

DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa

CÓDIGO S01-24-0183



**DENTRO DEL RESIDENCIAL VISTA CANA, BAVARO MUNICIPIO HIGUEY,
PROVINCIA LA ALTAGRACIA, REPÚBLICA DOMINICANA.**

PROMOTOR: INVERSIONES DORCON / RAUL RENE DE CASTRO PAULINO
PERSONA FÍSICA: RAUL RENE DE CASTRO PAULINO
COORDINADOR DE LOS ESTUDIOS AMBIENTALES: LINA M. LAREZ M.

MARZO 2025

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.
Código: S01-24-0183

Marzo 2025

I.- LISTADO DE PARTICIPANTES

El siguiente Estudio de Impacto Ambiental, ha sido realizada por la Ing. Lina Larez, registrada en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales con el No. 18-733 y Lic. Patricio Crook Paredes registrado en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales con el No. 13-614 los cuales poseen una amplia experiencia en EslA y DIA. Los firmantes son responsables de los criterios expresados.

Lina Larez

Coordinación, responsable principal, levantamiento de datos, redacción, diagramación y revisión.



Registro No. 18-733

Patricio Crook Paredes

Descripción del medio físico biótico y socioeconómico.
Componente social.



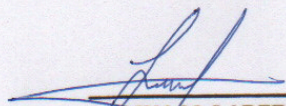
Registro No. 13-614

Declaración de Impacto Ambiental ZIBÁ Suite & Golf Residences 2da Etapa.
Código: S01-24-0183

Marzo 2025

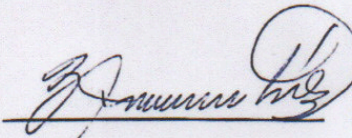
II- Declaración Jurada del Promotor de aceptación del es IA

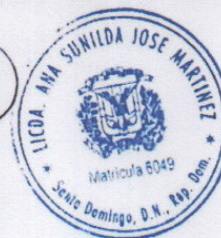
Yo, Raúl René de Castro Paulino, dominicano, Mayor de edad, soltero, comerciante, residente en el sector La Fe, Distrito Nacional, República Dominicana, Cédula de identidad y electoral No. 001-0190883-8, actuando en representación del Proyecto ZIBÁ. Declaro haber leído y acepto la Declaración de Impacto Ambiental y el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental del proyecto "ZIBÁ Suite & Golf Residences 2da Etapa" (código S01-24-0183). Reconozco que el alcance del proyecto, en cuanto a las actividades por fase y los impactos generados por su ejecución, se corresponde con lo especificado en el estudio ambiental. Me hago responsable de realizar las actividades o medidas de prevención, control, mitigación o compensación establecida en el PMAA u otras acciones para mitigar o corregir impactos negativos no identificados, en la Licencia Ambiental y sus disposiciones, las regulaciones ambientales que apliquen.


LINA M. LAREZ M.
Consultor Ambiental


RAUL RENE DE CASTRO PAULINO
Por ZIBÁ Suite & Golf Residences
2da Etapa
001-00190883-8

Yo, ANA SUNILDA JOSE MARTINEZ, abogado Notario Público de los del Número de Distrito Nacional, Matrícula del Colegio Dominicano de Notarios No. 6049; **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente, por los señores Ing. Lina M. Larez M. y Raúl Rene de Castro Paulino, de generales y calidades que constan, quienes manifestaron bajo la fe del juramento, que son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos tanto públicos como privados. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).


ANA SUNILDA JOSE MARTINEZ
Notario Público. -



III.- INDICE

I.- LISTADO DE PARTICIPANTES.....	2
II.- DECLARACION JURADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO.....	3
III.- INDICE.....	4
IV.- TERMINOS DE REFERENCIA.....	9
V.- RESUMEN EJECUTIVO.....	29
VI.- INTRODUCCION.....	35
1.1. DATOS GENERALES Y DESCRIPCION DEL PROYECTO.....	36
A. Datos Generales del proyecto.....	36
Localización político-administrativa y geográfica.....	41
Localización geográfica.....	41
Mapa utilizando los vértices del polígono del área del proyecto y del entorno.....	44
Mapa a escala del uso actual de suelo.....	45
Plano Catastral y/o georreferenciación del polígono del área total del terreno destinado al desarrollo del proyecto.....	46
Copia del Título de propiedad y/o contrato de alquiler del local donde se alojará el proyecto y con las actividades a ser desarrolladas en el mismo.....	47
B. Descripción del proyecto.....	69
Objetivos.....	69
Descripción de actividades y componentes del proyecto.....	70
Conograma de actividades.....	72
Número estimado de empleos que serán generados en la fase de construcción.....	73
Indicar para la fase de construcción, la cantidad y tipo de viviendas, suministrando los niveles y cantidad de habitaciones por niveles y parqueos.....	73
Organigrama del proyecto en su fase de construcción y operación, incluyendo su estructura o unidad ambiental, cantidad de empleados, turnos y horario de trabajo....	76
Plano conjunto de la planta física del proyecto: extensión total del terreno, área de construcción, cantidad y tipo de infraestructura y facilidades de apoyo a ser instaladas.....	77
Diagrama de distribución interna con la ubicación de las maquinarias, área de procesos, generadores eléctricos, depósito de combustible, áreas de acopio de las materias primas, instalaciones sanitarias, entre otras.....	78
Descripción detallada de todos los componentes, procesos y actividades del proyecto (oficina administrativa, áreas de acopio de las materias primas y condiciones de almacenamiento, talleres de mantenimientos, baños, cocina, comedor, entre otras).....	79

Indicar para la fase de construcción, la cantidad de material a remover y su disposición final.....	81
Inversión total del proyecto: Incluyendo los costos del terreno, costo de los equipos, costos de instalación y costos operativos.....	82
Obras de infraestructura de servicios públicos existentes.....	89
Descripción de las actividades de seguridad e higiene durante la fase de operación, medidas a tomar.....	117
Vida útil del proyecto.....	143
C. Servicios requeridos.....	148
1.2. Autorizaciones y permisos.....	154
1.3. Descripción Ambiental.....	161
1.4. Análisis de interesados.....	196
1.5. Plan de manejo y adecuación ambiental.....	199
Presupuesto del PMAA.....	218
VII.- BIBLIOGRAFIA Y LITERATURA CITADA.....	221
ANEXOS.....	223

Tablas

1. Coordenadas que definen el polígono de los terrenos del proyecto.....	43
2. Fase de cierre.....	71
3. Cronograma de ejecución.....	72
4. Empleos etapa de construcción.....	73
5. Empleos etapa de operación.....	77
6. Equipos de trabajo, protecciones colectivas y medios auxiliares.....	121
7. Protecciones colectivas e individuales para riesgos.....	123
8. Riesgos en las actividades de desbroce.....	124
9. Protecciones colectivas e individuales en las actividades de desbroce.....	126
10. Riesgos en las actividades de desmonte.....	126
11. Protecciones colectivas e individuales en actividades de desmonte.....	127
12. Riesgos en excavaciones y rellenos.....	128
13. Protecciones colectivas e individuales en excavaciones y rellenos.....	129
14. Riesgos en preparación de cimentaciones.....	130
15. Riesgos en colocación de tuberías.....	131
16. Medidas de protección colectivas e individuales en colocación de tuberías.....	132

17. Riesgos en instalaciones eléctricas y alumbrado público.....	133
18. Protecciones colectivas e individuales en instalaciones eléctricas y alumbrado público.....	135
19. Riesgos en el extendido y compactación de firmes granulares.....	136
20. Medidas de protección colectivas e individuales en extendido y compactación de firmes granulares.....	136
21. Riesgos de extendido de capas y firmes aglomerados.....	137
22. Riesgos de reposición de firmes y pavimentos.....	139
23. Protecciones colectivas e individuales en reposición de firmes y pavimentos.....	140
24. Riesgos en señalización horizontal.....	140
25. Protecciones colectivas e individuales en señalización horizontal.....	141
26. Riesgos en señalización vertical.....	141
27. Protecciones colectivas e individuales en señalización vertical.....	142
28. Propiedades del suelo.....	170
29. Cuadro resumen de propiedades del suelo.....	175
30. Áreas sismo tectónicas.....	176
31. Registros sísmicos con magnitud y profundidad.....	178
32. Leyenda de cuencas, subcuencas hidrográficas y cuencas costeras.....	180
33.- Plantas amenazadas y reguladas por CITES.....	188
34.- Lista de aves observadas en el área del proyecto y zona de influencia.....	189
35.- Especies de anfibios y reptiles del área de estudio.....	192

Figuras

1. Ubicación del Proyecto en el Mapa Político administrativo asociado con la ubicación en vista satelital.....	41
2. Vista Satelital con la ubicación del polígono que conforman los terrenos.....	44
3. Vista satelital con uso de suelo.....	45
4. Vías internas del proyecto.....	91
5. Flujograma de ejecución del proyecto.....	144
6. Flujograma de construcción de viviendas.....	145
7. Colindancias de Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa.....	161

8. Ubicación en el mapa de isoyetas de precipitación.....	164
9. Ubicación del proyecto en mapa de Potencial Eólico.....	167
10. Ubicación del proyecto en el mapa de Ruta de Huracanes y Tormentas.....	168
11. Mapa geológico del área de ubicación del proyecto.....	169
12. Ubicación del proyecto dentro del mapa geomorfológico nacional.....	171
13. Mapa de uso de suelos.....	172
14. Ubicación del Proyecto en el mapa nacional de cuevas.....	179
15. Ubicación del Proyecto en el mapa nacional de cuencas, subcuencas hidrográficas y cuencas costeras.....	180
16. Clasificación de las zonas ecológicas o de vida.....	182
17. Zonas de vida del área de estudio.....	183
18. Mapa de distribución de anfibios y reptiles.....	193
19. Ubicación de la Provincia de La Altagracia y Punta Cana en el mapa político Administrativo de República Dominicana.....	195
20. Vista satelital con círculo de 2500 m de radio alrededor del proyecto.....	196

Gráficos

1. Organigrama fase construcción.....	76
2. Organigrama fase de operación.....	77
3. Cuadro resumen de variables climáticas en la zona del proyecto.....	162
4. El porcentaje de días en los que se observan diferentes tipos de precipitación.....	163
5. La lluvia promedio.....	164
6. Temperatura Máxima y mínima promedio en la zona.....	165
7. Representación compacta de la temperatura promedio.....	166
8. Flora del área del proyecto y zona de influencia por estatus biogeográfico.....	187
9. Flora del área del proyecto y zona de influencia por formas biológicas.....	188
10. Presencia de aves según su estatus biogeográfico.....	190

Fotos

1. Cédula de identidad del representante.....	36
2. Imagen que muestra la condición actual del terreno.....	146
3. Psychotria nutans, arbusto nativo presente en el área y que podría ser plantado como ornamental en el proyecto.....	186
4. Rhinella.....	190
5. Cigua canaria.....	191
6. Anolis distichus.....	193
7. Rana Lucia.....	194

Anexos

1. Documentos De Propiedad
2. Matrices

IV.- Términos de Referencia



Santo Domingo, D.N.
DEIA-0824-2025

Señores

INVERSIONES DORCON / Raúl Rene De Castro Paulino
Promotores y representantes del proyecto
"ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA"
Calle Eugenio Deschamp num.42, Plaza Ysacar, local 2B,
DN, República Dominicana.
Tels.: 809-858-4950 / 829-986-7390
Email: camiloperezpereira@gmail.com

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 "ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA" (Código S01-24-0183), presentado por los Sres. INVERSIONES DORCON / Raúl Rene De Castro Paulino, promotores y representantes respectivamente. Conforme a la Ley No. 64-00 (Art. 41 párrafo V) y el Reglamento del Proceso de Evaluación Ambiental (2024), 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 consistirá en la construcción y operación de un proyecto turístico integrado por cuatro (04) bloques de apartamentos de dos (02) niveles c/u, con un total de 78 apartamentos, 650 habitaciones y área social, además, constará con 124 viviendas unifamiliares de dos (02) niveles y dos tipologías, con total de 268 parqueos. El proyecto se desarrollará en una superficie de 65,563.06 m² con un área de construcción de 24,579.21 m².

Características de las viviendas.

Cuarenta y dos (42) viviendas tipo A, 168 habitaciones y 84 parqueos.
Ochenta y dos (82) viviendas tipo B, 276 habitaciones y 184 parqueos.

Características de los bloques de apartamentos

Sesenta y dos (62) apartamentos tipo H, I y K, 124 habitaciones.
Dieciséis (16) apartamentos tipo J.

El proyecto estará ubicado en el paraje Vista Cana, Distrito Municipal Verón, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, dentro del ámbito de los inmuebles con títulos Designación Catastral Núm.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/minarena/v/9cbff0f6-c326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadorpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 1 de 20



Pag. 02
DEIA-0824-25

505599677051, 505599641885, 505599468667 y 505599652754, Matrículas Núm. 3000658329, 1000027744, 3000389279 y 3000658330; definido por el siguiente polígono de coordenadas UTM 19 Q Datum WGS84:

E	X	Y	E	X	Y	E	X	Y	E	X	Y
1	559654.80	2059522.14	17	559217.42	2059615.21	33	559268.23	2059704.33	49	559605.77	2059775.95
2	559569.88	2059520.94	18	559218.87	2059619.57	34	559277.52	2059711.74	50	559646.86	2059765.13
3	559542.87	2059521.19	19	559219.46	2059623.45	35	559289.73	2059720.90	51	559675.90	2059759.45
4	559517.83	2059524.00	20	559220.38	2059628.25	36	559303.34	2059731.19	51	559702.62	2059756.70
5	559490.79	2059527.03	21	559220.38	2059634.84	37	559319.14	2059745.21	53	559717.46	2059756.48
6	559465.74	2059529.83	22	559221.08	2059637.71	38	559338.01	2059771.73	54	559732.27	2059757.49
7	559438.70	2059532.86	23	559221.60	2059643.71	39	559347.61	2059799.92	55	559742.37	2059759.08
8	559413.66	2059535.66	24	559224.43	2059655.19	40	559349.67	2059811.35	56	559752.28	2059761.55
9	559386.61	2059538.69	25	559226.92	2059660.35	41	559350.54	2059820.14	57	559765.03	2059766.48
10	559361.57	2059541.76	26	559230.39	2059665.73	42	559360.69	2059838.51	58	559776.80	2059773.42
11	559335.22	2059551.22	27	559234.51	2059671.12	43	559371.52	2059843.03	59	559755.72	2059738.98
12	559310.94	2059561.55	28	559238.96	2059676.40	44	559381.26	2059842.67	60	559733.21	2059699.15
13	559285.43	2059571.96	29	559243.93	2059681.88	45	559480.42	2059818.03	61	559708.65	2059651.25
14	559264.35	2059581.21	30	559252.49	2059690.53	46	559522.79	2059806.53	62	559679.84	2059587.35
15	559250.48	2059594.80	31	559257.47	2059695.21	47	559541.67	2059799.75			
16	559243.61	2059614.54	32	559262.71	2059699.70	48	559560.21	2059791.21			

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.

