **FIDEICOMISO**, deberán ser registrados en la oficina de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente al domicilio de la **FIDUCIARIA**.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: CESIÓN DEL CONTRATO Y DISPOSICIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:** Ninguna de las partes podrá ceder sus derechos y obligaciones dentro del presente contrato o disponer de sus derechos fiduciarios, sin la autorización previa y escrita de la parte cedida. Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informar a **LA FIDUCIARIA** y los demás contratantes cedidos el objeto y los términos de la cesión, indicando si versa sobre derechos fiduciarios o de posición contractual, así como obtener del cessionario la aceptación de las condiciones del presente contrato. Una vez **LA FIDUCIARIA** y los demás contratantes cedidos aprueben por escrito la cesión, dirigirá comunicación escrita al cessionario en la que conste que se ha registrado el cessionario en el **FIDEICOMISO** como **FIDEICOMITENTE** de los derechos, para que el mismo se entienda sustituido por el cessionario en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato. En el evento que **LA FIDUCIARIA** no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del acto constitutivo o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, o cualquiera de los demás contratantes cedidos no acepten la cesión, no será registrado el cessionario.





En razón al carácter *intuitupersonae* del contrato de fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a no celebrar prenda de derechos fiduciarios derivados del mismo, o de su participación en el **FIDEICOMISO**, en razón a la posibilidad de que la prenda se haga efectiva mediante su venta pública a terceros, impidiendo en tal evento a la **FIDUCIARIA** dar cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** se abstendrá de registrar la prenda de derechos fiduciarios y/o participaciones en el presente contrato de fiducia.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: AUDITORÍA EXTERNA:** Las operaciones con **ENTIDADES DE INTERMEDIACION FINANCIERA** que se realicen a través del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, estarán sujetas a auditoría externa anual, a través de la cual se dictaminen los estados financieros del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. El dictamen del auditor externo se deberá adjuntar a la rendición de cuentas que se presente en el periodo que se expida el dictamen. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá designar al **AUDITOR EXTERNO** a más tardar el 15 de febrero de cada año; transcurrido este plazo y dicha designación no ha sido realizada, **LA FIDUCIARIA** procederá sin autorización expresa de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con su designación, procediendo a notificar de tal designación a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El pago por concepto de honorarios del **AUDITOR EXTERNO** será descontado de los recursos disponibles en la cuenta del **FIDEICOMISO**. En el evento que los **RECURSOS** sean insuficientes para pagar oportunamente estos honorarios, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en este sentido, deberá aportar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los recursos faltantes para la atención oportuna de dicho pago.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: LEY APPLICABLE.** - Este contrato se regirá por las leyes vigentes en la República Dominicana, en especial la Ley 189-11 “Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso de la República Dominicana”, el Decreto 95-12 “Reglamento sobre Fideicomiso”, y la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos, las cuales son conocidas por las PARTES, además de las leyes que en el futuro se expidan en República Dominicana.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: NULIDAD RELATIVA.** - Si una disposición del presente acto constitutivo del **FIDEICOMISO** no es válida por cualquier razón, las demás disposiciones del mismo se mantendrán, salvo que la disposición nula no pueda ser separada de las otras sin desvirtuar los propósitos de la creación del **FIDEICOMISO**.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.** - En cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley 155-17 contra “Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo”, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que los recursos y bienes que aporta al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** provienen de actividades licitas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en cumplimiento de las disposiciones legales sobre prevención de lavado de activos, se obliga a suministrar a la **FIDUCIARIA** toda la información que esta requiera sobre el origen de los recursos y bienes

CAMARA  
COMERCIO Y PRODUCCION  
SANTO DOMINGO

DOCUMENTO  
REGISTRADO

que entreguen a la **FIDUCIARIA** en desarrollo del **FIDEICOMISO**, y prestar toda la colaboración que le sea requerida en aras de prevenir el lavado de activos. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en colaborar y proveer toda la información a la **FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a la normatividad sobre prevención de lavado de activos, es causa válida para la terminación del presente contrato.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: AUTORIZACIÓN DE ACCESO Y REPORTE DE INFORMACIÓN CREDITICIA Y FINANCIERA:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza a la **FIDUCIARIA** a consultar y reportar su información crediticia en las bases de datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC), conforme a las disposiciones de la Ley 172-13, con el fin de verificar la información suministrada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA**, y determinar si acepta o declina su designación como fiduciario del presente **FIDEICOMISO**, y de futuros negocios fiduciarios.

Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza a la **FIDUCIARIA**, el envío de su información financiera, en caso de ser sujeto de tributación en los Estados Unidos, al IRS (Administración de Rentas Internas) u otras autoridades de Estados Unidos, en los términos del FATCA (Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas en el Extranjero) o de normas de similar naturaleza de terceros países o de tratados internacionales. Por último, autoriza a la **FIDUCIARIA** a compartir, exclusivamente con estricto interés comercial, su información de carácter crediticio con las entidades de intermediación financiera, entidades reguladoras del sistema monetario y financiero y con las sociedades que conforman el grupo financiero al que pertenece la fiduciaria, todo lo anterior sujeto al cumplimiento de la normativa vigente.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: INDEMNIDAD:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mantendrá indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tenga con terceros. En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a **LA FIDUCIARIA** o frente al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, esto se reservan la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien con la suscripción del presente contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** y/o del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, según el caso. Esta disposición resultará también aplicable para los fideicomitentes que puedan ser adheridos en un futuro al presente **FIDEICOMISO**.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante procedimientos tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.



**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE GARANTÍA FIDUCIARIA A FAVOR DE ENTIDADES FINANCIERAS:** LAS PARTES acuerdan que en el evento de que sea necesario un financiamiento bancario, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** suscribirá con la entidad financiera de elección de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dicho financiamiento para la terminación de la obra, otorgándose certificados de garantía sobre los bienes fideicomitidos. Se establecerá un procedimiento para la expedición, manejo y ejecución de los certificados de garantía fiduciaria el cual estará contenido **ANEXO No. 3** del presente contrato.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: LEY FATCA: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** se compromete y obliga a suministrar a **LA FIDUCIARIA**, los nombres y generales de los socios o accionistas que sean ciudadanos o residentes en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero que ostenten una participación igual o mayor al 10% del capital de la compañía, en adición de facilitar el llenado de los formularios correspondientes, si aplica, en caso de que los hubiere.

**PÁRRAGO I: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete a informar por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días a **LA FIDUCIARIA**, los cambios que ocurran en la participación del capital de la sociedad que involucren a socios, accionistas o firmantes con residencia o ciudadanía en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero cuya participación en la misma represente el porcentaje antes indicado, suministrándole las actas de los organismos de la sociedad y los nuevos listados de socios o accionistas según corresponda, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que aplique.

**PÁRRAGO II:** Asimismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete a informar por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días a **LA FIDUCIARIA**, los cambios que ocurren en el estatus migratorio, residencia o ciudadanía de cualquiera de sus socios, accionistas o firmantes, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que aplique, y a remitir dicha información y/o formularios a cualquier autoridad tributaria, nacional o extranjera, con la que República Dominicana tenga acuerdos de intercambio de información, que así lo requiera, a los fines de verificar el cumplimiento fiscal de sus socios, accionistas o firmantes, frente a la autoridad que solicite la misma.

**ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: REESTRUCTURACIÓN MERCANTIL:-** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, al momento de la firma del presente contrato, se compromete a: 1) informar a **LA FIDUCIARIA** si es comerciante al tenor de lo dispuesto por el Código de Comercio y la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, incluyendo, pero no limitado a informar si funge como administrador en una sociedad anónima, si es titular de una Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, si es socio dentro de una Sociedad en Nombre Colectivo o socio comanditado en una Sociedad en Comandita de cualquier tipo; 2) a notificar a **LA FIDUCIARIA** de cualquier cambio en su estatus como comerciante dentro de los diez (10) días luego de producido dicho cambio, conforme las normativas legales vigentes.



**PÁRRAFO I: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** por medio del presente contrato declara que al momento de la firma del presente contrato ni en el transcurso de los dos (2) años anteriores, ha sometido ni ha sido iniciado un proceso de Reestructuración, de Liquidación o de Acuerdo Previo de Plan, del cual forme parte, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, reconociendo que dicha declaración es un elemento esencial que ha incidido de forma preponderante en la aceptación por parte de **LA FIDUCIARIA** en suscribir el presente contrato.

**ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO: INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO:-** Previa solicitud de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y por su cuenta y riesgo, la **FIDUCIARIA** podrá invertir los recursos del **FIDEICOMISO** en títulos valores de oferta pública o instrumentos financieros emitidos y autorizados por entidades reguladas por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia del Mercado Valores con calificación de riesgo de "Grado de Inversión" y que tengan como mínimo una calificación de riesgo "BBB" o superior. A su vez, los títulos valores objeto de inversión deberán ser emitidos por emisores con una calificación de riesgo igual o superior a BBB o su equivalente para el largo plazo y F3 o su equivalente para el corto plazo. Solo serán consideradas las calificaciones de riesgos, tanto de los instrumentos como de los emisores, que sean emitidas por entidades calificadoras de riesgos inscritas en el Registro del Mercado de Valores. Del mismo modo deberán estar inscritos en el referido Registro los títulos valores y su correspondiente emisión, así como los fondos de inversión y sus correspondientes administradoras.

Las inversiones podrán ser realizadas en: **i)** Bonos Corporativos o papeles comerciales de Renta Fija; **ii)** Bonos de Renta Fija o Letras del Banco Central; **iii)** Bonos del Ministerio de Hacienda; **iv)** productos estructurados como Sell Buy Back (SBB) o SBB con mutuos; **v)** certificados financieros o depósitos a plazo fijo; y **vi)** Otros títulos valores que cumplan con las condiciones expuestas en el presente artículo. Las mencionadas inversiones serán realizadas a través de intermediarios de valores también calificados igual o superior a BBB o su equivalente. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que se hagan estas inversiones a través del **FIDEICOMISO**, las mismas deben atender las necesidades de liquidez que tenga y se proyecten necesarias por el **FIDEICOMISO** para el desarrollo de su objeto, lo que deberá ser manifestado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en su solicitud y hechas a través de contratos o instrumentos financieros que observen esas necesidades a los fines de determinar el plazo por el que serán realizadas las inversiones y su correspondiente periodicidad de pago y vencimiento.

En el evento en que se requiera realizar la inversión a través de una Administradora de Fondos de Inversión (AFI) y en un Fondo de Inversión en particular, tanto aquella, como este, deberán contar con una calificación igual o superior a BBB o su equivalente para el largo plazo y F3 o su equivalente para el corto plazo, siempre y cuando se trate de Fondos Abiertos. En ningún caso se invertirán los recursos del **FIDEICOMISO** en Fondos de Inversión Cerrados y en Bonos de Deuda Subordinada. No obstante lo anterior, durante la etapa de preventas, se podrá invertir solamente en instrumentos o títulos valores de corto plazo, los cuales no serán superiores a los ciento ochenta (180) días.



En el evento en que se realicen inversiones con recursos del **FIDEICOMISO**, **ALTHOS D'VECCANA S.A.** FIDUCIARIA cobrará como remuneración las comisiones previstas en su oferta comercial o en su defecto, al menos el 10% de los ingresos que perciba el fideicomiso por tal concepto.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: ACEPTACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA LA NACIONAL S.A., de generales descritas, entidad que se encuentra plenamente facultada por sus estatutos sociales para la constitución de este fideicomiso, declara que:

1) Acepta la designación que como Fiduciario del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTIA PALMERA 8** ha formulado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; y,

2) Designa como **GESTOR FIDUCIARIO** al señor **CESAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA**, colombiano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 402-3876007-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien acepta su designación.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO: ANEXOS:** Las Partes reconocen que los documentos indicados a continuación serán suscritos con posterioridad a la constitución del **FIDEICOMISO**, a saber:

- ANEXO No. 1. MODELO DE CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA.
- ANEXO No. 2. MODELO DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA.
- ANEXO No. 3. PROCEDIMIENTO DE MANEJO, EXPEDICIÓN Y EJECUCIÓN DE GARANTÍA FIDUCIARIA.
- ANEXO No. 4. CALCULO DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE VENTAS DEL PROYECTO.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO.** - Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio en las direcciones arriba relacionadas, donde las **PARTES** recibirán válidamente todo tipo de correspondencia o notificación relativa al presente contrato, su ejecución y terminación.

**HECHO, LEÍDO Y FIRMADO**, en **CUATRO (4)** originales, uno para cada una de las partes, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

**POR: EL FIDEICOMITENTE  
ALTHOS D' VECCANA, S.R.L.**

Representada por:

*Genaro Flores Reynoso*  
GENARO FLORES REYNOSO



FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.  
Representada por

CESAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA  
Gerente General/Gestor Fiduciario



Yo, **DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula No. 263, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mi han comparecido personalmente los señores: **GENARO FLORES REYNOSO** y **CESAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA**, personas cuyas generales y calidades constan, a quienes doy fe conocer y bajo la fe del juramento me han declarado que las firmas que han estampado en mi presencia en el documento que antecede son las mismas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos, motivo por el cual se le confiere carácter de autenticidad. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

NOTARIO PUBLICO



**COPIA**

-HORA: 10:07:21 - HORA: 10:02 AM  
-DE: Fiduciaria La Nacional  
-DE: 17900 - EST: 1  
-DIA: 12 MAY 2023  
-OO: ACTO JURAMENTICO

Fiduciaria  
LNU 5029-SD  
DE: FIDUCIARIA LA NACIONAL S.A.  
Efectuado  
HO. FOLIO: 1030  
SRI: FIDUCIARIO DE FIDUCIARIA LA NACIONAL S.A.  
ESTADO: SANTO DOMINGO, REPUBLICA DOMINICANA

CAMARA  
COMERCIO Y PRODUCCION  
SANTO DOMINGO

DOCUMENTO  
REGISTRADO

**PRIMERA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA "PALMERA 8" DE FECHA DOCE (12) DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).**

**FIDEICOMISO NÚM. F001616SD  
R.N.C. NÚM. 1-32-90655-1**

**E N T R E:**

**ALTHOS D' VECANA, S.R.L.**, entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-32-06891-2 y del Registro Mercantil número 11754L, con su domicilio social y asiento principal en la Carretera Verón – Punta Cana, Km 10 ½, Provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, el señor **GENARO FLORES REYNOSO**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 028-0059539-5, con su domicilio y residencia en Verón, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, y de manera provisional, para los fines del presente documento, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; quien en lo adelante de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; quien declara que celebra la presente modificación al Acto Constitutivo de Fideicomiso con:

**FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**, sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-19659-4 y del Registro Mercantil Núm. 98234SD, con su domicilio y asiento social en la Calle El Vergel, Núm. 8, Edificio Corporativo II – ALNAP, Sto nível, Ensanche El Vergel, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, el señor **CÉSAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, de estado civil casado, titular de la Cédula de Identidad Núm. 402-3876007-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; entidad que se encuentra plenamente facultada por los Estatutos Sociales y por la ley para fungir como fiduciario del presente **FIDEICOMISO**; sociedad que en lo adelante se denominará **LA FIDUCIARIA o por su nombre completo.**

En lo adelante, cuando se haga referencia a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** de manera conjunta se designarán como "**LAS PARTES**".