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

Lenin Bueno
Viceministro de Gestión Ambiental

LB/NB/NAD/fpp



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://huzon.firmagob.gob.do/inbox/app/minamena/v/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadorpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 2 de 20



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 - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/minarena/v/9cbff0f6-c326-4cfa-8e65-54eb66f46dd>



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 20



**Términos de Referencia para la elaboración de la
Declaración de Impacto Ambiental para Proyectos Categoría B
ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA**

ALCANCE DE LA EVALUACION AMBIENTAL
Estos TdR contienen las especificaciones de información necesarias que permitirán a la autoridad ambiental realizar la evaluación ambiental del proyecto a través de la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental. La evaluación ambiental se enfocará en la prevención y mitigación de los impactos que se producirán con el proyecto, previamente considerados como impactos potenciales moderados según el Reglamento del Proceso de Evaluación Ambiental vigente. En caso de considerarse necesario luego de una revisión inicial, se ampliará el alcance de estos TdR en los aspectos que se indicará por escrito mediante solicitud de información complementaria.
OBJETIVOS
Presentar la guía para la estructura y contenido de la Declaración de Impacto Ambiental, con los siguientes componentes: - Descripción general del proyecto - Identificación de los potenciales impactos ambientales positivos y negativos que generan las actividades del proyecto en sus fases de construcción y de operación. - Identificación de las zonas ambientalmente sensibles, dentro del solar del proyecto y en su área de influencia directa en un radio de 2.5 kilómetros a la redonda. (asentamientos humanos, escuelas, hospitales, cuerpos de agua, humedales, línea costera, dunas, terrenos con altas pendientes, áreas protegidas). - Realización de una consulta pública a través de un análisis de interesados - Presentación de información pública del proyecto y sus características hacia la población - Establecer las líneas de acción ambiental que seguirá el proyecto en cumplimiento con la ley 64-00 y las normas ambientales - Presentar el esquema de monitoreo ambiental - Incluir Anexos con las evidencias e información adicional pertinente.
ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL INFORME
1.1 DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO a. Datos generales del proyecto: - Nombre del proyecto. - Datos personales del promotor y/o propietario del proyecto (nombre, teléfono, dirección, poder legal cuando se actúe a través de un apoderado). - Registro mercantil y RNC de la empresa. - Ubicación del proyecto indicando dirección, paraje, sección, municipio y provincia. - Localización del proyecto con un mapa topográfico escala 1:50,000. - Plano catastral y/o georreferenciación del polígono del área total del terreno destinado al desarrollo del proyecto. - Copia del Título de propiedad y/o contrato de alquiler del local donde se alojará el proyecto y con las



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e3b66f46dd>



Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
 Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadorpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 4 de 20



actividades a ser desarrolladas en el mismo
b. Descripción del proyecto - Objetivos y justificación del proyecto. - Descripción de cada una de las diferentes actividades que conlleva cada fase (construcción y operación). - Cronograma de ejecución de la fase de construcción. Número estimado de empleos que serán generados en la fase construcción. - Indicar para la fase de construcción, la cantidad y tipo de viviendas, suministrando los niveles y cantidad de habitaciones por niveles y parqueos. - Presentar la cantidad de bloques de apartamentos, el tipo, niveles, apartamentos por niveles, cantidad de parqueos. - Organigrama del proyecto en su fase de construcción y operación, incluyendo su estructura o unidad ambiental, cantidad de empleados, turnos y horario de trabajo. - Plano de conjunto de la planta física del proyecto: extensión total de terreno, área de construcción, cantidad y tipo de infraestructuras y facilidades de apoyo a ser instaladas. - Diagrama de distribución interna con la ubicación de las maquinarias, área de procesos, generadores eléctricos, depósito de combustible, áreas de acopio de las materias primas, instalaciones sanitarias, entre otras. - Descripción detallada de todos los componentes, procesos y actividades del proyecto (oficina administrativa, áreas de acopio de las materias primas y condiciones de almacenamiento, talleres de mantenimientos, baños, cocina, comedor, entre otras). - Descripción detallada de todas las actividades y componentes del proyecto: - Indicar en que consiste el proyecto - Oficinas administrativas. - Áreas de procesos de construcción y reparación. - Áreas de acopio de materiales y condiciones de almacenamiento. - Almacenamiento de productos terminados/reactivos: - Talleres de mantenimiento: - Área de rampa de botadura. - Área de Gestión de Residuos - Cocina: - Comedor: - Otros: - Diagrama de distribución con la ubicación de las maquinarias, área de operaciones, generadores eléctricos, depósito de combustible, instalaciones sanitarias, entre otras. - Lista y procedencia de materia prima y productos adicionales utilizados (sustancias químicas utilizadas en los diferentes procesos). Incluir hojas de datos de seguridad (MSDS) de cada una de las sustancias usadas. - Descripción detallada del proceso de producción - Sistemas y equipos de seguridad, protección de la infraestructura y el personal operativo. Suministro de medios de protección y equipo de protección del personal: botas, gafas, botas, batas, entre otros.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/minarena/v/qcbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e3b66f46dd>



Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
 Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadorpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 5 de 20



Descripción de los extintores, equipo de detección de humo y alarmas de activación manual para evacuaciones de emergencia.

- Monto de la inversión total en infraestructura, inmuebles, equipos y maquinarias.
- Lista y procedencia de materia prima y productos adicionales utilizados (sustancias químicas utilizadas en el proceso).
- Lista de maquinarias y equipos empleados en la construcción del proyecto, capacidades utilizadas y ciclos de mantenimiento.
- Condiciones de seguridad, protección de la infraestructura y personal operativo; suministro de medios de protección y equipos de protección personal (EPP) (botas, guantes, protectores auditivos, entre otras); descripción de los extintores, equipo de detección de humo y alarmas de activación manual para evacuaciones de emergencia.
- Evaluación de riesgos y plan de contingencia.

c. Servicios requeridos

- Estimar para la fase de construcción/adecuación y operación el consumo de los servicios básicos (agua potable ($m^3/día$), aguas residuales ($m^3/día$) energía eléctrica (Kw/h/mes), entre otros); Si la fuente de abastecimiento es un pozo tubular deben anexar características de este: Profundidad máxima, diámetro máximo, caudal máximo a explotar y la ubicación con coordenadas UTM.
- Especificar en ambas fases el volumen estimado de aguas residuales($m^3/día$) a generar, de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos, el tratamiento y disposición final de los mismos.
- Presentar planos de los servicios técnicos (energía, aguas residuales, aguas pluviales, ruta de evacuación, entre otros).

1.2 Autorizaciones y permisos

- Títulos de propiedad y contrato de arrendamiento del terreno.
- No objeción del ayuntamiento local.
- No objeción de la Corporación Acueducto y Alcantarillado correspondiente.
- Certificaciones de

1.3 Descripción ambiental

La descripción ambiental se trabajará a partir del mapa de uso de suelo, indicando la proximidad del proyecto a zonas protegidas o naturales y de infraestructuras importantes en un área de 5 km a la redonda de este. Se incluirán colindancias, ríos, arroyos, humedales, cañadas, áreas vulnerables, escuelas, hospitales, hoteles, parques, centros de alta concentración de personas, etc.

- Se presentará un inventario de las especies que serán desplazadas en el solar para el desarrollo del proyecto y para el sembrado en las áreas verdes.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/minarena/v/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e3b66f46dd>



Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadorpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 6 de 20



1.4 Participación e información pública

Análisis de interesados

Será realizado un (1) análisis de interesados, para presentar los resultados de la DIA. Se llevará a cabo en las localidades de influencia del proyecto. Se programará con el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales la presentación de los resultados de esta.

La intención de ejecución del proyecto deberá presentarse a las partes interesadas a través de un medio de comunicación adecuado a fin de que las actividades de construcción y operación del proyecto se conozcan, se tomen en cuenta las opiniones y se lleguen a acuerdos de colaboración.

1.5 Plan de manejo y adecuación ambiental

- Se presentará la matriz resumen de impactos significativos (construcción y operación) anexa (Anexo 1)
- Se presentará el estudio en la plataforma en formato integro PDF.
- Los camiones a realizar los botes de material deberán tener tickets suministrados por el Viceministerio de Suelos y Aguas para realizar dicha actividad (si aplica).
- Se establecerán medidas de prevención para mantener la fluidez del tránsito vehicular en la carretera.
- Presentar una identificación de riesgos con potenciales daños al medio ambiente, a la seguridad del personal que laborara en el proyecto y a los recursos en su área de influencia.
- Presentar un plan prevención y de contingencia ante incendios, sismos, huracanes, incluyendo ruta de evacuación, protección de la infraestructura y al personal operativo (suministro de equipos de protección y seguridad, para su personal) entre otros.
- Descripción de las actividades de seguridad e higiene laboral durante las fases de construcción y operación, medidas a tomar.
- Costo total de Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA).
- Se presentará la matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) anexa (anexo 3)

1.6 Certificación de notario público

- Incluir la Declaración Jurada debidamente firmada por el promotor y notariada por un Notario Público Autorizado en donde se comprometa a cumplir con cada uno de los componentes del informe, particularmente con el Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) tanto en la fase de construcción como de operación.

1.7 Formato de presentación

El Estudio Ambiental y las informaciones solicitadas se entregarán con una comunicación escrita y debidamente firmada por el promotor. La entrega de la información cumplirá con las siguientes especificaciones:

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



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMAARN)

LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)

Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos

<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/minarena/v/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e3b66f46dd>



PARA VERIFICAR LA VERIFICACIÓN DE ESTOS DOCUMENTOS PUEDES ESCRIBIRSE EN Codigo QR.
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadonpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 7 de 20



- 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
 - Datos generales del proyecto
 - Descripción del proyecto
 - Autorizaciones y permisos
 - Descripción ambiental
 - Participación e información pública
 - Plan de manejo y adecuación ambiental (PMAA)
 - Anexos: Informes y documentos.
- En el lomo de cada uno de los ejemplares se colocará el nombre del proyecto y su código.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmasgob.gob.do/inbox/app/minarena/v/9cbff0f6-c326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>

Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
Si tiene cualquier pregunta se puede contactar a: verificadorpermisoambiental@ambiente.gob.do





Modelo 1. Matriz resumen de impactos significativos para cada fase del proyecto

		Actividades para la fase de / valoración de impacto por significación											
		Exploración			Construcción			Operación			Abandono		
Medios afectados	Factor ambiental	Actividad 1	...	Actividad n	Actividad 1	...	Actividad n	Actividad 1	...	Actividad n	Actividad 1	...	Actividad n
Físico - Químico	Suelo												
	Agua												
	Aire												
Biológico	Flora												
	Fauna												
	Ecosistema y paisaje												
Socio-económico	Social												
	Económico												
	Cultural												
Nota: Los espacios son indicativos, cada fase tiene más de 3 actividades que pueden provocar impactos significativos													



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff0f6-es26-4cfa-8e65-54e3b66f46dd>





No. 1 MANEJO DE AGUAS RESIDUALES	
OBJETIVOS	
Prevenir y minimizar los posibles impactos ambientales generados por las aguas residuales domésticas/industriales en todas las etapas de desarrollo del proyecto y sus obras de infraestructura, proveer un sistema de manejo y tratamiento acorde con los volúmenes generados, evitando la contaminación de cuerpos de agua o suelos receptores y la propagación de enfermedades infecto-contagiosas.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Residuos líquidos producidos por la actividad u ocupación humana en: adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte de material y escombros, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua.
ACCIONES PARA DESARROLLAR	
1. Presentar toda la información correspondiente al sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas /Industriales en términos de volúmenes, cargas típicas de contaminantes, plano general de redes o de las instalaciones del proyecto. 2. Diseño del sistema de tratamiento, recolector y determinación de los lugares de ubicación de las instalaciones de tratamiento, formas y lugares de disposición. Tratamiento y disposición de aguas de escorrentía. 3. Diseño y construcción de sistemas de tratamiento, con trampas de control de grasas, pozos sépticos, filtros anaerobios, filtro en grava u otro sistema de tratamiento que permita el manejo adecuado de aguas residuales domésticas, y evite su proximidad y contaminación con aguas superficiales y subterráneas. 4. El diseño y construcción del sistema de tratamiento se realiza antes de iniciar las actividades constructivas, se deben tener en cuenta las características del lugar en el cual se va a instalar o construir el sistema de tratamiento (geográficas, pendientes, potencial de inundación, estructuras existentes, paisaje), la capacidad de asimilación hidráulica y las necesidades de tratamiento de las instalaciones (caudales producidos). Tanques de sedimentación. 5. Instalación de baños portátiles en la fase de construcción del proyecto.	
TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA	
• Solicitud de (los) permiso(s) correspondientes para realizar la(s) descargas de aguas residuales, en el caso de descargar en una planta de INAPA/COORAS. • Selección del sistema de tratamiento en función de los estándares de calidad del proyecto, el cumplimiento de la normatividad vigente y el grado de eliminación que ofrece cada tipo de tratamiento, respecto a las exigencias de calidad del agua residual para que pueda ser reutilizada o vertida. • Mantenimiento periódico (de acuerdo con el manual de operación) del sistema de tratamiento.	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/lnbx/app/minarena/v/qcbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>





LUGAR DE APLICACIÓN	Localización del sistema de tratamiento en concordancia con la ubicación de las instalaciones, construcción y operación de instalaciones temporales y obras de infraestructura.
SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Seguimiento y control del sistema con base en el manual de operación del sistema de tratamiento • Monitoreos de calidad de agua, parámetros de calidad, métodos de muestreo y análisis, periodicidad de los muestreos. • Mantenimiento periódico de los elementos que constituyen el sistema de tratamiento. • Evaluación periódica de la eficiencia del sistema de tratamiento, y de opciones de cambio tecnológico de mayor eficiencia. • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)	
No.2 MANEJO DE MATERIAL PARTICULADO (POLVOS) Y GASES	
OBJETIVOS	
Evaluar, prevenir y mitigar las emisiones de material particulado y gases, generados de los trabajos de desarrollo del proyecto.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías de accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas
EFFECTO	Aumento de material particulado y gases en el entorno del proyecto.
ACCIONES POR DESARROLLAR	
Las principales fuentes de emisión de material particulado y gases en el área de desarrollo de las obras de infraestructura urbana son: el tráfico vehicular, la operación de maquinarias y la acción del viento en áreas abiertas. La evaluación, prevención y mitigación de estos posibles impactos se pueden lograr con medidas sencillas, entre las cuales se destacan: 1. Planeación de la ubicación de instalaciones de servicio, patios de acopio y zonas de disposición de estériles, determinando la dirección de los vientos como criterio decisivo. 2. Realización de medidas de prevención y control de emisión de partículas como barreras rompevientos, revegetalización, humectación y cubrimiento de pilas de material de escombros. 3. Humectación de vías de acceso no pavimentadas, control de velocidad vehicular. 4. Proteger el material proveniente de excavaciones o construcción, en los sitios de almacenamiento temporal. 5. Humectar los materiales expuestos al arrastre del viento 6. Realización de monitoreo permanente de concentraciones de gases, con sistemas de alarma para evitar sobrepasar los límites permisibles de concentración de gases nocivos.	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://bzonz.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/s/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



***ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA.* (código S01-24-0183)**

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

Si desea validar nuevamente en modo protector de confidencialidad ambiental@ambiente.gob.do

Edición 14 de 20



7. Establecer, si es preciso, estaciones de monitoreo de aire en el área de influencia de la obra. 8. Realizar mantenimiento periódico de maquinarias y vehículos, para el control de la emisión de gases. 9. Incentivar el uso de equipos de protección personal que garanticen la menor exposición posible a polvos, gases, humos, entre otros. 10. Educación y capacitación a todo el personal de la obra y a contratistas sobre las medidas de prevención y control en la emisión de material particulado. Igualmente, capacitación relacionada con las medidas de prevención, para evitar inhalaciones de gases nocivos y polvo.	
TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA	
• Control de velocidad vehicular y señalización en zonas no pavimentadas. • Humectación permanente de zonas no pavimentadas y de los materiales expuestos al arrastre del viento y enlonado de materias primas. • Realización de mantenimiento preventivo periódico de maquinarias, equipos y vehículos. • Dotación a personal expuesto de equipos de seguridad: botas, guantes, gafas, batas entre otros. • Implementar medidas educativas y de capacitación al personal del proyecto (residente, contratista).	
SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Verificación de medidas, acciones y tecnologías planteadas de control de emisiones. • Control del mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto. • Controlar y verificar periódicamente los vehículos vinculados a la operación del proyecto. • Seguimiento y control de velocidad de vehículos • Monitoreo permanente de gases • Operación de estaciones de monitoreo en el área de la obra • Realización de exámenes médicos periódicos al personal de la obra, así como el personal contratista, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los programas de higiene ocupacional y riesgos profesionales. • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)	
No. 3 MANEJO DE RUIDO	
OBJETIVOS	
Prevención, control y mitigación de los niveles de ruido generados por los trabajos de construcción y operación del proyecto.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinaria y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas
EFFECTO	Incremento en el nivel de ruido.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buson.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54esb66f46dd>



***ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA.* (código S01-24-0183)**

Para verificar la veracidad de este documento puede escanear el Código QR.
 Si tiene cualquier consulta se puede contactar a: verificacionpermisoambiental@ambiente.gob.do