**PРЕАМБУЛО:**

**POR CUANTO (1º):** En fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintitres (2023), la sociedad **ALTHOS D' VECANA, S.R.L. y FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**, suscribieron el Acto Constitutivo del Fideicomiso Inmobiliario de Bajo Costo y de Garantía "**PALMERA 8**" (en lo adelante: "*El Contrato*").

**POR CUANTO (2º):** El Contrato de Fideicomiso fue registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo con el Núm. F001616SD. A su vez, fue inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) bajo el Núm. 1-32-90655-1.

Página 1 de 6

**POR CUANTO (3º): LAS PARTES** han decidido celebrar la presente modificación a los fines de: **(a)** Establecer la nueva denominación del **FIDEICOMISO**, para que en lo adelante sea denominado "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA PALMERAS 8**"; **(b)** Actualizar la **FASE DE LAS PREVENTAS** y la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** contenidas en los numerales 11 y 12, respectivamente, del **ARTÍCULO PRIMERO** de "*el Contrato*"; **(c)** Actualizar la descripción del **PROYECTO** contenida en el Numeral 24 del **ARTÍCULO PRIMERO** de "*el Contrato*"; y **(d)** Conocer la designación del nuevo **GESTOR FIDUCIARIO**; manteniendo idénticas las demás cláusulas y partes del Contrato de Fideicomiso que no han sido modificadas por la presente modificación, por lo que continuarán vigentes según estipulaciones de este.

**POR CUANTO (4º):** En tal virtud, con la suscripción de la presente modificación a "*El Contrato*", queda suprimida toda referencia al **FIDEICOMISO** con su denominación anterior, siendo denominado en lo adelante como "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA PALMERAS 8**".

**POR TANTO**, entendiendo que el anterior preámbulo forma parte integral del presente documento, **LAS PARTES**, libre y voluntariamente:

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LA SIGUIENTE MODIFICACIÓN:**

**PRIMERO: OBJETO.** - A partir de la suscripción del presente documento, **LAS PARTES** resuelven MODIFICAR los numerales y artículos de "*el Contrato*" de Fideicomiso descritos a continuación a los fines indicados en el preámbulo, para que en lo adelante se lean y apliquen de la manera siguiente:

**"POR CUANTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** está interesado en desarrollar el proyecto inmobiliario de viviendas de bajo costo denominado **PALMERAS 8** ubicado en la Carretera Punta Cana, Verón, municipio de Higüey, que consiste en la construcción de un proyecto habitacional de bajo costo, por lo que necesita constituir un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con el inmueble que será aportado y con los recursos destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario, tales como aquellos que se recauden de los compradores de las **UNIDADES** del proyecto, los del crédito, los propios de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, entre otros; bienes y recursos que quedan afectos al desarrollo del proyecto inmobiliario, a la realización de los pagos de suplidores y contratistas del **PROYECTO** y a la transferencia de las **UNIDADES** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** una vez construido el mismo.

(...)"

**"ARTÍCULO PRIMERO: DEFINICIONES:** Para los efectos de este fideicomiso, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el siguiente significado:

(...)

**11. FASE DE LAS PREVENTAS:** Correspondrá a la fase del **FIDEICOMISO** en la que se verificará el cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**, a desarrollarse en tres (3) etapas con una duración de ocho (8) meses cada una según el detalle siguiente:

Página 2 de 6

ETAPAS	CANTIDAD DE EDIFICIOS	CANTIDAD DE UNIDADES
1	5 edificios	48 unidades
2	17 edificios	144 unidades
3	16 edificios	152 unidades
<b>TOTAL</b>	<b>38 edificios</b>	<b>344 unidades de apartamentos</b>

(...)

**12. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la fase del **FIDEICOMISO** en la cual se destinarán los recursos del mismo para el desarrollo del **PROYECTO**, realizando los pagos de los gastos y costos del **PROYECTO** y celebrando la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **INTERESADOS EN COMPRAR**. La **FASE DE CONSTRUCCIÓN** será realizada en tres (3) etapas con una duración estimada por etapa según el detalle siguiente:

ETAPAS	CANTIDAD DE EDIFICIOS	CANTIDAD DE UNIDADES	DURACIÓN
1	5 edificios	48 unidades	12 meses
2	17 edificios	144 unidades	18 meses
3	16 edificios	152 unidades	18 meses
<b>TOTAL</b>	<b>38 edificios</b>	<b>344 unidades de apartamentos</b>	<b>48 meses</b>

(...)



**22. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:** Es el conjunto de bienes y derechos que se conforma en virtud del **FIDEICOMISO**, patrimonio fideicomitido o autónomo cuyo vocero y administrador es **LA FIDUCIARIA**, separado de los bienes personales del o de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUTOR**, y de los de **LA FIDUCIARIA**, así como de los otros fideicomisos que administre **LA FIDUCIARIA**. El presente **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se denominará **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA PALMERAS 8**.

(...)

**24. PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas y demás gestiones relacionadas en el presente contrato, tendentes a la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto Inmobiliario de viviendas de bajo costo denominado "**PALMERAS 8**", que desarrollará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUTOR** en el **SOLAR** con cargo a los recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, con un total de trescientas cuarenta y cuatro (344) **UNIDADES INMOBILIARIAS** y con la descripción siguiente:

Página 3 de 6

El Residencial Palmeras 8 es un proyecto de apartamentos emplazado en la zona geográfica de Punta Cana, específicamente en la comunidad de Verón. Estará ubicado en la acera este de la avenida principal de CIUDAD V CANA, entre la esquina de la rotonda principal y la calle que comparte con el Residencial Palmeras 9.

ocupará un terreno de 33,523.9mts<sup>2</sup> y constará de 25 edificios tipo A (1 dormitorio), 8 edificios tipo B (2 dormitorios) y 5 edificios tipo C (1 dormitorio) los cuales describiremos más adelante. Tendrá un área de estacionamientos para 537 vehículos livianos, de los cuales 200 les corresponderán a los apartamentos tipo A, 128 les corresponderán a los apartamentos tipo B, 80 a los apartamentos tipo C, y habrá 129 parqueos para visita. Tendrá 2 accesos vehiculares con control de entrada y salida, las calles serán asfaltadas y tendrán un ancho de 6 metros, las aceras serán de cemento frotado y tendrán un ancho de 1.5 m. tendrá 4,171.7mts<sup>2</sup> de áreas verdes distribuidas todo alrededor del residencial y en el centro de este. En el área verde central tendrá un gazebo multiuso, un gimnasio al aire libre, área de baños, una piscina con una parte para niños y una parte para adultos, dos jacuzzis, una cancha de tenis y un área de juegos infantiles.

El RESIDENCIAL PALMERAS 8 tendrá 6,772.89mts<sup>2</sup> de calles, 6,444mts<sup>2</sup> de parqueos y 2,848.72mts<sup>2</sup> de aceras, y ostentará edificios con la descripción siguiente:



**EDIFICIOS A (1 dormitorio):** serán de 4 niveles, en el primer nivel tendrá 2 apartamentos de 77.3mts<sup>2</sup>, en los niveles 2 al 4 tendrá apartamentos de 73.9mts<sup>2</sup>, los apartamentos del 4to nivel tendrán un área adicional en el techo de 52.9mts<sup>2</sup> cada uno. En el techo habrá 44.3mts<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. todos los apartamentos tendrán un dormitorio, un baño completo, medio baño para visita, sala, estar, comedor, cocina con desayunador, cuarto de lavado y una terraza balcón.