Página 12 de 20



ACCIONES POR DESARROLLAR	
1.	Definición de los puntos de generación de ruidos.
2.	Realización de monitoreos ambientales y ocupacionales, y evaluación de los niveles de ruido que ocasiona el proyecto.
3.	Definir la manera más efectiva para el control técnico y la reducción del ruido, de acuerdo con las condiciones y necesidades de operación, entre las cuales se encuentran: modificación de la ruta de propagación con el uso de pantallas, encerramiento, y protección o aislamiento del receptor.
4.	Realizar desde la planeación del desarrollo de obra el manejo del ruido, con la concesión de materiales acústicos apropiados como absorbentes (transforman la energía sonora en energía térmica), materiales de barrera (proporcionan aislamiento) y materiales de amortiguación.
5.	Considerar barreras y medios naturales que afectan la propagación del ruido como plantaciones, barrancos, diques y valles.
6.	Realizar el mantenimiento adecuado de los equipos y la maquinaria utilizada en los trabajos de construcción, como medida de reducción de los niveles de ruido; así mismo, adecuar los horarios de trabajo para no interferir con las horas nocturnas de descanso.
7.	Definir medidas de control de ruido en el tráfico vehicular para evitar ruidos producidos por pitos, bocinas, motores desajustados, frenos, entre otros.
8.	Respetar las señales y normas de tránsito, a velocidades controladas con el fin de no causar daños a la propiedad privada o pública.
9.	Capacitar al personal del proyecto y contratistas, en el manejo del ruido.
10.	Incentivar el uso de equipos de protección personal que garanticen la menor exposición posible al ruido.
TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA	
•	Utilización de equipos acústicos apropiados como: absorbentes (lana de vidrio, espumas de poliuretano, espumas con películas protectoras), materiales de barrera (naturales: arborización, materiales de acopio, diques, muros, planchas de acero, vidrio o concreto) y materiales de amortiguación (sustancias viscosas o elásticas, caucho y plástico).
•	Instalar encerramientos acústicos, tanto en el interior como en el exterior de la obra y los lugares de generación del ruido, mantener ventilación e iluminación adecuadas para el personal de la construcción.
•	Mantenimiento periódico de maquinarias, equipos y vehículos.
•	Realización de talleres educativos y capacitaciones al personal del proyecto operador de vehículos, maquinarias y equipos (residente, contratista).
•	Dotación al personal de implementos de seguridad.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff06-e326-4cfa-8e65-54esb66f46dd>



***ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA.* (código S01-24-0183)**

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 13 de 20



SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Mediciones periódicas de control del ruido, ambientales y ocupacionales. • Verificación de medidas, acciones y tecnologías planteadas para mediciones de material particulado y control de ruido. • Control del mantenimiento de maquinarias, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto. • Realización de exámenes médicos periódicos al personal de la obra, así como el personal contratista, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los programas de salud ocupacional y riesgos profesionales. • Estar atento a cualquier queja, comentario o malestar de la comunidad o del personal que labora en el proyecto para lograr una solución efectiva, que permita, a la vez, retroalimentación positiva con aportes o ideas para mejorar el ambiente de trabajo. Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)	
No. 4 MANEJO DE COMBUSTIBLE	
OBJETIVO	
Prevenir, controlar y mitigar de los impactos ambientales ocasionados por el manejo de combustibles, durante la realización de los trabajos en la fase de construcción y operación.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de Infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua, contaminación del suelo.
ACCIONES POR DESARROLLAR	
El uso de combustibles es fuente energética para las maquinarias, equipos y vehículos empleados durante la realización de los trabajos de obra. Para el manejo de los combustibles se consideran los siguientes aspectos: 1. Limitar la aplicación y uso de sustancias químicas, derivadas del petróleo, en sectores cercanos a cursos de agua. 2. Asegurar el almacenamiento, transporte y adecuada disposición de los combustibles. El almacenamiento requiere realizarse en lugares confinados y cubiertos que se ubicarán a una distancia de no menos de 40 metros de los cursos de agua e instalaciones temporales para evitar que se presenten derrames o fugas que puedan contaminar el suelo, así mismo, requieren la instalación de una trampa de grasas. 3. Prevención y control de derrames durante el transporte y llenado de los tanques de combustibles, utilizar un sistema adecuado de bombeo y áreas impermeabilizadas. En caso de derrames de algún producto líquido, evitar su escurrimiento haciendo canaletas alrededor y recojiéndolo con aserrín, tierra o arena. Posteriormente, disponer el material en un sitio apropiado, con alta capacidad de impermeabilización y	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MAMRN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://huon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff0d6-e326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA. (código S01-24-0183)

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 14 de 20



4. En lugares donde se realice el abastecimiento de combustible, se requiere un extintor cerca del sitio, sin fuentes de ignición en los alrededores (cigarrillos encendidos, llamas), verificar el correcto acople de mangueras con el propósito de prevenir derrames y mantener elementos para la contención y limpieza de derrames accidentales (pañós oleofílicos, arena, aserrín, trapos). 5. Evitar que los vertimientos de aceites usados, combustibles y sustancias químicas a las redes de aguas lluvias, a cuerpos de agua, o su disposición directamente sobre el suelo. 6. Mantener almacenadas, de acuerdo con las necesidades de operación, cantidades mínimas de combustibles. 7. En caso de derrames accidentales, se aplicarán los procedimientos establecidos del plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos. 8. Capacitación y entrenamiento de brigadas contra incendio y de los procedimientos establecidos por el plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos que se tenga.	
TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA • Instalación de sistemas de bombeo y áreas impermeabilizadas, para el manejo y abastecimiento de combustibles. • Instalación de sistemas para la prevención y detección de fugas y derrames en sitios de almacenamiento, tanques de almacenamiento de combustibles, y sistemas de conducción. • Diseño de medidas en caso de derrames que eviten su escurrimiento como canaletas, impermeabilización, muros de contención. • Uso de elementos como paños oleofílicos, aserrín, tierra o arena para la contención y limpieza de derrames accidentales, ubicación de polietileno que cubra la totalidad del área donde se realizará esta actividad, de forma tal que se evite contaminación del suelo por derrames accidentales. • Diseño y construcción de zonas impermeabilizadas, cubiertos con techos los sitios de distribución para evitar que las aguas lluvias expandan los efectos del combustibles cuando se presentan fugas o derrames accidentales. • Diseño y construcción de diques perimetrales en depósitos de hidrocarburos con suelos impermeabilizados, con mayor capacidad que los tanques de almacenamiento. • Ubicación efectiva de elementos para la contención y limpieza de derrames accidentales (arena, aserrín, trapos). • Definición de la frecuencia y el tipo de monitoreo de fugas, de acuerdo con la normatividad vigente. • Mantener procedimientos, de acuerdo con las necesidades de operación, para la manipulación de combustibles, de residuos sólidos y peligrosos, aceites usados y material utilizado luego de la contención y limpieza de derrames accidentales.	
LUGAR DE APLICACIÓN	Área total del proyecto en la que se ejecute el desarrollo de obra y en zonas en donde se ubiquen vías de acceso con flujo vehicular y en las áreas designadas para abastecer de combustible a maquinaria, equipos y vehículos.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MAMRN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://huion.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/vj/9cbff06-e326-4cfa-8e65-54eb66f46dd>





SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
- Control periódico de las condiciones ambientales de los lugares dispuestos para el almacenamiento, transporte y disposición de combustibles. - Monitoreo periódico de los sistemas instalados para la prevención, y detección de fugas y derrames. - Análisis de datos de historial de frecuencias, y el tipo de monitoreo de fugas. - Verificación de efectividad de las medidas, acciones y tecnologías planteadas para el manejo de combustibles. - Análisis de informes de caracterización de vertimientos - Simulacros y verificación permanente de la actualización y pertinencia de los procedimientos definidos en el plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos. - Control del mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto. - Capacitación del personal en el manejo de combustibles (almacenamiento, detección de fugas, atención de derrames). - Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)	
No. 5 MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS	
OBJETIVO	
Implementar las medidas preventivas y de control necesario para el manejo adecuado de los residuos sólidos domésticos/industriales, que se generan en el proyecto con el fin de proteger la salud humana y los recursos suelo, aire, agua y paisaje.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua, contaminación del suelo, modificación del paisaje.
ACCIONES POR DESARROLLAR	
En el desarrollo de los trabajos de remoción de suelo se tiene una alta heterogeneidad de residuos sólidos, propios o no, de la actividad de desarrollo de la obra que se podrían clasificar en reciclables, reutilizables, desechos orgánicos, materiales tóxicos, entre otros. Las actividades mencionadas a continuación se orientan a la prevención y control que se va a realizar en el adecuado manejo y disposición de los residuos sólidos: - Realizar caracterizaciones de los residuos sólidos, que incluyan datos relacionados con el lugar de generación, cantidades producidas y composición. Con base en estos aspectos se definen los equipos y métodos de recolección, frecuencia, rutas, sitios y cuidados de acopio temporal y disposición final de los residuos. - Con base en la caracterización proyectada, determinar el tipo de disposición final de los residuos, considerar alternativas como la utilización del servicio de recolección de basuras existente en la región, diseño y construcción de rellenos sanitarios, incineración, utilización de residuos orgánicos para compostaje, comercialización de material reciclable, entre otros. Para ello es deseable establecer un Plan de Manejo de Residuos Sólidos o reciclan.	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/gcbff06-c326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA. (código S01-24-0183)

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 16 de 20



3. Realizar clasificación y acopio temporal de los residuos sólidos por grupos:
4. Por Ejemplo: Residuos sólidos ordinarios: conocidos también como residuos domésticos, incluyen desechos de alimentos (materia orgánica putrescible, material biodegradable y perecedero), papel, cartón, plásticos, textiles, caucho, madera, vidrio, metales, residuos de poda, entre otros. Son los producidos en instalaciones temporales, casinos, oficinas y demás instalaciones con ocupación humana. Los desechos de alimentos pueden ser entregados para compostaje o como alimento de animales de la comunidad local, los desechos no perecederos pueden ser reutilizados y reciclados.
5. El lugar de acopio o de almacenamiento temporal de los residuos sólidos requiere disponer de recipientes independientes e identificables claramente, para lograr la separación de los residuos desde su fuente de generación. Tanto el lugar destinado para el acopio temporal como los recipientes, considerarán las características de los residuos que van a contener, por ejemplo, los recipientes de los residuos sólidos especiales requieren ser impermeables y resistentes a la corrosión, ubicados separadamente de los demás tipos de residuos.
6. Como actividades de prevención se considera buscar la minimización en la producción de los residuos sólidos, esto esperado como resultado de la aplicación de planes de educación ambiental y sensibilización dirigidos al personal vinculado al proyecto.
7. Capacitación, sensibilización y educación del personal que labora en el proyecto sobre la importancia del manejo adecuado de los residuos sólidos generados, incluidos aspectos de clasificación, almacenamiento y disposición de los residuos.
8. Evitar la disposición de material sobrante en áreas de importancia ambiental, como humedales o zonas de productividad agrícola.
9. Antes de iniciar la construcción de las instalaciones temporales, el contratista coordinará con la empresa de servicio público correspondiente lo relacionado con las prácticas, sitios de almacenamiento temporal, clasificación y horario de recolección de los residuos sólidos ordinarios.
10. Planificar la disposición final de los desechos provenientes del desmantelamiento. Los materiales reutilizables serán retirados por el contratista y dispuestos, según su interés, en otro sitio u obra que esté adelantando, sin que afecten el funcionamiento normal de los ecosistemas circundantes.
11. Establecer una política de compras que favorezca los productos que sean ambientalmente benignos y que puedan ser utilizados como materiales de construcción, bienes de capital, alimentos y consumibles (aplicable solo para actividades de turismo).
12. Establecer una política de reducción de artículos descartables y consumibles (aplicable solo para actividades de turismo).

TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA

De acuerdo con la caracterización de residuos desarrollada se definirán las técnicas o tecnologías por emplear para el manejo de los residuos sólidos generados, algunas de estas contemplan:

- **Centros de acopio temporal:** la correcta disposición de los residuos inicia con un almacenamiento en la fuente de generación, en recipientes reutilizables, combinados con bolsas plásticas desechables para facilitar su manipulación. Se separan en la fuente de origen los residuos que puedan ser reciclados de aquellos con características peligrosas e industriales, y disponer de recipientes identificados (rotulados), como canecas de 55 galones, para los residuos peligrosos e industriales, y para los residuos que no se desechan para el



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MAMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buon.firmagob.gob.do/inbox/app/minamarena/v/9c8ff0f9-e326-4cfa-8e65-54esb66f46dd>



ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA. (código S01-24-0183)

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 17 de 20



almacenamiento temporal de los residuos sólidos ordinarios y especiales, deben quedar ubicadas en lugares visibles y de fácil identificación por cada una de las personas vinculadas al proyecto. El tiempo de almacenamiento debe ser tal, que los residuos no presenten ningún tipo de descomposición. • Reutilización, reciclaje: la reutilización y el reciclaje son métodos mediante los cuales se aprovechan y transforman los residuos sólidos recuperados. Si se desarrollan procesos de reciclaje o reutilización en el proyecto, desde la fuente generadora del residuo se requiere la separación, acopio, reutilización, transformación y comercialización del residuo reciclable o reusable. • Compostaje: el compostaje es un proceso biológico, en el que los microorganismos (bacterias, hongos, levaduras), transforman la materia orgánica de los residuos en una materia estable rica en nutrientes, sales minerales y microorganismos beneficiosos para el suelo y el desarrollo de las plantas, los residuos orgánicos podrán ser utilizados para compostaje o como alimento para animales de la comunidad local. • Incineración: la incineración se considera un procesamiento térmico de los residuos sólidos mediante la oxidación química en exceso de oxígeno. Este proceso podrá ser utilizado por el contratista, siempre y cuando se obtengan los permisos y el cumplimiento de la legislación vigente.	
LUGAR DE APLICACIÓN	Área total del proyecto en la que se ejecute el desarrollo de obra y zonas en las cuales se generen residuos sólidos producto de las labores desarrolladas.
SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Verificación del cumplimiento de las acciones y tecnologías de manejo de residuos sólidos establecidas. • Observaciones y control periódico de la eficiencia del sistema de manejo y disposición de residuos sólidos. • Caracterizaciones periódicas de los residuos sólidos generados por las labores de construcción, que incluyan datos relacionados con el lugar de generación, cantidades producidas y composición con el objeto de llevar estadísticas y análisis de tendencias en la reducción y manejo de los residuos sólidos generados. • Efectuar observaciones, mediciones y evaluaciones continuas en un sitio y período determinados, con el objeto de identificar los impactos y riesgos potenciales hacia el ambiente y la salud pública y para evaluar la efectividad del sistema de control. • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto (Anexo 3).	
Observaciones:	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://huon.firmagob.gob.do/inbox/app/minarena/v/9c8ff086-e326-4cda-8e65-54e1b66f46dd>



***ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA.* (código S01-24-0183)**

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 18 de 20



Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
EL ELEMENTO DEL MEDIO AMBIENTE	PRACCIÓNES / IMPACTOS REALIZADOS (MUESTRAS)	ACCIONES Y MEDIDAS A REALIZAR	INDICADORES DE CALIDAD DE LA MEDIDA	COSTOS REALES (RECORNO)	FASE DE CONSTRUCCION / OPERACION						TOTAL GENERAL ANUAL
					PARAMETROS A SER MONITOREADOS	PUNTOS DE MONITOREO	FRECUENCIA	RESPONSABLE	ORDEN DEL MONITOREO	DESCRIPCION DEL MONITOREO	
Suelo											
Aguas											
Aire											
Flora											
Fauna											
Contaminación y ruido											
Social											
Económico											
Cultural											
COSTOS ESTIMADOS ANUALES											



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MAMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://huion.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff0d6-e326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA ETAPA. (código S01-24-0183)

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 19 de 20



Matriz resumen de medidas de adaptación al cambio climático.

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 nivel del mar			
Inundaciones			
Aumento de temperatura			
Precipitaciones intensas			
Sequia			
Huracanes y tormentas			
Riesgos de incendios forestales			
Infestación de vectores y plagas			
Elevación o abatimiento del nivel freático			



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/02/2025 17:13 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9cbff0f6-e326-4cfa-8e65-54e1b66f46dd>



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 20 de 20

V.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- Datos del promotor	
Nombre del Proyecto: ZIBA SUITE & GOLF RESIDENCES 2DA. ETAPA	Código: S01-24-0183
Promotor (Persona jurídica): INVERSIONES DORCON, S.A.	Tel: (809) 858-4950 (829) 986-7390
Promotor (Persona física): Raúl Rene de Castro	Tel: (809) 858-4950 (829) 986-7390
Máximo representante: Raúl Rene de Castro Paulino Cargo del representante: Promotor	
2.- Datos de prestadores/as de servicios ambientales	
Nombres ¹	No. Registros
Lina Larez	18-733
3.- Introducción (justificación, objetivos, información de la empresa y el proyecto)	
Justificación: Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, se ubica en Bávaro, Municipio Higüey, Provincia La Altagracia, municipio que ha tenido un crecimiento económico gracias al turismo desarrollado en la zona, el proyecto es la segunda etapa de tres etapa que contara en conjunto residencial el mismo se encuentra dentro de VISTACANA, una comunidad cerrada ubicada a solo 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Punta Cana y a 15 minutos de las hermosas playas del caribe. Este desarrollo y ubicación brindan la oportunidad de dotar de viviendas de lujo con un gran número de amenidades, para disfrutar de un estilo de vida inspirado en la belleza de la fusión entre lo orgánico y lo moderno dentro de lo que indican las leyes dominicanas, planteando un proyecto habitacional en dos estilos que engloban villas y apartamentos, los cuales brindan un espacio sano y adecuados para las familias dominicanas y extranjeras. Objetivos: • Corto Plazo: Acondicionar la zona y crear la infraestructura necesaria para el desarrollo de las viviendas. • Mediano Plazo: Proporcionar espacios o áreas para el disfrute de una vida sana, ya sea como vacacional o como lugar de residencia permanente, disponiendo de una propiedad que cuente con los requerimientos de agua potable, manejo de aguas negras y grises, energía eléctrica y demás elementos que complementan la vida moderna en un espacio natural ideal para el descanso y la contemplación. • Largo Plazo: Mantener un espacio seguro, higiénico y adecuado para el crecimiento de las familias que adquieran viviendas dentro del proyecto turístico.	