**EDIFICIOS B (2 dormitorios):** serán de 4 niveles con 2 apartamentos por planta, en el primer nivel habrá dos apartamentos de 88.3mts<sup>2</sup>, en los niveles 2 al 4 habrá 6 apartamentos de 84.9mts<sup>2</sup> cada uno. Los apartamentos del 4to nivel tendrán en el techo 49.55mts<sup>2</sup> adicionales cada uno. En el techo habrá 75.3mts<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Cada apartamento tendrá dos dormitorios, el principal tendrá un baño privado, el dormitorio secundario compartirá un baño con la visita, sala, estar, comedor, cocina con desayunador, cuarto de lavado y una terraza balcón.

**EDIFICIOS C (1 dormitorio):** serán de 4 niveles con 4 apartamentos por planta, en el primer nivel habrá 4 apartamentos con 48.0mts<sup>2</sup> en los demás niveles habrá 12 apartamentos con 44.7mts<sup>2</sup>, los del 4to nivel tendrán en el techo 36.9mts<sup>2</sup> adicionales cada uno. En el techo habrá 31.20mts<sup>2</sup> de área común para todos los apartamentos. Cada apartamento tendrá un dormitorio, un baño el cual tendrá una puerta para el dormitorio y otra puerta para la sala para darle privacidad al dormitorio, sala, comedor, cocina, cuarto de lavado y una terraza balcón.

Página 4 de 6

*El proyecto se ha diseñado para un total de 344 unidades a ser desarrolladas en tres (3) etapas, con la descripción siguiente según la tipología:*

<b>ETAPA 1</b>	Contempla la construcción de 5 edificios, todos estarán en la manzana 1, de los cuales un edificio será de apartamentos tipo C con 16 apartamentos de un dormitorio, tres edificios de apartamentos tipo A con 24 apartamentos de un dormitorio y un edificio de apartamentos tipo B con 8 apartamentos de dos dormitorios.
<b>ETAPA 2</b>	Contempla la construcción de 17 edificios, de los cuales 6 estarán en la manzana 1, y 11 en la manzana 2. De estos 1 será de apartamentos tipo C con 16 apartamentos de un dormitorio, 13 edificios serán de apartamentos tipo A con 104 apartamentos de un dormitorio, y 3 edificios serán de apartamentos tipo B con 24 apartamentos de dos dormitorios.
<b>ETAPA 3</b>	Contempla la construcción de 16 edificios, de los cuales 4 estarán en la manzana 3, 11 en la manzana 4 y un edificio en la manzana 5. De estos 3 serán de apartamentos tipo C con 48 apartamentos de un dormitorio, 9 edificios serán de apartamentos tipo A con 72 apartamentos de un dormitorio, y 4 edificios serán de apartamentos tipo B con 32 apartamentos de dos dormitorios.

(iii)“

**"ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: ACEPTACIÓN DE LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA LA NACIONAL, S. A., de generales descripciones, entidad que se encuentra plenamente facultada por sus estatutos sociales para la constitución de este fideicomiso, declara que:**

- 1) Acepta la designación como **Fiduciario del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTIA "PALMERAS 8"** que ha formulado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; y,
  - 2) Designa como **GESTOR FIDUCIARIO** a la señora **TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Número 402-2090700-6, quien acepta su designación, en sustitución del Gestor Fiduciario designado en el acto constitutivo de Fideicomiso."

**SEGUNDO: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.** - EL FIDEICOMISO sólo podrá modificarse de común acuerdo entre LAS PARTES, por acto bajo firma privada con firmas legalizadas por Notario Público. Los actos de modificación del FIDEICOMISO deberán ser registrados en la oficina de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente al domicilio de LA EJECUTARIA.

**TERCERO: NULIDAD RELATIVA.** - Si una disposición del presente acuerdo de fideicomiso no es válida por cualquier razón, las demás disposiciones del mismo se mantendrán, salvo que la disposición nula no pueda ser separada de las otras sin desvirtuar los propósitos de la creación del **FIDEICOMISO**.

Réplica E da 6

**CUARTO: LEGISLACIÓN APPLICABLE.** - Este contrato se regirá por las leyes vigentes en la República Dominicana, en especial la Ley 189-11 "Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso de la República Dominicana", el Decreto 95-12 "Reglamento sobre Fideicomiso" y la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos y sus modificaciones, las cuales son conocidas por LAS PARTES, además de las leyes vigentes y que en el futuro se expidan en República Dominicana.

**QUINTO: VIGENCIA DEL CONTRATO ANTERIOR.** - Queda convenido entre LAS PARTES que todas las disposiciones contenidas en *"El Contrato"* de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), seguirán vigentes en todo lo que no sea contrario a lo planteado en este acto.

**HECHO, LEÍDO Y FIRMADO** en **CUATRO (4) ORIGINALES** de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los doce (12) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

Por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,  
ALTHOS D' VECCANA, S.R.L.:

Por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,  
ALTHOS D' VECCANA, S.R.L.:**

10. *Leucostoma* (L.) *Leucostoma* (L.) *Leucostoma* (L.) *Leucostoma* (L.) *Leucostoma* (L.)

Por FIDUCIARIA LA NACIONAL, S. A.

**CÉSAR AUGUSTO PÁEZ M.**  
*Gerente General*

**TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ**  
Gestor Fiduciario

Yo, DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURÁN, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula Núm. 263, CERTIFICO Y DOY FE: Que porante mí han comparecido personalmente los señores: GENARO FLORES REYNOSO, CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA, & TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ, personas cuyas generales y calidades constan, a quienes doy fe conocer y bajo la fe del juramento me han declarado que las firmas que han estampado en mi presencia en el documento que anteceden son las mismas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos y escritos por el cual se le confiere carácter de autenticidad. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los doce (12) días del mes de agosto del año dos mil veintiquattro (2024).

NOTARIO PÚBLICO



*Cámara de Comercio y Producción de la Provincia La Altagracia, Inc.*

RNC: 419-00004-4

## CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL LEY 3-02

**Certificado de Registro Mercantil  
Sociedad de Responsabilidad Limitada**

Registro No. 11754LA

<b>RENOVACIÓN</b>						
Denominación Social:	ALTHOS D' VECCANA, S.R.L.					
Fecha Asamblea Constitutiva/Acto	04/12/2019			RNC:	1-32-06891-2	
Fecha Emisión:	15/01/2020	Fecha última Modificación:	25/01/2022	Fecha Vencimiento:	15/01/2026	
<b>Dirección de la Empresa</b>						
Calle:	KILOMETRO 10 1/2 CARRETERA PUNTA CANA, VERON				Apartado Postal:	
Sector:			Municipio:	HIGUEY		
Teléfono 1:			Teléfono 2:			
Actividades:	SERVICIO, COMERCIO					
Actividad Descripción del Negocio	Principales Productos / Servicios			Sistema Armonizado (SA)		
CONSTRUCCION DE EDIFICION Y SERVICIOS DE DISEÑO						
<b>Nombre de Socios</b>						
Nombre	Dirección (Calle, Número, Sector)			Registro Mercantil	Cédula / Pasaporte	Nacionalidad
GENARO FLORES REYNOSO	CARRETERA VERON, PUNTA CANA, HIGUEY.			028-0059539-5	REPUBLICA DOMINICANA	Casado(a)
PATRICIA FLORES HERNANDEZ	C/ PRINCIPAL DE JUANILLO, HIGUEY.			028-0104276-9	REPUBLICA DOMINICANA	Casado(a)
<b>Órgano de Administración</b>						
Cargo	Nombre y Apellido	Dirección (Calle, Número, Sector)			Cédula / Pasaporte	Nacionalidad
Gerente	GENARO FLORES REYNOSO	CARRETERA VERON, PUNTA CANA, HIGUEY.			028-0059539-5	REPUBLICA DOMINICANA
<b>Administradores y/o Personas Autorizadas a Firmar</b>						
Nombre	Dirección (Calle, Número, Sector)			Cédula / Pasaporte	Nacionalidad	Estado Civil
GENARO FLORES REYNOSO	CARRETERA VERON, PUNTA CANA, HIGUEY.			028-0059539-5	REPUBLICA DOMINICANA	Casado(a)
<b>Comisario (s) de Cuenta (s)</b>						
Capital Social RD\$	Bienes Raíces RD\$	Activos RD\$			Duración Sociedad	
100,000.00					INDEFINIDA	
Ente Regulado:	No. Resolución:				Duración Órgano Administrativo	6 Año(s)
Cantidad Cuotas Sociales	Fecha Ultima Asamblea/Acto				28/12/2021	
<b>Referencias Comerciales</b>						
Número de Empleados	Masculinos	Femeninos	Total Empleados			
Sucursales y Agencias que Posee la Sociedad						
Nombre Comercial 1	ALTHOS D' VECCANA			No. Registro		570322