4.- Descripción del Proyecto

Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, consistirá en la Construcción y operación de un proyecto turístico el cual contará con:

Veintitrés (23) Villas Tipo A.

Cuarenta y un (41) Villas Tipo B

Cuatro bloques de apartamentos H, I, J y K con un total de 78 apartamentos

Casa club y 117 parqueos

El área de construcción es de 42,252.37 m²

5.- Datos generales de la instalación

Dirección de la instalación: Dentro del Residencial VISTACANA, Bávaro, municipio Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana.

Títulos matricula No.	Designación Catastral
3000658330	No.: 505599652754 505599641885 505599468667

Coordenadas UTM (al menos un polígono regular o el polígono real en formato Nepassist, separados por coma)

19Q		M. E		M. N
-----	--	------	--	------

Polígono real (Nepassist):

Extensión de Terreno m ²	65,574.13	Área de Construcción m ² :	42,252.37	Costo de los Terrenos US\$ 2,921,437.97
-------------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------	--

Inversión Infraestructura: RD\$ 981,715,486.45		Costo total del PMAA: RD\$ 1,446,000.00
---	--	---

6.- Descripción del Proyecto

Elemento (Tipo de Empleo)	Cantidad
Total de empleados directos fase de construcción	57

Total de empleos directos fase de operación	30
Total de empleos Indirectos	435
Servicios Complementarios	
Agua potable, canaletas para conducción pluvial, sistema de alumbrado, Cableado aéreo para energía eléctrica, internet, acceso controlado, calles asfaltadas, áreas verdes, piscina, paseos ecológicos y espacios con vistas panorámicas.	

Colindancias

Colindantes	Uso	Observaciones y descripción del entorno
Norte	Residencial	1era. Etapa ZIBA
Sur	Vía de Comunicación	Calle Jacaranda
Este	Campo de Golf	VISTACANA
Oeste	Solar Baldío	

Servicios	Operación	Unidad	Gestor/Disposición
Agua Potable	310	m ³ /día	Agua suministrada por el proyecto VISTA CANA
Aguas Residuales	248	m ³ /día	Durante la etapa de construcción se alquilarán baños portátiles. Durante la etapa de operación, las aguas serán destinadas a la planta de tratamiento del proyecto
Residuos sólidos no peligrosos	532,5	kg/día M ³	Serán colectados en fundas plásticas negras y en tanques de 55 gls. Se entregan a los camiones de recogida del proyecto VISTACANA. El material a remover para la realización del sótanos será utilizado como relleno dentro de las mismas instalaciones del proyecto VISTACANA.
Residuos sólidos peligrosos	Este proyecto es de viviendas familiares, no se espera generación de residuos peligrosos.	-	En caso de generarse algún residuo peligro, se contratará gestor autorizado por el Ministerio de Medio Ambiente.

Energía Eléctrica	712.5	kVA	Suministrado por CEPM
Potencia eléctrica instalada (emergencia)	No hay planta de emergencia en el proyecto.	-	
Consumo de combustible	40	gl/día	Combustible diésel para los equipos pesados, mientras estén en operación.

Descripción del entorno ambiental			
Medio Físico			
	Latitud (m N) 2059773.70 m N	Longitud (m E) 559114.35 m E	Observaciones: La zona de vida predominante es monte espinoso subtropical (me-S).
Ubicación de pozos (monitoreos)	No hay pozos dentro del proyecto		
Nivel freático (profundidad)		Tipo de suelo:	Clase VIII
Temperatura	28 °C	pH del suelo:	7
Hidrología: Los eventos hidrológicos más importante próximo al proyecto es la Laguna de Bávaro que se encuentra a unos 5 kilómetros			
Otros datos (fallas, morfología, geotecnia, otros): Existen dos fallas dioclastas menores con profundidades que rondan los 207-309 km.			
Mapa de informaciones relevantes del proyecto (escuelas, hospitales, ríos/cañadas). Ver mapa en la figura No.1.			
Medio Biótico			
Cantidad de árboles a eliminar		No hay árboles que eliminar	
Nombre de las especies de árboles a eliminar. N/A			
Especies afectadas de flora y fauna de interés o protegidas: N/A			
Daño a ecosistema frágil o especial (fotos):			

Lista de impactos identificados y ponderados sobre el medio ambiente.
Componente Operación:
Contaminación por combustibles y aceites:
Generación de Residuos Sólidos de tipo domestico: Generación de Residuos Sólidos voluminosos
Contaminación por excretas: Perdida de capa vegetal

Cambios en el Perfil topográfico Compactación de suelos Cambio en el uso de suelos
Componente Agua: Generación de aguas residuales domésticas, Generación de aguas Oleosas, incremento del consumo de agua.
Componente Aire: Emisión de Partículas Suspendidas Totales (PST), Ruido, Gases de Combustión.
Componente Flora y Fauna: Remoción de la capa vegetal, Remoción de la vegetación natural, Emigración de especies por pérdida de hábitat.
Medio Perceptual: Cambios en el aspecto natural de la zona, operación de maquinaria pesada
Medio Socioeconómico: Contratación de Personal, mejor calidad de vida, desarrollo de la zona, aporte económico estatal, aporte de materiales para viviendas, obras sociales y de desarrollo.
El componente socioeconómico redundará en los siguientes impactos que son positivos no solamente en el aspecto local sino también en los aspectos regionales y nacionales. 1. Aporte económico estatal: Para poder iniciar cualquier actividad económica y poder realizar un proyecto se deben buscar los permisos que el mismo requiera, por lo cual, la realización de un proyecto requiere del pago de árbitros a las instituciones. Pago al fisco. 2. Contratación de personal: la operación del Residencial implica contratación permanente de personal, lo que, por analogía, expresa una mayor oferta de empleos en la zona. 3. Mejor calidad de vida: las personas al tener una fuente de ingresos tienen beneficios económicos que les permite cubrir como mínimo sus necesidades básicas a la vez de subir y/o mejorar su calidad de vida. 4. Desarrollo de la zona: el proyecto generara empleos que redundan en las comunidades cercanas.
PMAA
Con las medidas de prevención, corrección, mitigación y compensación aplicables en cada fase del proyecto, incluyendo tiempos y costos aproximados. Se presenta el PMAA, con las medidas a ejecutar para evitar, mitigar o compensar cada uno de los impactos negativos identificados en el capítulo de identificación, cuantificación y valoración de impactos. En el anexo 3 se presentan las matrices correspondientes a los impactos y al PMAA.

El costo estimado de implementación del PMAA es de RD\$ **1,446,000.00**

VI.- INTRODUCCIÓN

Con el crecimiento experimentado en la zona de Punta Cana, se han creado condiciones que día a día van presentando nuevas oportunidades de diversificación, crecimiento y desarrollo económico.

Con la exitosa operación del Aeropuerto Internacional de Punta Cana, se crean oportunidades de turismo con personas que visitan uno de los principales destinos turísticos a nivel mundial. De este precepto nace a idea de desarrollar un proyecto turístico de lujo para brindar una experiencia de vida extraordinaria, el cual se encuentra ubicado dentro del proyecto VISTACANA, contando así con amenidades y una excelente ubicación a tan solo 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Punta Cana y a 15 minutos de las hermosas playas de Mar Caribe.

El proyecto ZIBÁ Suite & Golf Residences 2da etapa, es promovido por la empresa Inversiones Dorcon, S.R.L., sociedad de comercio constituida según las leyes dominicanas contando con el RNC 1-32-15538-6 y en calidad de persona física el señor Raúl Rene De Castro, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0190883-8, los promotores poseen una amplia experiencia en la ejecución de proyectos de viviendas.

1.1. DATOS GENERALES Y DESCRIPCION DEL PROYECTO

A. Datos Generales del proyecto

- **Nombre del proyecto.**

Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa.

- **Datos personales del promotor y/o propietario del proyecto (nombre, teléfono, dirección, poder legal cuando actúe a través de un apoderado).**

El proyecto Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, es promovido por la empresa **Inversiones Dorcon, S.R.L.**, sociedad de comercio constituida según las leyes dominicanas, cuenta con el RNC **1-32-15538-6**, la cual se encuentra localizada en la Calle Eugenio Deschamps No. 42, Los Prados, Santo Domingo, República Dominicana.

El representante del proyecto ante el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es el Sr. Sr. Raúl Rene de Castro Paulino, ciudadano dominicano, mayor de edad, soltero, estudiante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0190883-8, residente en la calle Eugenio Deschamp num.42, Plaza Ysacar, local 2B, DN, República Dominicana.

Teléfono: (809) 858-4950 / (829) 986-7390



Foto No. 1.- Cedula de identidad del representante.

- **Registro Mercantil**

Ave. 27 de Febrero No. 228. La Esperilla, Torre Friusa, D.N. Código Postal 10106
Tel:809-682-2688 Email:serviciocliente@camarasantodomingo.do Website: www.camarasantodomingo.do RNC:401023687


CAMARA
COMERCIO Y PRODUCCION
SANTO DOMINGO


**registro
mercantil**

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE
PERMITE SER VALIDADO INGRESANDO A WWW.CAMARASANTODOMINGO.DO

EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y PRODUCCIÓN DE SANTO DOMINGO DE CONFORMIDAD CON
LA LEY NO. 3-02 DEL 18 DE ENERO DEL 2002, EXPIDE EL SIGUIENTE:

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA
REGISTRO MERCANTIL NO. 167491SD

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DORCON, S.R.L.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA **RNC:** 1-32-15538-6

FECHA DE EMISIÓN: 18/09/2020 **FECHA DE VENCIMIENTO:** 18/09/2022

SIGLAS: NO REPORTADO
NACIONALIDAD: REPUBLICA DOMINICANA
CAPITAL SOCIAL: 100,000.00
MONEDA: RD\$
FECHA ASAMBLEA CONSTITUTIVA/ACTO: 15/09/2020
FECHA ÚLTIMA ASAMBLEA: 12/11/2020
DURACIÓN DE LA SOCIEDAD: INDEFINIDA
DOMICILIO DE LA EMPRESA:
CALLE: EUGENIO DESCHAMP NO.42, PLAZA YSACLAR, LOCAL 2B
SECTOR: LOS PRADOS
MUNICIPIO: SANTO DOMINGO

NO. VALIDACIÓN: 1F11A738-3697-4A10-9C44-F5AEDE97D10A **RM NO.** 167491SD **PÁG.** 1 de 4

Ave. 27 de Febrero No. 228. La Esperilla, Torre Friusa, D.N. Código Postal 10106
Tel:809-682-2688 Email:servicioalcliente@camarasantodomingo.do Website: www.camarasantodomingo.do RNC:401023687



ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE
PERMITE SER VALIDADO INGRESANDO A WWW.CAMARASANTODOMINGO.DO

P496

EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y PRODUCCIÓN DE SANTO DOMINGO DE CONFORMIDAD CON
LA LEY NO. 3-02 DEL 18 DE ENERO DEL 2002, EXPIDE EL SIGUIENTE:

**CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA
REGISTRO MERCANTIL NO. 167491SD**

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DORCON, S.R.L.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

RNC: 1-32-15538-6

FECHA DE EMISIÓN: 18/09/2020

FECHA DE VENCIMIENTO: 18/09/2022

SIGLAS: NO REPORTADO

NACIONALIDAD: REPUBLICA DOMINICANA

CAPITAL SOCIAL: 100,000.00

MONEDA: RD\$

FECHA ASAMBLEA CONSTITUTIVA/ACTO: 15/09/2020

FECHA ÚLTIMA ASAMBLEA: 12/11/2020

DURACIÓN DE LA SOCIEDAD: INDEFINIDA

DOMICILIO DE LA EMPRESA:

CALLE: EUGENIO DESCHAMP NO.42, PLAZA YSACLAR, LOCAL 2B

SECTOR: LOS PRADOS

MUNICIPIO: SANTO DOMINGO

NO. VALIDACIÓN: 1F11A738-3697-4A10-9C44-F5AEDE97D10A

RM NO. 167491SD

PÁG. 1 de 4

Ave. 27 de Febrero No. 228. La Esperilla, Torre Friusa, D.N. Código Postal 10106
Tel:809-682-2688 Email:servicioalcliente@camarasantodomingo.do Website: www.camarasantodomingo.do RNC:401023687



ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE
PERMITE SER VALIDADO INGRESANDO A WWW.CAMARASANTODOMINGO.DO

P45

EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y PRODUCCIÓN DE SANTO DOMINGO DE CONFORMIDAD CON
LA LEY NO. 3-02 DEL 18 DE ENERO DEL 2002, EXPIDE EL SIGUIENTE:

**CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA
REGISTRO MERCANTIL NO. 167491SD**

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DORCON, S.R.L.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

RNC: 1-32-15538-6

FECHA DE EMISIÓN: 18/09/2020

FECHA DE VENCIMIENTO: 18/09/2022

SIGLAS: NO REPORTADO

NACIONALIDAD: REPUBLICA DOMINICANA

CAPITAL SOCIAL: 100,000.00

MONEDA: RD\$

FECHA ASAMBLEA CONSTITUTIVA/ACTO: 15/09/2020

FECHA ÚLTIMA ASAMBLEA: 12/11/2020

DURACIÓN DE LA SOCIEDAD: INDEFINIDA

DOMICILIO DE LA EMPRESA:

CALLE: EUGENIO DESCHAMP NO.42, PLAZA YSACLAR, LOCAL 2B

SECTOR: LOS PRADOS

MUNICIPIO: SANTO DOMINGO

NO. VALIDACIÓN: 1F11A738-3697-4A10-9C44-F5AEDE97D10A

RM NO. 167491SD

PÁG. 1 de 4

Ave. 27 de Febrero No. 228. La Esperilla, Torre Friusa, D.N. Código Postal 10106
Tel:809-682-2688 Email:serviciocliente@camarasantodomingo.do Website: www.camarasantodomingo.do RNC:401023687



ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE
PERMITE SER VALIDADO INGRESANDO A WWW.CAMARASANTODOMINGO.DO

Pg 5

EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y PRODUCCIÓN DE SANTO DOMINGO DE CONFORMIDAD CON
LA LEY NO. 3-02 DEL 18 DE ENERO DEL 2002, EXPIDE EL SIGUIENTE:

**CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA
REGISTRO MERCANTIL NO. 167491SD**

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DORCON, S.R.L.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

RNC: 1-32-15538-6

FECHA DE EMISIÓN: 18/09/2020

FECHA DE VENCIMIENTO: 18/09/2022

SIGLAS: NO REPORTADO

NACIONALIDAD: REPUBLICA DOMINICANA

CAPITAL SOCIAL: 100,000.00

MONEDA: RD\$

FECHA ASAMBLEA CONSTITUTIVA/ACTO: 15/09/2020

FECHA ÚLTIMA ASAMBLEA: 12/11/2020

DURACIÓN DE LA SOCIEDAD: INDEFINIDA

DOMICILIO DE LA EMPRESA:

CALLE: EUGENIO DESCHAMP NO.42, PLAZA YSACLAR, LOCAL 2B

SECTOR: LOS PRADOS

MUNICIPIO: SANTO DOMINGO

NO. VALIDACIÓN: 1F11A738-3697-4A10-9C44-F5AEDE97D10A

RM NO. 167491SD

PÁG. 1 de 4

- **Ubicación del proyecto indicando dirección, paraje, sección, municipio y provincia.**

El proyecto se encuentra ubicado dentro del Residencial VISTACANA, Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia.

- **Localización político-administrativa y geográfica**

Las instalaciones de **Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa** se desarrollarán en una porción de terreno con un área de sesenta y cinco mil quinientos setenta y cuatro con trece (65,574.13) m², en los inmuebles identificados como 505599652754, 505599641885, 505599468667 ubicados en el proyecto VISTACANA Bávaro, distrito municipal Verón Punta Cana, municipio Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana.



Figura No.1.- Ubicación del proyecto en el mapa político administrativo asociado con la ubicación en vista satelital (Fuentes: Google Earth).