**Melissa Melo Rodríguez**  
Registradora Mercantil



C/Manuel Monteagudo No. 1, Higüey R.D. Tel.: 809 554-1688 / 809-554-1737  
Web:[www.ccalt.com.do](http://www.ccalt.com.do) Correo:[info@ccalt.com.do](mailto:info@ccalt.com.do)

Número de verificación

RM NO. 11754LA

Página 1 de 2

**CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL**

La Cámara de Comercio y Producción de la Provincia La Altagracia, INC,  
**CERTIFICA:** Que este documento es el probatorio de la realización del  
trámite de Registro Mercantil de acuerdo a lo estipulado en el art. 3 de la Ley 3-02.

**FIRMA AUTORIZADA POR LA CCPLA**

**EL REGISTRO MERCANTIL TIENE VIGENCIA POR DOS (2) AÑOS  
ART. 12 DE LA LEY 03-02.**



VM NRT CBC/1-81-2024

Señores

**FIDEICOMISO PALMERA 8**

Sus manos.

13 de septiembre del 2024

Asunto: Calificación proyecto "PALMERA 8" (**Ley 189-11 ALTHOS D'VECCANA, S.R.L. Y FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**)

**38 unidades de edificios con 344 unidades habitacionales**

- 25 Edificios Tipo A (1er. Nivel) con 77.30 m<sup>2</sup> de construcción
  - Edificios Tipo A (2-3er. Nivel) con 73.80 m<sup>2</sup> de construcción
  - Edificios Tipo A (4to. Nivel) con 73.80 m<sup>2</sup> de construcción + 52.90 m<sup>2</sup> de terraza **No Bajo Costo**
- 8 Edificios Tipo B (1er. Nivel) con 88.30 m<sup>2</sup> de construcción
  - Edificios Tipo B (2-3er. Nivel) con 84.90 m<sup>2</sup> de construcción
  - Edificios Tipo B (4to. Nivel) con 84.90 m<sup>2</sup> de construcción + 49.55 m<sup>2</sup> de terraza **No Bajo Costo**
- 5 Edificios Tipo C (1er. Nivel) con 48.00 m<sup>2</sup> de construcción
  - Edificios Tipo C (2-3er. Nivel) con 44.70 m<sup>2</sup> de construcción
  - Edificios Tipo C (4to. Nivel) con 44.70 m<sup>2</sup> de construcción + 36.90 m<sup>2</sup> de terraza

Estimados señores:

Por este medio, le estamos remitiendo la evaluación y Calificación del Proyecto "PALMERA 8" (**Ley 189-11 ALTHOS D'VECCANA, S.R.L. Y FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**), ubicado en la Carretera Punta Cana, Verón, Higüey, Prov. La Altagracia, República Dominicana; y al mismo tiempo, le informamos que hemos recibido y calificado como proyecto de vivienda de bajo costo y determinado el monto de la compensación a entregar por pago de ITBIS del referido proyecto, condicionando dicha compensación a que el precio de venta de las referidas viviendas no sea mayor a la suma de **RDS\$5,025,380.75** (cinco millones veinticinco mil trescientos ochenta pesos con 75/100), que es el valor tope que estamos considerando para la calificación de vivienda. **Nota:** El porcentaje **No Bajo Costo** es de **19.2%** correspondientes a las unidades del cuarto nivel de los edificios Tipo A y Tipo B.

Sin otro particular por el momento, le saludamos,

Atentamente,



809 686 8920

**EDIFICIO 1.**

Calle Dr. Báez 4, Santo Domingo 10205, República Dominicana.

809 732 0600

**EDIFICIO 2.**Av. Pedro Henríquez Ureña 124, Esquina Av. Alma Mater.  
Santo Domingo 10107, República Dominicana.

**Nota 1:** Nos reservamos el derecho de excluir de la presente Certificación de bajo costo a todo proyecto que, en nuestras visitas y seguimientos, verifiquemos que incurren en irregularidades que van en desacuerdo con los parámetros de Bajo Costo. **Nota 2:** Esta Certificación está avalada por el último valor máximo para la calificación de Viviendas de Bajo Costo estipulados por la DGII para el año 2024, según los Arts. 129 y 131 de la Ley Núm. 189-11 y Art. 1 del Decreto 268-15



**DIVISION DE CALIFICACION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO**

DCVBC-81

13 de septiembre del 2024

A la: **Arq. Vivian Reyes Roca**  
 Viceministra de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones del MIVED

Asunto: Calificación proyecto "PALMERA 8" (Ley 189-11) ALTHOS D'VECCANA, S.R.L. Y  
**FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**

**38 unidades de edificios con 344 unidades habitacionales**

- 25 Edificios Tipo A (1er. Nivel) con 77.30 m<sup>2</sup> de construcción
- Edificios Tipo A (2-3er. Nivel) con 73.80 m<sup>2</sup> de construcción
- Edificios Tipo A (4to. Nivel) con 73.80 m<sup>2</sup> de construcción + 52.90 m<sup>2</sup> de terraza **No Bajo Costo**
- 8 Edificios Tipo B (1er. Nivel) con 88.30 m<sup>2</sup> de construcción
- Edificios Tipo B (2-3er. Nivel) con 84.90 m<sup>2</sup> de construcción
- Edificios Tipo B (4to. Nivel) con 84.90 m<sup>2</sup> de construcción + 49.55 m<sup>2</sup> de terraza **No Bajo Costo**
- 5 Edificios Tipo C (1er. Nivel) con 48.00 m<sup>2</sup> de construcción
- Edificios Tipo C (2-3er. Nivel) con 44.70 m<sup>2</sup> de construcción
- Edificios Tipo C (4to. Nivel) con 44.70 m<sup>2</sup> de construcción + 36.90 m<sup>2</sup> de terraza

Cortésmente, le saludamos y a la vez le comunicamos que revisamos los planos, presupuestos y análisis de costos del proyecto citado, ubicado en la Carretera Punta Cana, Verón, Higüey, Prov. La Altagracia, República Dominicana remitido para su calificación como vivienda de interés social.