- **Localización geográfica**

Los terrenos seleccionados para el proyecto se ubican en el polígono definido por las siguientes coordenadas UTM:

Zona	Coordenada Este (m.E)	Coordenada Norte (m.N.)
19Q	559602.71	2059666.35
19Q	559599.58	2059653.72
19Q	559607.52	2059647.70
19Q	559609.52	2059646.52
19Q	559611.76	2059645.83
19Q	559614.10	2059645.68
19Q	559633.98	2059646.75
19Q	559638.47	2059646.52
19Q	559642.81	2059645.37
19Q	559646.84	2059643.33
19Q	559691.99	2059614.06
19Q	559690.74	2059611.32
19Q	559679.91	2059587.24
19Q	559654.87	2059522.03
19Q	559669.07	2059493.30
19Q	559624.83	2059428.99
19Q	559593.43	2059444.87
19Q	559596.20	2059451.04
19Q	559596.77	2059464.67
19Q	559591.20	2059476.14
19Q	559580.98	2059483.78
19Q	559570.37	2059485.94
19Q	559569.95	2059520.83
19Q	559542.94	2059521.08
19Q	559517.90	2059523.89
19Q	559490.86	2059526.92
19Q	559465.81	2059529.72
19Q	559438.77	2059532.75
19Q	559413.73	2059535.55
19Q	559386.68	2059538.58
19Q	559361.64	2059541.65
19Q	559335.29	2059551.11
19Q	559311.01	2059561.44
19Q	559285.50	2059571.85
19Q	559264.42	2059581.10

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.**Código: S01-24-0183****Marzo 2025**

19Q	559250.55	2059594.69
19Q	559243.68	2059614.43
19Q	559253.16	2059619.16
19Q	559269.56	2059632.18
19Q	559364.15	2059707.26
19Q	559379.64	2059719.56
19Q	559380.06	2059719.89
19Q	559380.63	2059721.49
19Q	559457.93	2059702.30
19Q	559447.26	2059704.95
19Q	559436.58	2059707.60
19Q	559425.90	2059710.25
19Q	559415.23	2059712.90
19Q	559404.55	2059715.55
19Q	559393.88	2059718.20
19Q	559380.63	2059721.49
19Q	559393.88	2059718.20
19Q	559404.55	2059715.55
19Q	559415.23	2059712.90
19Q	559425.90	2059710.25
19Q	559436.58	2059707.60
19Q	559447.26	2059704.95
19Q	559457.93	2059702.30
19Q	559468.61	2059699.65

Tabla No.1.- Coordenadas que definen el polígono de los terrenos del proyecto

- Mapa utilizando los vértices del polígono del área del proyecto y del entorno



Figura No.2.- Vista satelital con la ubicación de los terrenos

- Mapa a escala del uso actual de suelo



Figura No.3.- Vista satelital con uso de suelo

Marzo 2025

-

- **Copia del Título de propiedad y/o contrato de alquiler del local donde se alojará el proyecto y con las actividades a ser desarrolladas en el mismo.**

El proyecto Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa se desarrollará en 65,574.03 m². Los cuales pertenecen al título madre de 115,979.93 m² y se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

Contrato de compra y venta que posee la designación catastral provisional No. 505599641885 el cual posee una superficie de parcela de 5999.03 m².

Contrato de compra y venta que posee la designación catastral provisional No. 505599652754 el cual posee una superficie de parcela de 9,572.66 m².

Acuerdo marco bajo firma con la designación catastral No. 505599468667 el cual posee una superficie de parcela 50,002.34 m².

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

De una parte, **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**, sociedad comercial de Responsabilidad Limitada organizada y existente de acuerdo con las leyes dominicanas, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-31-89527-1, con domicilio social en la calle 4 No. 18, Manzana 43, Ciudad La Palma, Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente, señor **QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0258666-6, con domicilio social en la calle 4 No. 18, Manzana 43, Ciudad La Palma, Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; y **RAFAEL ARNALDO GUTIERREZ REYES**, dominicano mayor de edad portador de cedula de identidad y electoral No. 001-0445930-0, con domicilio social en la calle 4 No.18 Manzana 43, Ciudad La Palma, Punta Cana, Municipio de Higüey, que en lo adelante se denominará como **LA VENDEDORA**, e individualmente por sus propios nombres, según resulte más conveniente; y,

De la otra parte, **INVERSIONES DORCON, S.R.L.**, sociedad comercial de Responsabilidad Limitada organizada y existente de acuerdo con las leyes dominicanas, Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-15538-6, con domicilio social en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y accidentalmente, para los fines de este acto, en la ciudad de Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente, señor **RAUL RENE DE CASTRO PAULINO**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0190883-8, domiciliado y residente en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, y accidentalmente en la ciudad de Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; entidad que en lo adelante del presente contrato se denominará como **LA COMPRADORA**, o por su nombre completo, indistintamente.

En los casos que se haga referencia a **LA VENDEDORA y LA COMPRADORA** conjuntamente, se denominarán como Las Partes.

PREAMBULO:

POR CUANTO: LA VENDEDORA declara ser la legítima propietaria del inmueble identificado como 505599641885, que tiene una superficie de 5,999.03 metros cuadrados, ubicado en Higüey, Provincia La Altagracia, actualmente amparado su derecho de propiedad por el Certificado de Título matrícula No. 1000027744, emitido por el Registro de Títulos de Higüey en fecha 01 de junio de 2020 a favor de la sociedad **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**; en virtud de Contrato de Compra y Venta Inmuebles en fecha 6 de julio de 2020 entre **LA VENDEDORA e INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.** (en lo adelante el Inmueble).

POR CUANTO: LA VENDEDORA declara y hace constar que mediante el expediente No. 4372012284, depositada en fecha 06 de Julio del 2020, en el Registro de Título del Distrito



Handwritten initials and signature: 'M', 'R', and 'RG'.



Nacional, fue sometido ante dicho Registro el traspaso del derecho de propiedad del Inmueble a su favor, siendo prometida para el día 28 de diciembre de 2020 la entrega del certificado de título que ha de amparar el derecho de propiedad del Inmueble a favor de **LA VENDEDORA**.

POR CUANTO: Es interés de **LA VENDEDORA** vender el Inmueble, y de **LA COMPRADORA** de comprarlo, bajo los términos, condiciones y garantías que se estipulan en este acto.

POR TANTO, Y en el entendido que el preámbulo que antecede forma parte integral de este contrato, las partes, libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1°): LA VENDEDORA por medio del presente contrato, vende, cede y transfiere, de manera definitiva e irrevocable, libre de evicción, cargas, gravámenes, servidumbres, ocupaciones, litis y oposiciones de toda índole y con todas las garantías de derecho, a **LA COMPRADORA**, que acepta, el Inmueble y sus mejoras que se describen a continuación:

"Inmueble identificado como 505599641885, que tiene una superficie de 5,999.03 metros cuadrados, ubicado en Higuey, Provincia La Altagracia, actualmente amparado su derecho de propiedad por el Certificado de Título matrícula No. 1000027744, emitido por el Registro de Títulos de Higuey en fecha 01 de junio de 2020 a favor de la sociedad **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**; en virtud de Contrato de Compra y Venta Inmuebles, suscrito en fecha 6 de julio de 2020, entre **LA VENDEDORA** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A**".

PÁRRAFO I: Las Partes declaran y hacen constar que la delimitación y límites del Inmueble que **LA VENDEDORA** vende, cede y transfiere a **LA COMPRADORA** conforme el presente acto, están contenidos en el Plano Particular que se adjunta al presente acto y forma parte integral del mismo (**Anexo 1**).

PARRAFO II: LA VENDEDORA declara y hace constar que el Inmueble objeto de la presente compra-venta fue adquirido mediante Contrato de Compra y Venta Inmuebles, suscrito en fecha 6 de julio de 2020, por las sociedades **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**, y que mediante instancia depositada en fecha 27 de noviembre de 2020 ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se inscribió la solicitud de transferencia del derecho de propiedad sobre el Inmueble; siendo prometida la expedición del Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad sobre el Inmueble para el día 28 de diciembre de 2020.

ARTICULO SEGUNDO (2°): El precio total de venta del Inmueble convenido y pactado entre las Partes objeto del presente acto, ha sido fijado en la suma de **QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 55/100 (US\$509,917.55)**, a la razón de **OCHENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$85.00)** por metro cuadrado; suma

AV
RG



ésta que **LA COMPRADORA** pagará a **LA VENDEDORA**, que así lo acepta, de la siguiente forma:

- a) La suma de **DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO MIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$225,000.00)**; suma ésta que **LA COMPRADORA** pagara en fecha siete (07) de Enero del 2021, a **LA VENDEDORA**, mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros en dolares, No. 9601702028 en Banco de Reservas de la Republica Dominicana, a nombre de la empresa **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** por el referido monto; por cuya forma de pago, monto y concepto **LA VENDEDORA** otorgara al confirmarse los fondos en su cuenta a **LA COMPRADORA** formal carta de pago, recibo de descargo y finiquito legal;
- b) La suma restante de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIEZ Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 55/100 (US\$284,917.55)**, podrá ser pagada por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA** mediante una cualquiera de las opciones abajo indicadas, que son expresamente aceptadas por **LA VENDEDORA**:
 1. En caso de que **LA COMPRADORA** decidiere expandir el área de desarrollo del Proyecto "Residencial Vista del Sendero" -colindante con el Inmueble y actualmente en proceso de diseño y desarrollo por **LA COMPRADORA**- e incluir el Inmueble como parte de dicho Proyecto, el pago establecido en este literal b) del Artículo Segundo se realizaría mediante el otorgamiento a **LA VENDEDORA** de una participación en los beneficios netos que genere la venta de unidades del Proyecto localizadas en el Inmueble objeto del presente acto, excluyendo de dichos beneficios los generados por las unidades no localizadas dentro del Inmueble. Para la determinación de la participación en los beneficios a ser otorgados a **LA VENDEDORA** como pago por el monto del precio de venta pendiente, las partes acuerdan considerar el precitado monto pendiente de pago como un aporte para el desarrollo del Proyecto en el Inmueble, y en ese tenor, asignar a **LA VENDEDORA** una participación en los beneficios antes indicados proporcional al valor que el monto adeudado representa con relación al total del capital e inversiones realizadas por los inversionistas para el desarrollo del Proyecto dentro del Inmueble, sean estas en numerario o en naturaleza. Los pagos se realizarían utilizando los mismos parámetros utilizados en la carta de intención suscrita por las Partes en fecha 20 noviembre del 2020, que se anexa a este acto (**Anexo 2**).
 2. Mediante la prestación de servicios de excavación, o cualesquiera otros de los brindados por **LA COMPRADORA**, a favor de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**
 3. De no realizarse el pago mediante las opciones indicadas en los numerales 1 y 2 de este literal b), y **LA COMPRADORA** decidiere vender el Inmueble objeto de este acto, al momento de dicha venta le deberá pagar a **LA VENDEDORA** el monto pendiente para completar el precio de

AU
R
RG



venta de este acto, estipulado en el citado literal b) del Artículo Segundo.

PARRAFO II: Las partes acuerdan que los pagos en numerario indicados en el Artículo Segundo de este acto podrán realizarse tanto en Dólares de los Estados Unidos de América, como en su equivalente en pesos dominicanos, conforme la tasa de cambio oficial del Banco Central de la República Dominicana al día del pago.

ARTÍCULO TERCERO (3º): Las Partes declaran, hacen constar y libran acta que **LA VENDEDORA** con la suscripción del presente acto hace entrega a **LA COMPRADORA**, debidamente desocupado, de la posesión y ocupación pacífica, ininterrumpida y a título de propietario del Inmueble.

PARRAFO: Al momento de suscribirse el presente contrato **LA VENDEDORA** entrega a **LA COMPRADORA** los siguientes documentos, los cuales se anexan al presente contrato para que formen parte integral del mismo (**Anexo 3**):

- 1) Copia del Certificado de Título matrícula No. 1000027744, emitido por el Registro de Títulos de Higuey en fecha 01 de junio de 2020 a favor de la sociedad **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.**
- 2) Copia del contrato de Compra y venta de Inmuebles suscrito en fecha 6 de julio de 2020 por las **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**
- 3) Copia de la instancia depositada en fecha 27 de noviembre de 2020 ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de inscribir la transferencia del derecho de propiedad sobre el Inmueble a favor de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**
- 4) Descripción y plano de Mensura Catastral correspondiente.
- 5) Solicitud de la certificación del estatus jurídico del Inmueble, en la cual se haga constar que el Inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes de todo tipo, que tiene fecha prometida de entrega para el 2 de enero de 2020. La cual debe ser entregada a **LA COMPRADORA** antes de hacer el pago referido en el artículo segundo acapite A de este contrato. AN
- 6) Copia certificada del Acta de Asamblea General de Socios de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** que autoriza la venta del Inmueble y sus mejoras, y delega poder en sus gerentes para la suscripción del contrato de compra-venta del Inmueble y sus mejoras. RG
- 7) Copia certificada del Certificado de Registro Mercantil y de los documentos societarios vigentes de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S. R. L.**
- 8) Original de la Certificación del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) haciendo constar que el inmueble se encuentra exento del pago de dicho impuesto.
- 9) Copia de las cédulas de identidad y electorales de los gerentes de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**



ARTÍCULO CUARTO (4°): LA COMPRADORA declara y reconoce en el presente contrato que asume en su totalidad los impuestos, cargas o tributos necesarios para obtener la transferencia de propiedad de El Inmueble objeto del presente contrato a su favor, así como las diligencias y procedimientos relativos al traspaso de la propiedad y el deslinde de El Inmueble a su favor. Por su parte, **LA VENDEDORA** declara y reconoce que es de su exclusiva responsabilidad entregar a **LA COMPRADORA**, en un plazo no mayor de treinta (30) días de la suscripción de este acto, el original del Certificado de Título a ser expedido a su favor con motivo de inscripción en el Registro de Títulos de Higuey del Contrato de Venta de Inmueble suscrito en fecha 06 de julio del 2020 entre **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L. e INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**

PARRAFO: LA VENDEDORA declara y hace constar que el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria - IPI - es de su responsabilidad hasta la fecha de la suscripción del presente contrato de compraventa, por cuyo concepto presenta la Declaración de Propiedad Inmobiliaria vigente al momento de la firma del presente contrato. Asimismo, **LA VENDEDORA** declara a **LA COMPRADORA** que hasta la fecha del presente contrato, no adeuda suma alguna por concepto de servicios de suministro de agua, energía eléctrica, basura y teléfono, generados hasta la fecha del presente contrato en ocasión de su explotación. En caso de que alguno de los servicios antes indicados no esté debidamente saldado en su totalidad al momento de la suscripción de este acto, **LA VENDEDORA** deberá cancelar los servicios de suministro con los proveedores correspondientes, bajo el expreso entendido de que el pago de dichos servicios son de su exclusiva responsabilidad hasta esta fecha.

ARTÍCULO QUINTO (5°): Las Partes acuerdan y pactan que una vez sea expedido el certificado de título que ampare el derecho de propiedad de **LA VENDEDORA** sobre el Inmueble, cuya entrega está prometida para el 28 de diciembre de 2020, la misma entregará, en un plazo no mayor de cinco (5) días laborables desde su expedición y retiro del Registro de Títulos, el original del referido Certificado de Título a **LA COMPRADORA**, y asimismo, las Partes suscribirán un contrato de compraventa de inmueble a fines de transferir el registro de la propiedad inmobiliaria del Inmueble a favor de **LA COMPRADORA**, por el monto y en los términos indicados en el mismo, autorizándose por medio de dicho acto al Registrador de Títulos competente, a inscribir y registrar el referido contrato de compraventa de inmueble y a registrar la transferencia de El Inmueble correspondiente, y entregar a **LA COMPRADORA** el Certificado de Título (Duplicado del Dueño) que le corresponda. Las Partes se obligan a suscribir el contrato indicado en este artículo en un plazo no mayor de treinta (30) días contado a partir de la fecha de suscripción de este acto, y en caso de que el mismo no fuere suscrito en dicho plazo, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho, teniendo **LA VENDEDORA** la obligación de restituir o devolver a **LA COMPRADORA** los montos recibidos en esta misma fecha, indicados en el Artículo Segundo, letra a) de este acto, que mediante la suscripción de este acto se compromete suscribir para formalizar la inscripción y registro de la transferencia del derecho de propiedad del Inmueble a **LA COMPRADORA**, bajo los términos y condiciones aquí indicados. Lo anterior bajo el criterio de que la suscripción de dicho contrato de venta es condición esencial y determinante de la firma del presente acuerdo, sin la cual no hubiera consentido **LA COMPRADORA** la presente operación. El presente acto tiene preeminencia en caso de existir cualquier diferencia o discrepancia entre el mismo y el precitado contrato de compraventa de inmueble a ser suscrito para fines de registro, exclusivamente.

AV

R

RG



ARTÍCULO SEXTO (6°): Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento.