Certificamos que cumple con los parámetros establecidos en el reglamento que rige la materia, como vivienda de Bajo Costo, expediente VUC1323-2023 ya que los materiales a utilizar, las áreas de construcción, etc., permiten que el costo de venta esté por debajo de los **RDS\$5,025,380.75** (cinco millones veinticinco mil trescientos ochenta pesos con 75/100), que es el valor tope que estamos considerando para la calificación de vivienda. **Nota:** El porcentaje **No Bajo Costo** es de **19.2%** correspondientes a las unidades del cuarto nivel de los edificios Tipo A y Tipo B.

Esta Certificación está Avalada por el Último Valor Máximo para la Calificación de Viviendas de Bajo Costo, estipulados por la DGII para el Año 2024, según la Ley No. 338-21 según el Art. 129 y 131, de la Ley 189-11 de Fideicomiso y Art. 1 del Decreto 268-15.

Sin otro particular por el momento, se despide,

Atentamente,

ING. ESTHER PERALTA

Encargada Calificación de Viviendas de Bajo Costo







REPÚBLICA DOMINICANA  
MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y EDIFICACIONES (MIVED)  
DIVISIÓN DE CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
Y EDIFICACIONES

## MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y EDIFICACIONES (MIVED)

## DIVISIÓN DE CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO

## VALOR DE COMPENSACION POR PAGO DE ITBIS SEGÚN LEY 189-11

COMPANIA CONSTRUCTORA: ALITHOS D'VECCANA, S.R.L.

PROPIETARIO DEL PROYECTO:  
FIDUCIARIA LA NACIONAL S.A. ACTUANDO BAJO  
CUENTA Y NOMBRE DE FIDEICOMISO RESIDENCIAL  
PALMERA 8

CANTIDAD DE EDIFICIOS: 38 UNIDADES

PROYECTO: PALMERA 8

UNIDADES HABITACIONALES:

UBICACIÓN: CARRETERA PUNTA CANA, VILERÓN, HIGUAY, PROV.  
LA ALTAGRACIA, REP. DOM.

FECHA: 13/9/2024

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION	CANTIDAD DE EDIFICIOS (Uds.)	NIVELES POR EDIFICIOS (Uds.)	UNIDADES HABITACIONALES POR EDIFICIO (Uds.)	CANTIDAD DE UNIDADES HABITACIONALES POR TIPOLOGIA (Uds.)	COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION DE EDIFICIO CON SERVICIOS (RD\$)	COSTO DIRECTO DEL EDIFICIO CON SERVICIOS (RD\$)	PORCENTAJE DE COMPENSACION POR PAGO DE ITBIS (%)	VALOR DE COMPENSACION DEL ITBIS POR EDIFICIO (RD\$)	*VALOR DE COMPENSACION DEL ITBIS POR APARTAMENTO (RD\$)
TIPO A (1ER. NIVEL)	25	4	2	50	7,250,436.98	5,986,676.53	13.60	797,460.01	398,730.00
TIPO A (2-3ER. NIVEL)									
TIPO A (4TO. NIVEL)									
TIPO B (1ER. NIVEL)	8	4	32	15,926,574.38	12,680,365.78	13.60	1,522,705.01	380,676.25	
TIPO B (2-3ER. NIVEL)									
TIPO C (1ER. NIVEL)	5	4	12	25,156,108.66	20,344,606.02	13.60	2,766,866.42	230,572.20	
TIPO C (2-4TO. NIVEL)									

\*VALOR FINAL DEBERÁ SER DEFINIDO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA.

Nota:  
El porcentaje No Bajo Costo es de 19.2% correspondientes a las unidades del cuarto nivel de los edificios Tipo A y Tipo B.

EVALUADO POR:

ING. MARÍA L. HAY

Calificación de Viviendas de Bajo Costo

REVISADO POR:

ING. ESTHER PERALTA

Encargada Calificación de Viviendas de Bajo Costo



*Ministerio de Turismo*

RNC-401-03681-9



DPP-1602-2024

Señora

**Arq. Vivian Reyes Roca**

Viceministra de Normas, Reglamentos y Tramitaciones

Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED)

Ciudad. -

**C.c.: Ing. Yira Rodríguez**

Directora de Tramitación, Tasación y Licencias

Distinguida Arq. Reyes:

Luego de un cordial saludo, le informamos que en fecha 14 de junio del 2024 y completado en fecha 20 de noviembre del 2024, cuando este Ministerio de Turismo recibió por parte de la Arq. Crisarlin de la Cruz, de la Ventanilla Única Bajo Costo, del MIVHED, portadora de la cédula n.º 223-0040008-6, el expediente registrado bajo el número DPP01-01713/2024-0446, correspondiente a la solicitud de "No Objeción de Uso de Suelo", junto a los planos y documentos del proyecto denominado "**Residencial Palmeras VIII**", a construirse en unos terrenos localizados entre dos calles sin aproximadamente a 465 metros de la carretera Verón - Punta Cana, lugar la Jarda de Verón, municipio Higüey, provincia La Altagracia, con localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 558797.86 m E, 2055795.25 m N, zona 19Q, y dentro de las siguientes parcelas:

Verón, municipio Higüey, provincia La Altagracia, con localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 558797.86 m E, 2055795.25 m N, zona 19Q, y dentro de las siguientes parcelas:

N.º	Parcela	Documentos	Propietario	Área (m <sup>2</sup> )
01	505585970370	Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Bajo Costo y de Garantía Palmeras 8, suscrito entre Fiduciaria La Nacional S.A. y Althos D' Vecana, S.R.L., de fecha 12 de mayo del 2023.	Fideicomiso Inmobiliario de Bajo Costo y de garantía Palmeras VIII	9,275.35
02	505585964611			21,557.69
03	505585879830			10,433.46
				Área total: 41,266.50 m <sup>2</sup>

La propuesta consiste en la construcción de un residencial formado por treinta y ocho edificios para apartamentos de cuatro niveles de altura, con las siguientes características:  
**EXTERIORES:**

- Accesos peatonales y vehiculares
- Estacionamientos vehiculares: **500 unidades**
- Garita de control con baño
- Cancha deportiva
- 

1 de 5 SPG/emm

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • info@dpp-mitur.gov.do





*Ministerio de Turismo*

RNC-401-03681-9



DPP-1602-2024

- Dos áreas de depósitos para basura
- Casa club de un nivel, con área de estar
- Bloque para baños de ambos sexos
- Piscina con jacuzzi
- Área de juegos para niños
- Áreas verdes

#### EDIFICACIONES:

Veinticinco (25) edificios de apartamentos tipo A, de cuatro niveles más azotea, que contienen cada uno:

##### Primer nivel:

- Entrada con casillero postal
- Escaleras
- Dos apartamentos que contienen cada uno:
  - Balcón
  - Sala - comedor - cocina
  - $\frac{1}{2}$  baño
  - Área de lavado
  - Habitación con baño

Habitaciones en primer nivel: 02 unidades

- Balcón
- Sala - estar - comedor - cocina
- Área de lavado
- Baño
- Dos habitaciones (una con baño)

Habitaciones en segundo tercero y cuarto nivel: 12 unidades

##### Azotea:

- Dos terrazas privadas
- Terraza de uso común

Total de Habitaciones en ocho edificios tipo B: 128 unidades (16 habitaciones en cada edificio)

Cinco (05) edificios de apartamentos tipo C, de cuatro niveles más azotea, que contienen cada uno:

##### Primer nivel:

- Dos entradas
- Casillero postal
- Escaleras
- Cuatro apartamentos que contienen cada uno:
  - Balcón

3 de 5 SPG/emm  
Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • info@dpp-mitur.gov.do





*Ministerio de Turismo*

RNC-401-03681-9



DPP-1602-2024

- Sala - comedor - cocina
- Área de lavado
- Baño
- Habitación

Habitaciones en primer nivel: **04 unidades**

**Segundo, tercer y cuarto nivel:**

- Cuatro apartamentos que contienen cada uno:
  - Balcón
  - Sala - comedor - cocina
  - Área de lavado
  - Baño
  - Habitación

Habitaciones en segundo tercero y cuarto nivel: **12 unidades**

**Azotea:**

- Cuatro terrazas privadas
- Dos terrazas de uso común

Total de Habitaciones en cinco edificios tipo C: **80 unidades** (16 habitaciones en cada edificio)

Total de habitaciones en el proyecto será: **408 unidades**, arrojando una densidad de **98.87 habitaciones/hectárea (408 habitaciones entre 4.12665 hectáreas)**, estando por encima de lo permitido en la zona, Unidad Ambiental Verón, sección Expansión Urbana, según Resolución 07/2012.

Respecto a su solicitud debemos comunicarle que, después de estudiar los documentos sometidos y luego de una revisión por parte del Comité Técnico Consultivo de este Ministerio con opinión emitida en fecha 26 de noviembre del 2024, nuestra Dirección de Planificación y Proyectos, le concede la “**No Objeción al Uso de Suelo**” al proyecto **“Residencial Palmeras VIII”**, por lo que, consideramos que pueden ustedes proceder a estudiar el mismo, previa aprobación de los demás organismos oficiales que correspondan.

Finalmente, indicamos que cualquier alteración o violación tanto del uso (**residencial**), como de los parámetros aquí aprobados (**un residencial formado por treinta y ocho**

4 de 5 SPG/emm

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • info@dpp-mitur.gov.do





*Ministerio de Turismo*

RNC-401-03681-9



DPP-1602-2024

edificios para apartamentos de cuatro niveles de altura más azotea, piscina, cancha deportiva, 500 estacionamientos vehiculares, un total de 408 habitaciones y una densidad de 98.87 habitaciones/hectárea), anularía la presente No Objeción, la cual no autoriza a los promotores a iniciar el mismo, hasta tanto ese Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), expida la licencia necesaria para tales fines, copia de la cual deberá ser depositada por el promotor en nuestra Dirección, para fines de seguimiento y control.

La presente Certificación de No Objeción de Uso de Suelo, ha sido otorgada en virtud de los parámetros establecidos en la resolución 07/2012 y del Decreto n.º 559-06, emitido por el Poder Ejecutivo, en fecha 21 de noviembre de 2006, que dispone que todo proyecto turístico o de otra índole ubicado en zonas turísticas del territorio nacional, deberá obtener, como requisito previo a su desarrollo y operación un documento denominado "Certificado de Uso de Suelo", que será emitido por el Ministerio de Turismo, y tendrá una vigencia de doce meses calendario.

Dada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



Firmado digitalmente  
por MIGUEL DAVID  
COLLADO MORALES  
el 2024.12.30 13:02:42

**David Collado**  
Ministro de Turismo

DC/SP/LM

5 de 5 SPG/emm  
Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • [info@dpp-mitur.gov.do](mailto:info@dpp-mitur.gov.do)



# MEMORIA DESCRIPTIVA Y DE CÁLCULO HIDRAULICOS

PROYECTO: PALMERA VIII

**Elaborada por:**  
Arq. Zoraya Báez  
Codia: 32883.

**CONTENIDO**

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO:**
  - Ubicación
  - Descripción
  - Generalidades
2. **NORMAS Y RECOMENDACIONES**
3. **SISTEMA DE ABASTECIMIENTO**
  - Descripción del Sistema.
  - Dotaciones, Caudales y Almacenamiento.
  - Calculo de Caudales
  - Instalaciones interiores, agua fría y caliente.
  - Calculo de acometida domiciliaria.
4. **SISTEMA DE RECOLECCION DE AGUAS NEGRAS**
  - Consideraciones Generales
  - Sistema Interior.
  - Recolección General.
  - Disposición Final.
  - Filtrante.
6. **ESPECIFICACIONES EN TUBERÍAS**
5. **DRENAJE PLUVIAL**

**1- MEMORIA DESCRIPTIVA:****1. Ubicación:**

Edificios de apartamentos ubicado en la Calle Central, de la Carretera Higuey-veron Punta Cana, Republica dominicana.

**2. Descripción|**

Este proyecto de uso habitacional, consta de treinta y ocho (38) edificios, veinticinco (25) edificios de tipo A, de dos (2) apartamentos por nivel, ocho (8) edificios de tipo B, de dos (2) apartamentos por nivel, cinco (5) edificios de tipo C, de cuatro (4) apartamentos por nivel, para un total de trescientos cuarenta (340) apartamentos y treinta y ocho (38) edificios.

**3. Generalidades:****Sistema de Aguas Potable.**

Para el suministro de agua potable de la edificación se plantea solicitar una acometida del acueducto existente, la cual conducirá el agua hasta el depósito de almacenamiento o cisterna, de donde se bombeará el agua a la red de distribución.

**Sistema de Agua Negras.**

El sistema de aguas negras compuesto por colectores, desde los cuales serán conducidas a través de la red exterior hasta un séptico. La ventilación sanitaria será resuelta mediante columnas que subirán por los muros asociados a cada área, con tuberías PVC SDR-41, en diámetros de Ø3".

**Sistema de Protección contra Incendio.**

Se ubicará un extintor ubicado en área accesible.

### Sistema de Agua Pluvial.

Las aguas pluviales provenientes de los techos serán recogidas mediante bajantes hasta un sistema de colectores, que drenarán el agua hasta el alcantarillado pluvial de la ciudad. Las aguas pluviales en los estacionamientos serán conducidas hasta parrillas pluviales hasta filtrante y otra parte hacia la calle.

## 2- NORMAS Y RECOMENDACIONES

A fin de cumplir con las reglamentaciones sanitarias para edificaciones y sistemas exigidas por las instituciones correspondientes del país, se han observado las disposiciones técnicas del Departamento de normas y sistemas (DNRS) de la secretaria de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones y la CAASD.

## 3- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

### Descripción del Sistema:

Derivadas las aguas hacia el proyecto, será instalada una red de distribución que abastecerá la cisterna de la edificación, para consumo del edificio y contra-incendio.

El sistema externo de la edificación será diseñado como red abierta, tomando en cuenta los consumos promedios y las dotaciones normales para ese tipo de proyecto.

El abastecimiento de agua a la cisterna será efectuado de tal modo que al llenarse esta, se cierre la entrada de agua mediante válvulas de seccionamiento, que serán ubicadas convenientemente y piezas especiales completaran esta red.

## DOTACIONES, CAUDALES Y ALMACENAMIENTO

Población Domestica	1,020hab.
Población Flotante	340 personas
Área de Estacionamiento	11,900 M2
Área de lavado	680 Lit
Dotación Edificio	250 Lit/per/dia
Dotación población flotante	50 Lit/per/dia
Dotación Contra incendio	3 Lit/seg
Dotación de Área de Lavado	1.8Lit./seg
Dotación Estacionamientos	2 Lit/M2/dia
Coeficiente Variación Diaria	1.25 Lit/seg
Coeficiente Variación Horaria	2.00 Lit/seg

### 1. CALCULO DE CAUDALES:

A) Población Domestica:

$$V = 250 (1,020) = 255,000 \text{ Lit.}$$

B) Población Flotante:

$$V = 50 (340) = 17,000 \text{ Lit.}$$

C) Área de lavado:

$$V=1.8 (680) = 1,224 \text{ Lit}$$

D) Áreas Estacionamiento:

$$V = 2 (11,900) = 23,800 \text{ Lit}$$

Diseño Contra incendio:

$$V = 3 x (3,600) = 17,200 \text{ Lit.}$$

$$V = 10.80 \text{ m}^3$$

**Caudal Medio Diario**

$Q_{md} = 297,024 / 86,400 = 3.4 \text{ Lits/seg.}$

**Caudal Máximo Diario (Q<sub>md</sub>)** =  $3.4 \times 1.25 = 4.3 \text{ Lits/seg}$

**Caudal Máximo Horaria** =  $3.4 \times 2.00 = 6.8 \text{ Lits/seg.}$

El caudal de diseño para la línea principal de la red de distribución lo será el mayor entre:

Q máx. Horario = 6.8 Lits/seg.