ARTÍCULO SEPTIMO (7°): El presente contrato y sus anexos enumerados en el Artículo Cuarto del presente Contrato, constituyen los únicos términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por las partes en relación al objeto del presente contrato, obligándolas únicamente a lo expresamente pactado entre ellas.

ARTÍCULO OCTAVO (8°): Las partes declaran y reconocen de manera conjunta que el presente contrato cancela y sustituye cualquier convenio o acuerdo, verbal o escrito, anterior al presente documento.

ARTÍCULO NOVENO (9°): Las partes convienen que el presente acuerdo será mantenido en estricta confidencialidad, conviniéndose que el mismo servirá de acuerdo marco y que sus efectos serán llevados a cabo mediante los acuerdos de ejecución más arriba indicados, respecto de la transferencia del registro de la propiedad inmobiliaria. Por lo tanto, las partes reconocen que el presente contrato contiene la intención entre las partes, sobre la operación de que se trata, y prevalecerá sobre cualquier otro acto previo en caso de diferendo, así como con relación al contrato de compraventa de inmueble a ser suscrito para fines de inscripción y registro de la transferencia del derecho de propiedad del Inmueble en el Registro de Títulos, indicado en el Artículo Quinto de este acto.

ARTÍCULO DECIMO (10°): En ausencia de disposiciones expresas sobre lo convenido y aún para el caso que resulte necesario para la interpretación o aplicación de este contrato, las partes convienen que serán aplicadas las disposiciones del Derecho Común de la República Dominicana, el cual regirá sus relaciones a título supletorio. Asimismo, las partes acuerdan otorgar a los fines de este contrato, competencia a los Tribunales del Distrito Nacional para conocer de cualquier contestación que pudiese suscitarse entre ellos.

ARTICULO UNDECIMO (11°): Para la ejecución de este contrato, o la notificación de cualquier intimación, reclamo o aviso, las partes eligen domicilio de la forma y manera que se indica en **LA VENDEDORA** del presente contrato, y en su defecto, en el domicilio que notifiquen a su contraparte por ministerio de alguacil.

HECHO Y FIRMADO en tres (3) originales, uno (1) para cada una de las partes y otra para el Notario Actuante. En el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los Cinco (05) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

POR OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.
LA VENDEDORA:



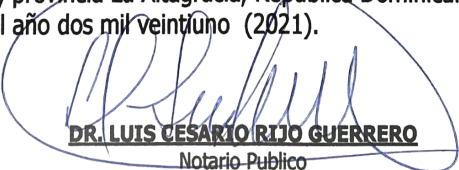

QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL.
Gerente


RAFAEL ARNALDO GUTIERREZ REYES
Gerente

POR INVERSIONES DORCON, S.R.L.
LA COMPRADORA:


RAUL RENE DE CASTRO PAULINO
Gerente

YO, DR. LUIS CESARIO GUERRERO, Abogado Notario de los del numero para este municipio de Higüey, Con mi estudio profesional abierto en la casa No. 33, de la calle Teódulo Guerrero de esta ciudad, **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que aparecen al pie del presente documento fue puesta en mi presencia libre y voluntariamente por los señores **QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL, RAFAEL ARNALDO GUTIERREZ REYES Y RAUL RENE DE CASTRO PAULINO** de generales que constan y quienes me han manifestado que es así como acostumbran a firmar todos los actos públicos y privados, de su vida, por lo que se le da entera fe y crédito, en la ciudad y municipio de Higüey, provincia La Altagracia, Republica Dominicana a los Cinco (05) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).


DR. LUIS CESARIO RIJO GUERRERO
Notario Publico



CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVA DE INMUEBLE

ENTRE:

INVERSIONES TROPICARIBE, S. A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-30-18585-9 y Registro Mercantil No. 34999SD, con domicilio social establecido en la Avenida Abraham Lincoln No. 1003, Suite 705, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Presidente-Tesorero, señor SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN, venezolano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Residencia de Inversión Dominicana No. 402-4150455-0, del mismo domicilio de su representada, entidad que para los fines del presente documento se denominará **LA VENDEDORA**, o por su razón social completa, indistintamente; y de la otra parte,

INVERSIONES DORCON, SRL, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-15538-6 y Registro Mercantil con el No. 167491, debidamente representada por su Gerente, el señor RAUL RENE DE CASTRO PAULINO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal y electoral No. 001-0190883-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional y accidentalmente en Bávaro, Higüey, República Dominicana; entidad que en lo adelante del presente contrato se denominará **LA COMPRADORA**;

Cuando sean designados conjuntamente LA VENDEDORA y LA COMPRADORA a los fines del presente Contrato, se denominarán "Las Partes".

PREAMBULO

POR CUANTO: LA VENDEDORA es propietaria de dos (2) inmuebles ubicados dentro del proyecto inmobiliario "Residencial Paseo del Sendero", en VISTACANA, Bávaro, Provincia La Altagracia, República Dominicana; identificados como:

1. Inmueble con una superficie de **QUINCE MIL TRESCIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (15,307.85M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599677051 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658329, expedida por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.
2. Inmueble con una superficie de **NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9,572.66M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599652754 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658330, expedida por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.



POR CUANTO: Los referidos inmueble están ubicados dentro de un proyecto inmobiliario denominado "Paseo del Sendero", localizado en Vistacana" (en lo adelante el "Proyecto"); está organizado bajo los documentos siguientes: i) Reglamentos Protectores de Vistacana; y ii) Contrato de Servicios; los cuales figuran como Anexo 1 y 2, respectivamente, al presente Contrato, formando parte integral del mismo.

POR CUANTO: LA COMPRADORA está interesada en adquirir los inmuebles propiedad de LA VENDEDORA, objeto del presente contrato, para el desarrollo de un proyecto habitacional inmobiliario, sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato y de aquellos que se establecen en los Anexos 1 y 2 antes indicados;

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior Preámbulo se considera parte integrante del presente Contrato;

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTICULO PRIMERO. OBJETO DEL CONTRATO. LA VENDEDORA, por medio del presente Contrato, **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE** en favor de LA COMPRADORA, quién acepta, con todas las garantías de derecho y libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza, los inmuebles que se describen a continuación:

1. Inmueble con una superficie de **QUINCE MIL TRESCIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (15,307.85M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599677051 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658329, expedida por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.
2. Inmueble con una superficie de **NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9,572.66M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599652754 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658330, expedida por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.

ARTICULO SEGUNDO: JUSTIFICACION DE LA PROPIEDAD. LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles mediante las Designaciones Catastrales Nos. 505599677051, 505599652754 y con los Certificados de Títulos y/o Matrículas Nos.3000658329 y 3000658330, expedidas por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.

ARTICULO TERCERO: PRECIO. El precio de venta de Los inmuebles convenido en este contrato por LAS PARTES asciende a la suma de **TREINTA Y UN MILLON CIENT MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ORO DOMINICANOS CON 50/100 (RD\$31,100,637.50)** suma que LA VENDEDORA declara haber recibido, mediante transferencia bancaria, a su entera satisfacción por parte de LA COMPRADORA a la firma del



presente contrato; por lo que, LA VENDEDORA expide a favor de LA COMPRADORA formal recibo de pago y finiquito por la indicada suma mediante la firma del presente contrato.

ARTICULO CUARTO: URBANISMO DEL PROYECTO. LA VENDEDORA, se compromete a entregar listos los trabajos de infraestructura, entiéndase calles asfaltadas, las aceras, contenes, acometidas de aguas potables, aguas negras y electricidad, etc., en el proyecto, donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto del presente contrato.

ARTICULO QUINTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD. LA VENDEDORA, hace entrega formal de los inmuebles objeto del presente contrato al término de los trabajos de urbanismo que se están realizando en el proyecto, donde se encuentra ubicado los inmuebles objeto del presente contrato.

PARRAFO I: LA COMPRADORA tendrá un plazo para el desarrollo de la construcción de los inmuebles objeto del presente contrato de treinta y seis (36) meses contados a partir de la entrega formal de los inmuebles.

ARTICULO SEXTO. ENTREGA CERTIFICADO DE TITULO Y DOCUMENTACION DE LOS INMUEBLES. LA VENDEDORA entrega a LA COMPRADORA, a la firma del presente Contrato, copia de los planos particulares correspondientes a los Inmuebles objeto del presente documento, y los siguientes documentos para fines de transferencia:

- Certificados de Títulos originales de los inmuebles objeto del presente contrato.
- Copia del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) y Registro Mercantil de LA VENDEDORA, así como la cédula de identidad de su representante.
- Certificación Original del IPI/IVSS
- Certificación original del Estado Jurídico de los inmuebles (certificación de Cargas y Gravámenes)
- Los Anexo 1 y 2

ARTICULO SEPTIMO: AUTORIZACION DE TRANSFERENCIA. LA VENDEDORA autoriza al Registrador de Títulos competente, para que registre, transfiera y expida a favor de LA COMPRADORA los Certificados de Títulos y/o matrículas correspondientes a los inmuebles objeto de la presente venta.

PARRAFO I: Queda entendido y aceptado entre Las Partes que, el pago a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) por el impuesto del traspaso de los inmuebles objeto del presente contrato, de los Certificados de Títulos a beneficio LA COMPRADORA, será pagado por LA COMPRADORA, por lo que se compromete a cumplir con la presente obligación.

PARRAFO II: Es entendido y aceptado por LA COMPRADORA que los gastos y honorarios legales generados por el traspaso de los inmuebles, así como cualquier gasto generado por las diligencias, registro e inscripción de la transferencia, estarán a cargo de LA COMPRADORA.



ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS INMUEBLES. Queda convenido entre Las Partes que los inmuebles serán utilizados exclusivamente por LA COMPRADORA para la construcción de viviendas unifamiliares conforme lo permita el uso de suelo (en lo delante La Mejora), de acuerdo con las Regulaciones de Uso y Construcción que se incluyen como Anexo 1 del presente Contrato.

PARRAFO I: LA COMPRADORA se obliga a no instalar o establecer en La Mejora ni en los inmuebles ningún tipo de explotación comercial, incluyendo oficinas, negocios de ventas de comida, de ropa o de cualquier tipo, bares, restaurantes, salas de baile, sin que esta enunciación resulte limitativa.

PARRAFO II: En el caso de que LA COMPRADORA decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título los inmuebles y/o Las Mejoras, se obliga a incluir esta prohibición, en virtud de la cual quién reciba los inmuebles y/o Las Mejoras no podrá destinarlo más que a los fines indicados en este Contrato.

PARRAFO III: LA COMPRADORA deberá tramitar, cubrir y mantener vigentes todos los permisos, autorizaciones y licencias requeridos para edificar la construcción y usar el suelo de los inmuebles.

ARTICULO NOVENO. CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE LA MEJORA. LA COMPRADORA se obliga a iniciar la construcción en los inmuebles (Mejoras) dentro de los treinta y seis (36) meses contados a partir de la entrega del mismo, indicado en el Párrafo I del Artículo Quinto del presente documento, en base al Reglamento de Construcción que se incorpora como Anexo 1 en el presente contrato.

PARRAFO I: LA COMPRADORA se compromete y obliga a que la construcción de Las Mejoras sean realizadas con fiel apego a los requisitos y estándares de calidad exigido por las normas, leyes y reglamentos y prácticas usuales de la ingeniería, así como a realizar todas las gestiones necesarias a los fines de que dicha construcción resulte de la mejor calidad posible.

PARRAFO II: Los planos relacionados a la construcción de Las Mejoras, así como el desglose de las terminaciones de las mismas, deberán ser previamente presentados, visados y aprobados por el Departamento de Planificación y Regulación (DPR) de LA VENDEDORA. LA COMPRADORA deberá someter al DPR, para su evaluación, la documentación y/o informaciones requeridas en la etapa de Diseño, según consta en el Anexo 1, dentro de los plazos indicados en este contrato a tales fines.

PARRAFO III: Una vez aprobados los planos por el DPR y previo al inicio de construcción de Las Mejoras, LA COMPRADORA deberá efectuar el pago de una Cuota de Preservación de Áreas Comunes. El monto de dicha Cuota será comunicado a LA COMPRADORA en la Carta de Aprobación preliminar de inicio de construcción. Una vez obtenida la aprobación del



DPR, LA COMPRADORA deberá notificar por escrito a LA VENDEDORA la fecha en que será iniciada la construcción de Las Mejoras.

PARRAFO IV: Si LA COMPRADORA no cumple con su obligación de completar la construcción de Las Mejoras de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por LA VENDEDORA, dentro del plazo correspondiente de conformidad con los términos del presente contrato, deberá suministrar a LA VENDEDORA un nuevo cronograma de trabajo debidamente aprobado por el DPR, dentro de los Sesenta (60) días siguientes al vencimiento de dicho plazo.

PARRAFO V: Si LA COMPRADORA no presentara a LA VENDEDORA un nuevo cronograma en la forma y dentro del plazo antes indicado o para el caso en que LA COMPRADORA incumpla con los plazos previstos en el mismo, LA VENDEDORA podrá otorgarle un plazo de treinta (30) días adicionales; luego de transcurrido este período, LA VENDEDORA facturará a LA COMPRADORA la cuota de mantenimiento correspondiente a Las Mejoras.

PARRAFO VI: LA COMPRADORA declara que LA VENDEDORA no tiene relación laboral alguna ni con LA COMPRADORA su personal y/o contratistas ni con el personal de estos por lo que, cualquier tipo de pago o indemnización a dicho personal en materia laboral, de seguridad social y/o de seguridad y salud ocupacional, será responsabilidad única y exclusiva de LA COMPRADORA, la cual será responsable de toda demanda con motivo de salario, ruptura, suspensión de contrato, accidente de trabajo y cualquier otra demanda y/o reclamación que se genere con motivo de las relaciones con los empleados que laboren por su cuenta y/o por cuenta de sus contratistas en la construcción de Las Mejoras u operación de los Inmuebles objeto de la presente venta.

PARRAFO VII: LA COMPRADORA asumirá con motivo de la construcción de Las Mejoras, toda responsabilidad civil o penal con relación a cualquier violación a las leyes y resoluciones vigentes y las reclamaciones de toda índole que se fundamenten en las actuaciones de LA COMPRADORA sus representantes, contratistas, subcontratistas, empleados, o quienes actúan o laboren por su cuenta.

ARTICULO DECIMO. ACCESO AL INMUEBLE. LA COMPRADORA se obliga a permitir en forma gratuita el acceso a su propiedad de aquellas personas debidamente autorizadas por LA VENDEDORA, para inspeccionar el estado de limpieza y el avance de los trabajos de construcción en los inmuebles, sin previo aviso durante horas laborables.

PARRAFO I: LA COMPRADORA autoriza a LA VENDEDORA y/o a los terceros que esta pudiera comisionar a tales fines a acceder a su propiedad, sin previo aviso y a cualquier hora, en casos de emergencias, entendidos como tales aquellos casos en que podrían resultar afectadas las propiedades de LA VENDEDORA de otros propietarios, o Las Mejoras.

PARRAFO II: LA COMPRADORA consiente el uso por LA VENDEDORA de una franja de cinco (5) metros de ancho para los fines de instalación en los inmuebles de las líneas matrices de



conducción de agua, energía eléctrica, servicio telefónico u otras de similar naturaleza en toda la longitud del lado por donde se extiendan tales líneas.

PARRAFO III: LA VENDEDORA, sus técnicos y empleados podrán penetrar en horario laborable a la aludida franja para realizar las operaciones de instalación, reparación y mantenimiento de las señaladas líneas.

PARRAFO IV: LA COMPRADORA autoriza al Registrador de Titulos correspondiente a registrar la servidumbre consentida en el presente contrato a favor de LA VENDEDORA, en caso de que ésta así lo solicite.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. UNIFORMIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES. No Modificación de Estructura. En consideración de que el área donde está localizado los inmuebles está planificada para el desarrollo de construcción de una serie de villas dentro de una área residencial, incluyendo una serie de infraestructuras de una arquitectura armónica particularmente en su diseño exterior, LA COMPRADORA se obliga a mantener sin cambio la estructura y el diseño de Las Mejoras, tal y como haya sido concebida en los planos y especificaciones aprobadas por LA VENDEDORA, tanto en su parte exterior como interior, incluyendo sus áreas verdes y demás dependencias y anexidades, así como sus alrededores y conviene en no realizar ninguna modificación, cambio o alteración que pueda variar sustancialmente el orden arquitectónico de Las Mejoras o su situación, sin la autorización previa y escrita del DPR.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. MODIFICACIONES. LA COMPRADORA reconoce que el área donde están ubicados los inmuebles y/o las mejoras se encuentra en constante desarrollo, por lo que nuevas estructuras podrán ser agregadas o ciertas modificaciones a las estructuras existentes podrán ser realizadas de tiempo en tiempo, siempre manteniendo la uniformidad de la construcción del mismo y dentro de los lineamientos establecidos por LA VENDEDORA.