Q máx. Diario = 4.3 Lits/seg.

**Volumen Capacidad Cisterna**

El volumen de la cisterna de servicio se ha hecho considerando un almacenamiento de dos días (2.0 días) para satisfacer el caudal medio diario, para dar de esta forma amplia garantía de suministro.

$$V = 2 \text{ días} \times Q_{med} \times 86.4$$

$$2 \times 3.4 \times 86.4 = 587.5 \text{ M}^3$$

$$V = 590 \text{ M}^3$$

El Volumen Total será:

$$V_t = V + V_i = 590 + 16 = 606 \text{ M}^3$$

$$V_t = 610 \text{ M}^3$$

$$V_t = 161,143.7 \text{ Gls.}$$

$$V = 610 \text{ M}^3$$

$$\text{Cámara de A.} = 0.40 \text{ M}$$

$$\text{Ancho} = 9.30 \text{ M}$$

$$\text{Largo} = 22.00 \text{ M}$$

$$H = 3.00 \text{ M}$$

**INSTALACIONES INTERIORES, AGUA FRIA Y CALIENTE.**

El cálculo del sistema de agua potable de las instalaciones interiores de la edificación ha sido hecho sobre la base de métodos propuesto por el Arq. Mariano Rodríguez Avial, en su libro "Instalaciones Sanitarias" prevé el cálculo de los caudales requeridos mediante el cálculo de la probabilidad de simultaneidad de uso de los aparatos considerando caudales de salida, según el tipo de aparato sanitario (ver tabla Anexa).

En cada una se ha seleccionado los nudos de cálculos, la ruta más desfavorable, el caudal de cada aparato, el porcentaje de simultaneidad probable de uso y en base a esto, se han calculado: Caudales Diámetros, velocidades y pérdidas, datos para la confección de los planos y diseño de los equipos de bombeo.

El equipo de bombeo se ha diseñado para soportar el caudal de simultaneidad y el TDH requerido para abastecer la presión suficiente al aparato más alejado.

#### 4- SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE AGUA NEGRAS

##### Consideraciones Generales

El sistema de recolección de aguas negras se ha concebido, primero de las edificaciones hasta los registros externos y luego un colector que llevará las aguas hasta un séptico de digestión anaeróbica con filtro de flujo ascendente, y de allí a su filtrante correspondiente.

##### Sistema Interior de la Edificación

El sistema de interior ha sido diseñado identificando los aparatos en cada piso por un tipo de tal forma que las unidades de descarga de cada grupo no superen el máximo admisible por las derivaciones columnas y colectores interiores.

##### Recolección General:

En el diseño se han considerado tuberías de Ø4" y Ø6" con una pendiente mínima de 2%, lo cual prevé que no haya sedimentación. Y se ha concebido, primero a la edificación hasta los registros internos y luego un colector que lleva.

##### Disposición final

La disposición final de los caudales de aguas residuales del proyecto se hará hacia el subsuelo, previo su tratamiento primario. Este tratamiento se hará mediante un séptico de dos cámaras (anaeróbico), un filtro de flujo ascendente con su filtrante correspondiente. (Ver ubicación en planos).

Si consideramos que el 85% del agua consumida será depositada en la cámara séptica tenemos:

$$Qan = 0.85 \times Q \text{ med/d}$$

$$Qan = 0.85 \times 3,4 = 2.9 \text{ L/S}$$

Si asumimos un tiempo de retención de 24 horas = 1 día.

Para las 2 primeras cámaras un tiempo de retención de 18 horas y para el filtro 6 horas.

$$\text{Vol.} = \frac{Qm/ar \times trh}{1,000} = \frac{2.90 \times 64800}{1,000} = 187.9$$

Asumiremos

$$V = 190 \text{ M3}$$

##### Capacidad de la cámara séptica.

1ra cámara 66%..... 125.4 m<sup>3</sup>  
2da cámara 34%..... 64.6 m<sup>3</sup>

##### Cálculo de Filtro Anaeróbico.

Trt = 6 horas

$$Vf = \frac{Qm/ar \times TRH}{1,000} = \frac{2.90 \times 21600}{1,000} = 62.6$$

Asumiremos

$$Vf = 65 \text{ M3}$$

El tanque del séptico será de 2 cámara.

Asumiendo H=2.50

A=V/H= 190/2.50=76 M<sup>2</sup>

Si A =3B2 B=Ancho B= $\sqrt{A/2}$  B= $\sqrt{76}/2$  b=6.16

Asumiremos B=6.50

Volumen del séptico	Largo 1	Largo 2	Interf.	Largo Filtro	Ancho	Prof. útil	Cámara
190 M <sup>3</sup>	7.70 M	4.00M	1.00M	4.00M	6.50M	2.50M	0.40M

Volumen Filtro A.	Largo Filtro	Ancho	Prof. útil
65 M <sup>3</sup>	4.00M	6.50M	2.50M

#### 5 -ESPECIFICACIONES EN TUBERÍAS:

##### De Agua Potable Fría y Caliente:

Ø1/2", Ø3/4, Ø1"

Tubería PVC SCH 40

Ø1 ½",

Tubería PVC SCH 26

##### Aguas negras:

Ø2" y Ø3"

Tubería PVC SDR 32.5

Ø4", Ø6" y Ø8"

Tubería PVC SDR 31

##### Agua Pluvial

Ø3"

Tubería PVC S

#### Filtrante

Desde el séptico la línea de arrastre será Ø8", hasta un filtrante Ø12" encamisado hasta desondar con succión de Ø 10". Ubicado de tal manera que facilite su limpieza.

#### 6- DRENAJE PLUVIAL

El drenaje para los caudales aportados por las aguas pluviales será desaguado del techo por bajantes o columnas de PVC empotradas en los muros de la estructura, pasando por los colectores hasta sacarlos fuera de la edificación, y llevarla hasta la cuneta de la vía en su parte frontal. En la zona de estacionamientos tendremos parrillas colectoras que conducirán las aguas hasta el filtrante destinado a estos fines.

Para el diseño pluvial se usarán las tablas XVII y XIX del libro Instalaciones Sanitarias del Arq. Rodríguez Avial.

Las aguas producidas por las lluvias serán captadas y drenadas de la siguiente manera:

##### 1) Escorrentía producida en techos:

El drenaje para los caudales aportados por las aguas pluviales será desaguado del techo por bajantes o columnas de PVC empotradas en los muros de la estructura, pasando por los colectores hasta sacarlos fuera de la edificación, y llevarla hasta la zona de patio o estacionamientos, según el caso.

##### 2) Escorrentía producida en área de estacionamientos:

En el área de estacionamiento tendremos parrillas pluviales que conducirán las aguas pluviales al filtrante usado para estos fines, y desde ahí al subsuelo, que es el medio receptor.

##### 3) Escorrentía producida en área no techada ni pavimentada:

Debido a las características del suelo (de alta permeabilidad) estas aguas drenaran a través del suelo hacia el subsuelo.