ARTICULO DECIMO TERCERO: REGIMEN DE ARRENDATARIOS, USUARIOS U OCUPANTES DE LA MEJORA. LA COMPRADORA será responsable de que los arrendatarios, invitados, usuarios u ocupantes a cualquier título dlos inmuebles, cumplan con la reglamentación aplicable a los usuarios de los inmuebles que conforman el Proyecto, la cual se encuentra incluida en el Anexo 1 de este Documento. En tal sentido LA COMPRADORA se obliga a hacer del conocimiento de las personas antes citadas dichas obligaciones sin que estas últimas puedan alegar ignorancia de las mismas. En cualquier caso, LA COMPRADORA será responsable ante LA VENDEDORA del cumplimiento de dicha reglamentación.

PARRAFO I: LA COMPRADORA se obliga en caso de venta o alquiler de los inmuebles objeto del presente contrato, a informar y entregar el Anexo 1 de este contrato, al nuevo adquiriente o inquilino, de manera que el mismo cumpla con la reglamentación especificada en el referido Anexo 1.

ARTICULO DECIMO CUARTO. CLAUSULA RESOLUTORIA. Queda entendido entre Las Partes que la violación o incumplimiento de las cláusulas y condiciones del presente contrato indicada a continuación, da lugar al derecho de LA VENDEDORA, a opción de ésta, de aplicar penalidades y/o sanciones monetarias de manera diaria o mensual a LA COMPRADORA hasta tanto LA COMPRADORA haya realizado las enmiendas pertinentes a la falta de incumplimiento, a saber:

- No construcción de La Mejora en el plazo previsto
- No pago del valor convenido por concepto de la venta dlos inmuebles.
- Violación de los anexos del presente contrato
- Violación de los términos de este documento.

ARTICULO DECIMO QUINTO: LEY LAVADO DE ACTIVOS: Las Partes declaran y reconocen que en caso de que LA VENDEDORA detecte la utilización por LA COMPRADORA de recursos provenientes de lavado de activos, para la adquisición, pago, construcción de La Mejora, la adquisición y/o el mantenimiento de Los inmuebles, en violación a la Ley 155-17 y/o cualquier otra disposición penal complementaria, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna y sin perjuicio de la posibilidad de LA VENDEDORA de demandar ante los tribunales el reconocimiento de una reparación por los daños y perjuicios que le pudieran ser causados.

ARTICULO DECIMO SEXTO. LEY APPLICABLE Y DERECHO COMUN. Las Partes convienen que el presente contrato estará regido y será interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana y que en el caso de surgir dificultades en su interpretación o en su ejecución las mismas serán competencia de los tribunales dominicanos. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente Contrato y para lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO. ELECCION DE DOMICILIO. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, Las Partes eligen domicilio en las direcciones indicadas en este Contrato.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (04) originales de un mismo tenor y efecto, Uno (1) para cada una de Las Partes y otro para el Notario Público, en Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

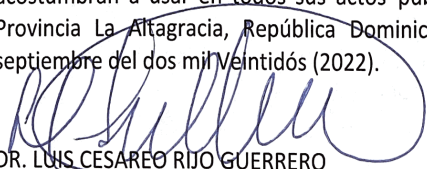
POR LA VENDEDORA
INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.

SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN
Presidente

POR LA COMPRADORA
INVERSIONES DORCON, SRL

RAUL RENE DE CASTRO PAULINO
Gerente

Yo, **DR. LUIS CESAREO RIJO GUERRERO**, Abogado Notario Público de los del número del Municipio de Higüey, Matrícula No. **6216** del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., **CERTIFICO Y DOY FE:** Que ante mí han comparecido los señores **SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN Y RAUL RENE DE CASTRO PAULINO**, cuyas generales y calidades constan en el documento que antecede, quienes me han declarado que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos públicos y privados. En la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del dos mil Veintidós (2022).


DR. LUIS CESAREO RIJO GUERRERO
Abogado-Notario



Impuestos Internos	1,149,233.93
Adm. Local Bávaro	
Impuesto 3% Transferencias Inmobiliaria	
Ley No. 173-07 de Eficiencia Recaudatoria	
Monto RD\$	344,635.76 + 804,598.17
Recibo No.	2295118667-1
Fecha	21/09/2023
Firma	Shuchy Bel Mota

2351186 30-2



ACUERDO MARCO BAJO FIRMA PRIVADA



De una parte, **OCEAN VEU DEVELOPMENT, SRL.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la Calle 4, Manzana 43, Ciudad las Palmas, Punta Cana, Higuey, Provincia de la Altagracia, con su Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número **1-31-89527-1**, y el Registro Mercantil con el número 10579LA, debidamente representada por su gerente, el señor **QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular y portador de la Cédula de Identidad y Electoral número **001-258666-6**, domiciliado y residente en esta ciudad de Bávaro, Punta Cana, Higuey, Provincia de La Altagracia, entidad que para los fines del presente contrato se denominará **OCEAN VEU**, o por su razón social completa, indistintamente;

De otra parte, **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-30-18585-9 y Registro Mercantil No. 34999SD con domicilio social establecido en la Avenida Abraham Lincoln No. 1003, Suite 705, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Presidente-Tesorero, señor **SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN**, venezolano, mayor de edad, casado, empresario, portador del pasaporte venezolano No. 056010703 y de la Cédula de Identidad y Residencia de Inversión Nos. 402-4150455-0, del mismo domicilio de su representada, entidad que para los fines del presente documento se denominará **"INVERSIONES TROPICARIBE"**, o por su razón social completa, indistintamente; y,

De la otra parte, **INVERSIONES DORCON, SRL**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-15538-6 y el Registro Mercantil con el No. 167491, debidamente representada por su Presidente, el Sr. Raúl René De Castro Paulino, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal y electoral No. 001-0190883-8, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, quien en lo adelante del presente documento se denominará **"DORCON"**, o por su razón social completa, indistintamente.

En los casos que se haga referencia a **OCEAN VEU, INVERSIONES TROPICARIBE y DORCON** conjuntamente, se denominarán como Las Partes;

PREAMBULO

POR CUANTO: OCEAN VEU, es propietaria de un lote de terreno, ubicado dentro del proyecto inmobiliario "Residencial Paseo del Sendero", en VISTACANA RESORT AND COUNTRY CLUB, Bávaro, Provincia de La Altagracia, República Dominicana; identificado como: Inmueble No. 505599468667, con una superficie de CIENTO QUINCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (115,979.93 M2), amparado con el Certificado de Título Matrícula No. 3000369279,

expedido por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha 28/9/2020 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, SRL. (En lo adelante el Inmueble)



POR CUANTO: OCEAN VEU declara y hace constar que compró a INVERSIONES TROPICARIBE el Inmueble arriba descrito, lo cual es ratificado por esta última mediante la suscripción de este acto. Sin embargo, las mismas no han iniciado el proceso de transferencia del certificado de título a su nombre.

POR CUANTO: INVERSIONES TROPICARIBE suscribe el presente acto para hacer constar que vendió y cedió todos sus derechos de propiedad sobre el Inmueble a favor de OCEAN VEU, y que, en consecuencia, no tiene ningún inconveniente ni objeción en que se realice cualquier negociación entre OCEAN VEU Y DORCON que involucre el derecho de propiedad sobre el Inmueble, por lo que está de acuerdo en las condiciones a que han llegado las partes.

POR CUANTO: DORCON está interesada en adquirir una porción de terreno de **veinticuatro mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (24,678.00 Mts2)** dentro del Inmueble propiedad de OCEAN VEU descrito en este acto, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "ZIBÁ SUITES & GOLF RESIDENCES" (en lo adelante el Proyecto); y, OCEAN VEU a su vez está interesada en vender la precitada porción de terreno a DORCON, bajo los términos y condiciones estipulados en el presente acto. Asimismo, DORCON tiene interés de adquirir dentro del Inmueble la cantidad adicional de **aproximadamente cincuenta y cinco mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados (55,378.00 Mts2)** adicionales, para el desarrollo de las restantes Tres Etapas del Proyecto, para lo cual OCEAN VEU está dispuesta a otorgar a DORCON una opción de compra de la precitada porción de terreno localizada en el Inmueble, bajo los términos y condiciones estipulados en el presente acto.

POR CUANTO: LAS PARTES declaran y hacen constar que suscribieron una Carta de Intención en fecha 17 de noviembre del año 2020, a los fines de dejar constancia de las condiciones previas que en aquel las partes estipularon que deberían de cumplirse para perfeccionar el desarrollo de la primera etapa del Proyecto; y, establecer algunas condiciones esenciales a incluirse en el presente Acuerdo Marco.

POR CUANTO: LAS PARTES han decidido formalizar los acuerdos arribados de las negociaciones indicadas en la referida carta de intención a través del presente Acuerdo Marco, a los fines de planificar el desarrollo de la negociación entre LAS PARTES de los referidos terrenos propiedad de OCEAN VEU.

POR TANTO y en el entendido de que el presente preámbulo forma parte integral del presente documento LAS PARTES :

Han decidido acordar los siguientes puntos como acuerdo inicial, a seguir:

PRIMERO: Mediante el presente acto OCEAN VEU VENDE, CEDE Y TRASPASA de manera definitiva e irrevocable, libre de cargas, gravámenes, litis, oposiciones y ocupaciones de toda índole, en favor de DORCON, la cantidad de **veinticuatro mil**



seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (24,678.00 mts²) localizados dentro del Inmueble de su propiedad, ubicado dentro del proyecto inmobiliario " Residencial Paseo del Sendero" , en VISTACANA RESORT AND COUNTRY CLUB, Bávaro, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, identificado como: Inmueble No. 505599468667, con una superficie de **ciento quince mil novecientos setenta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados (115,979.93 m²)**, amparado con el Certificado de Título Matrícula No. 3000369279, expedido por el Registrador de Títulos de Higuey, en fecha 28/9/2020 a favor de la sociedad comercial INVERSIONES TROPICARIBE, SRL.

PARRAFO: La precitada porción de terreno vendida será utilizada por DORCON para el desarrollo y construcción de la Primera Etapa del Proyecto denominado ZIBÁ SUITES & GOLF RESIDENCES.

SEGUNDO: El precio de venta acordado por las partes para la venta de los **VEINTE Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (24,678.00 Mts²)** indicados en el Artículo Primero de este acto, es de **DOS MILLONES DOCIENTOS DOCE MIL NOVENTA DOLARES AMERICANOS CON 03/100 (US\$2,212,090.03.00)**

En consecuencia, la suma total a pagar por DORCON a OCEAN VEU por la compra de la citada porción de terreno de **VEINTE Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (24,678.00 Mts²)** es la suma de **DOS MILLONES DOCIENTOS DOCE MIL NOVENTA DOLARES AMERICANOS CON 03/100 (US\$2,212,090.00)**, a ser pagada por DORCON en favor de OCEAN VEU, de la siguiente forma:

1. La suma de Cuatrocientos Cuarenta y Dos Mil Cuatrocientos Diesiocho con 01/100 (US\$ 442,418.00), correspondientes al veinte por ciento (20%) del precio de venta pactado, a ser pagada como sigue: **a) La cantidad de doscientos veinte y un mil doceitnos nueve con 00/100 (US\$221,209.00)** una vez sea alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto, es decir, luego de la preventa del setenta por ciento (70%) de la Primera Etapa del Proyecto; y, **b) doscientos veinte y un mil docientos nueve con 00/100 (US\$221,209.00)** mediante la compensación con servicios de excavación que DORCON prestará a OCEAN VEU en virtud de lo estipulado en el Contrato de Servicio de excavación de Suelo suscrito por dichas empresas en fecha diciembre 22 del 2020.
2. La suma de Un Millón Setecientos Sesenta y Nueve Mil Seis cientos Setenta y Dos con 29/100 (US\$1,769,672.02), correspondientes al ochenta por ciento (80%) del precio de venta pactado, será pagado contra la entrega del proyecto habitacional a construir por parte de DORCON, según un cronograma proyectado a tales fines, con un plazo aproximado de veinticuatro (24) meses.

TERCERO: LAS PARTES acuerdan que OCEAN VEU colocará una Hipoteca sobre el certificado de título a expedirse a favor de DORCON por la compra de los 24,678.00 metros cuadrados adquiridos mediante el presente acto. Dicha hipoteca, en favor de

OCEAN VEU, será por el valor pendiente por pagar o adeudado por parte de DORCON, ascendente a la suma **Un Millón Setecientos Sesenta y Nueve Mil Seis cientos Setenta y Dos con 29/100 con 29/100 (US\$1,769,672.29)**, que corresponde al precio de venta pactado, menos el pago realizado en especie mediante los servicios de excavación que se indican en el literal b, del numeral 1) del Artículo Segundo de este acto. En caso de DORCON haber realizado pagos o abonos adicionales, el monto de la hipoteca se reducirá en virtud de dichos abonos realizados. Asimismo, concomitantemente con los abonos o pagos parciales que realice DORCON una vez inscrita la hipoteca, OCEAN VEU expedirá las correspondientes actas de reducción de hipoteca por los montos pagados.



CUARTO: DORCON procederá a realizar la subdivisión del primer lote objeto del presente documento, vendido a su favor por OCEAN VEU, por lo que iniciará los procesos correspondientes.

QUINTO: INVERSIONES TROPICARIBE declara y hace constar que a los fines de agilizar la transferencia del certificado de título a nombre de DORCON y ésta a su vez pueda mantener los beneficios de CONFOTOUR de que actualmente posee el Inmueble; está en la disposición de suscribir directamente con DORCON los documentos necesarios para el traspaso de los derechos de propiedad sobre los terrenos comprados por esta última. En ese tenor, Las Partes suscribirán, a opción de DORCON, ya sea un contrato de compraventa definitivo por la cantidad de veinticinco mil (24,678.00) metros cuadrados, al precio indicado en el Artículo Segundo, o en su defecto, INVERSIONES TROPICARIBE realizará un aporte en naturaleza de los terrenos comprados a favor DORCON, para lo cual las cuotas sociales a ser emitidas por dicho aporte serán transferidas por OCEAN VEU a los socios de DORCON o a la entidad o persona que DORCON determine. Dicha operación de traspaso de derecho de propiedad será realizada tan pronto DORCON termine los trabajos de excavación indicados en la letra b) numeral 1) del Artículo Segundo de este acto.

SEXTO: En adición a la venta previamente indicada, OCEAN VEU mediante el presente acto se compromete a RESERVAR, para fines de venta, en favor de DORCON, la cantidad aproximada de **cincuenta y cinco mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados (55,378.00 Mts2)** adicionales dentro del Inmueble, que será utilizada por DORCON para el desarrollo de las restantes Tres Etapas del Proyecto. A los fines antes indicados, mediante el presente acto OCEAN VEU otorga a favor de DORCON, quien acepta, una OPCION DE COMPRA a ejecutarse de la siguiente manera: cuando se logre el punto de equilibrio (70%) tiene un periodo de Doce meses para iniciar la preventa de la segunda, y así sucesivamente hasta el finalizar el proyecto en plazo no mayor de cuatros años para concluir el proyecto, durante el cual OCEAN VEU e INVERSIONES TROPICARIBE se obligan a no consentir, prometer, acordar o pactar, con ninguna otra persona, física o moral, ningún acto, contrato o acuerdo, verbal o escrito, sobre los derechos de uso, goce y disposición de dicha porción de terreno, sin el consentimiento previo y por escrito de DORCON. El precio de venta pactado por Las Partes para la referida OPCION DE COMPRA es como sigue: a) Los terrenos a ser destinados para construcción de apartamentos, tendrán un precio de **CIENTO VEINTE DOLARES CON 00/100 (US\$120.00)** por cada metro cuadrado;

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

b) Los metros cuadrados utiles a ser destinados para construcción de villas tendrán un precio de **OCHENTA DOLARES CON 00/100 (US\$80.00)** por cada metro cuadrado, conforme el Diseño de las Etapas del Proyecto que DORCON presentará a OCEAN VEU previo al inicio del desarrollo de las mismas.

SEPTIMO: DORCON se obliga a atenerse a las normas de urbanización presentes en las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones; así como en el Reglamento del proyecto VISTACANA RESORT & COUNTRY CLUB, en donde se encuentran los terrenos. Además, requerirá los permisos de obras de urbanización, lo que significa que el proyecto de urbanización debe ser aprobado ante las instancias de lugar.

PARRAFO: DORCON se obliga a presentar a OCEAN VEU y al departamento técnico de VISTACANA RESORT & COUNTRY CLUB, la marca comercial que sostendrá el producto inmobiliario, asimismo deberá presentar la propuesta arquitectónica de su proyecto inmobiliario, para fines de aprobación y respetar la densidad permitida en el área, la cual es de noventa (90) habitaciones por hectáreas.

OCTAVO: LAS PARTES hacen elección de domicilio para todos los fines y consecuencias del presente contrato en sus direcciones indicadas en el encabezado de este acto.

NOVENO: El presente Contrato se regirá por las Leyes de la República Dominicana y todo litigio, controversia y reclamación resultante de este contrato o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad será competencia de los tribunales dominicanos de derecho común, concediéndose formalmente competencia territorial a los tribunales del Distrito Nacional.

En Santo Domingo, Distrito Nacional, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

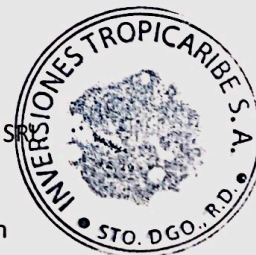
POR OCEAN VEU, SRL

Quirino Alberto Vásquez Cabral



POR INVERSIONES TROPICARIBE, SRL

Salvador Antonio Termini Guzmán



POR DORCON, SRL:

Raúl René De Castro Paulino



0848		CERTIFICADO DE TÍTULO		073	
VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ					
 REGISTRO DE TÍTULOS		MATRÍCULA  FECHA Y HORA DE REGISTRO 28/08/2020 04:12 p.m.			
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA		MEDIDA 777, F.23			
OFICINA Registro de Títulos de Higüey		PROVINCIA HIGÜEY			
DESIGNACIÓN CATASTRAL 505599468667		VALOR 115,978.93 m²			
PROPIETARIO INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.					
En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a INVERSIONES TROPICARIBE, S. A., RNC No.1-30-18585-9, sobre el inmueble identificado como 505599468667, que tiene una superficie de 115,979.93 metros cuadrados, matrícula No.3000369279, ubicado en HIGÜEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a GRUPO GARILI, S. R. L., RNC No.1-31-31960-2. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 24/oct/2019, Acto bajo firma privada legalizado por DRA. CANDIDA RITA NÚÑEZ LOPEZ, notario público de los del número del DISTRITO NACIONAL, con matrícula No.3842. Inscrito a las 04:12:16 p.m. el 28/ago/2020. INVERSIONES TROPICARIBE, S. A., persona debidamente representada por SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.402-4150455-0. GRUPO GARILI, S. R. L., persona debidamente representada por MILAGROS GUILLERMINA GUERRERO CARPIO, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.028-0059215-2, según consta en Acta de Asamblea de fecha 18/oct/2019. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 28 de septiembre del 2020.					
 Pablo Miguel Peña Caraballo Registrador de Títulos Registro de Títulos de Higüey					
		 4372007502			
 214372007502084807321		Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.ij.gov.do			

B. Descripción del proyecto.

- **Objetivos y justificación del proyecto**

- **A Corto Plazo**

Este proyecto está concebido como respuesta a una necesidad del sector residencial y comercial de la región, donde podrán disponer de residencias como segunda vivienda y residencia permanente contando con todas las infraestructuras de servicios y seguridad que requieren para este tipo de proyecto.

- **Mediano plazo**

Construcción de apartamentos y villas desde una (1) hasta cuatro (4) habitaciones, dotadas de todos los servicios necesarios según la regulación urbana, con los controles ambientales necesarios para que el proyecto sea sostenible en el tiempo.

- **Largo plazo**

Mantener un espacio seguro, higiénico y adecuado para el crecimiento de las familias que adquieran viviendas dentro del proyecto

La zona de Punta Cana, perteneciente al Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia, ha experimentado un crecimiento acelerado en los últimos 30 años, principalmente ligado o relacionado con el sector turístico, impulsado por sus exuberantes playas y paisajes sobrecogedores, así como a un desarrollo de infraestructuras de clase mundial. Este desarrollo provocó el dotar de instalaciones aeroportuarias que se han convertido en el principal aeropuerto internacional del país, así como uno de los de mayor movimiento de aeronaves en Latinoamérica.

Esto ha provocado el requerimiento de espacios para la construcción de apartamentos turísticos que brinden todas las comodidades y amenidades para el descanso con una bella fusión entre lo orgánico y lo moderno.

Existen terrenos que no tienen todas las condiciones adecuadas para la producción agrícola ni ganadera directamente, debido a las características geográficas en general, por estas razones, es necesario dar un uso y aprovechamiento a estos terrenos ya que debido a su posición geográfica Punta Cana se ha convertido en uno de los destinos turísticos preferidos de las personas a nivel mundial, por lo que

se ha ideado la construcción de villas y apartamentos turísticos de lujo que cumplan con las leyes dominicanas.

- **Descripción de actividades y componentes del proyecto**
- **Descripción de los procesos constructivos, de operación y de cierre.**
- **Procesos constructivos**

Los procesos constructivos del proyecto, son similares a los utilizados en todos los proyectos de obras civiles en el país. Se realizarán de acuerdo a las normativas establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones. A continuación, se presenta, de manera cronológica el proceso a utilizar durante la construcción, tomando en cuenta que, por razones de espacio el programa se presenta en cuadros que representan semanas, algunas actividades sólo requieren días, pero se han redondeado en términos de semanas.

En total, según el cronograma que se presenta a continuación, el tiempo de ejecución de obras se estima en 30 meses, luego de recibir los permisos correspondientes. Esto incluye la construcción de las viviendas, el proyecto es responsable de entregar los apartamentos listos para ser habitados, los apartamentos cuentan con un diseño único.

- **Procesos de operación**

El residencial brindará los espacios, la seguridad y los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. Estos servicios serán contratados con las mismas empresas con que opera VISTACANA. con todos los parámetros para la edificación bajo la regulación urbana de la República Dominicana y los controles ambientales necesarios para que el proyecto sea sostenible en el tiempo.

- **Cierre o Abandono del Proyecto**

Plan de Abandono incorpora medidas orientadas a prevenir impactos negativos ambientales y riesgos durante tres etapas:

- Culminada la fase de construcción, considerando el abandono y restauración de las áreas que pudiera haber sido afectadas por la construcción del proyecto.

- Durante la etapa de construcción, cuando se ha decidido paralizar las actividades de la obra.
- La etapa de funcionamiento, en donde se considera el abandono de las áreas que venía ocupando el proyecto.

El objetivo es establecer un conjunto de medidas y previsiones adecuadas para un abandono gradual, cuidadoso y planificado del terreno, integrando a esta tarea la aplicación sistemática de acciones de restauración.

Para enlistar las acciones requeridas para un Plan de Abandono gradual, cuidadoso y planificado de cada una de las etapas, se utiliza el siguiente diagrama para un entendimiento óptimo.

FASE	RESPONSABLE
Culminada la etapa de construcción	(Constructora del proyecto)
Durante la etapa de construcción	(Promotor de la obra y Constructora del proyecto)
Durante la etapa de funcionamiento	Contratista para el abandono.

Tabla No.2.- Fase de cierre

El plan de abandono deberá ser considerado como un plan preliminar, es decir, podrá ser adaptado de acuerdo con los hallazgos, para lo cual se deberá presentar un plan detallado, en donde se incluyan todos los aspectos encontrados en funcionamiento. En caso de requerirse ejecutar actividades de demolición, se deberá presentar un nuevo estudio de impacto ambiental.

• **Cronograma de actividades**

No	Actividades	meses	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	Apertura de trochas para topografía	2																														
2	Topografía de linderos	2																														
3	Colocación de charranchos	1																														
4	Alineación y marcado de zanjas	1																														
5	Excavación de zanjas	1																														
6	Colocación de acero en zanjas	3																														
7	Vaciado de hormigón hidráulico	3																														
8	Colocación de bloques de hormigón	4																														
9	Encofrado de columnas y vigas de amarre	2																														
10	Preparación y colocación de acero de vigas de amarre	1																														
11	Vaciado de hormigón en columnas y vigas de amarre	1																														
12	Desmonte de encofrado	1																														
13	Colocación de relleno de reposición	1																														
14	Limpieza y remoción de escombros.	1																														
15	Limpieza y remoción de vegetación	1																														
16	Levantamiento topográfico	2																														
17	Trazado de vías	3																														
18	Preparación de rasante	3																														
19	Instalación de tuberías de alcantarillado y de agua potable	6																														
20	Colocación postes, tendido eléctrico y luminarias	6																														
21	Asfaltado de calles	4																														
22	Marcado de edificios y villas	4																														
23	Excavación de zapata	4																														
24	Colocación de acero	4																														
25	Vaciado de hormigón	6																														
26	Izado de muros y columnas	7																														
27	Vaciado de losa de techo, encofrado y desencofrado	8																														
28	Impermeabilización (Fino e impermeabilizante químico elastomérico)	5																														
29	Pañete de muros y cielos rasos	8																														
30	Colocación de pisos y cerámicas	9																														
31	Pintura final	4																														
32	Colocación de puertas y ventanas	8																														
33	Instalación sanitaria	8																														
34	Instalación eléctrica	8																														
35	Bote de escombros	4																														
36	Limpieza final	3																														
37	Instalación de sistemas de seguridad	30																														

Tabla No. 3.- Cronograma de ejecución.

- **Número estimado de empleos que serán generados en la fase de construcción.**

En el proceso de la construcción de las infraestructuras que componen la urbanización, se contemplan la creación de empleos directos, indirectos y temporales.

GENERACION DE EMPLEOS EN LA ETAPA DE PREPARACION/CONSTRUCCION			
TIPO DE EMPLEO	CARGO	FASE	CANT.
Temporal	Obreros	Preparación/Construcción	40
	Técnicos		8
	Seguridad-Serenos		2
	Administrativo y Financiero		3
	Ingenieros/Arquitecto		4
TOTAL DE EMPLEOS DIRECTOS FASE DE CONSTRUCCION			57
TOTAL DE EMPLEOS INDIRECTOS FASE DE CONSTRUCCION			285
TOTAL DE EMPLEOS			342

Tabla No.4.- Empleos en etapa de construcción

- **Indicar para la fase de construcción, la cantidad y tipo de viviendas, suministrando los niveles y cantidad de habitaciones por niveles y parques.**

Villa Tipo A.

Primer Nivel: Compuesto por una habitación con baño, sala, comedor, cocina con desayunador, baño de cortesía, terraza posterior con jacuzzi, escalera de acceso al segundo nivel, patio con muebles y barbacoa a cielo abierto y dos plazas de parques.

Segundo Nivel: Compuesto por una habitación principal con baño y vestidor, dos habitaciones secundarias compartiendo un baño y pasillo distribuidor.

Total de Villas Tipo A = 23 unds.

Total de habitaciones = 92 unds.

Total de parques = 46 unds.

Villa Tipo B.

Primer Nivel: Compuesto por sala, comedor, cocina con desayunador, baño de cortesía, terraza posterior con jacuzzi, escalera de acceso al segundo nivel, patio con muebles y barbacoa a cielo abierto y dos plazas de parqueos.

Segundo Nivel: Compuesto por una habitación principal con baño, vestidor y balcón, dos habitaciones secundarias compartiendo un baño y pasillo distribuidor.

Total de Villas Tipo B = 41 unds.

Total de habitaciones = 164 unds.

Total de parqueos = 82 unds.

- **Presentar la cantidad de bloques de apartamentos, el tipo, niveles, apartamentos por niveles, cantidad de parqueos.**

Bloque Tipo H.

Primer Nivel: Compuesto por 15 apartamentos distribuidos de la siguiente manera: Dos habitaciones con baño cada una, sala, comedor, cocina con desayunador, terraza posterior, terraza y patio exterior con jacuzzi.

Segundo Nivel: Compuesto por 15 apartamentos tipo pent-house distribuidos de la siguiente manera: Dos habitaciones con baño cada una, sala, comedor, cocina con desayunador, balcón posterior y escalera de acceso a terraza/azotea.

Nivel Azotea: Terraza amueblada a cielo abierto y jacuzzi.

Total de apartamentos = 30 unds.

Total de habitaciones = 60 unds.

Total de parqueos = 30 unds.

Bloque Tipo I.

Primer Nivel: Compuesto por 7 apartamentos distribuidos de la siguiente manera: Dos habitaciones con baño cada una, sala, comedor, cocina con desayunador, terraza y patio exterior con jacuzzi.

Segundo Nivel: Compuesto por 7 apartamentos pent-house distribuidos de la siguiente manera: Dos habitaciones con baño cada una, sala, comedor, cocina con desayunador, balcón posterior y escalera de acceso a terraza/azotea.

Nivel Azotea: Terraza amueblada a cielo abierto y jacuzzi.

Total de apartamentos = 14 unds.

Total de habitaciones = 28 unds.

Total de parqueos = 14 unds.

Bloque Tipo J.

Primer Nivel: Compuesto por 8 apartamentos distribuidos de la siguiente manera: Una habitación con baño, sala, comedor, cocina, ½ baño de cortesía y terraza posterior con jacuzzi.

Segundo Nivel: Compuesto por 7 apartamentos pent-house distribuidos de la siguiente manera: Una habitación con baño, sala, comedor, cocina ½ baño de cortesía, balcón posterior y escalera de acceso a terraza/azotea.

Nivel Azotea: Terraza amueblada a cielo abierto y jacuzzi.

Total de apartamentos = 16 unds.

Total de habitaciones = 16 unds.

Total de parqueos = 16 unds.

Bloque Tipo K

Primer Nivel: Compuesto por 9 apartamentos distribuidos de la siguiente manera: Dos habitaciones con baño cada una, sala, comedor, cocina con desayunador, terraza y patio exterior con jacuzzi.

Segundo Nivel: Compuesto por 9 apartamentos pent-house distribuidos de la siguiente manera: Dos habitaciones con baño cada una, sala, comedor, cocina con desayunador, balcón posterior y escalera de acceso a terraza/azotea.

Nivel Azotea: Terraza amueblada a cielo abierto y jacuzzi.

Total de apartamentos = 18 unds.

Total de habitaciones = 36 unds.

Total de parqueos = 18 unds.

- **Organigrama del proyecto en su fase de construcción y operación, incluyendo su estructura o unidad ambiental, cantidad de empleados, turnos y horario de trabajo.**

Fase de construcción.

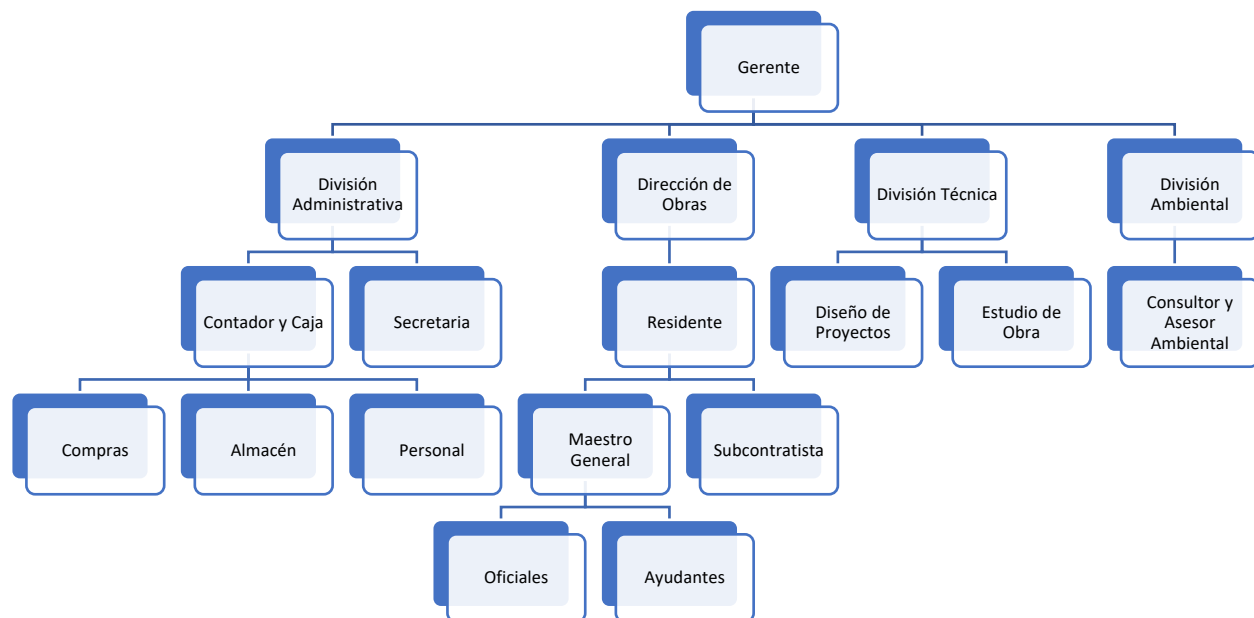


Gráfico No. 1.- Organigrama fase construcción.

Fase de operación.

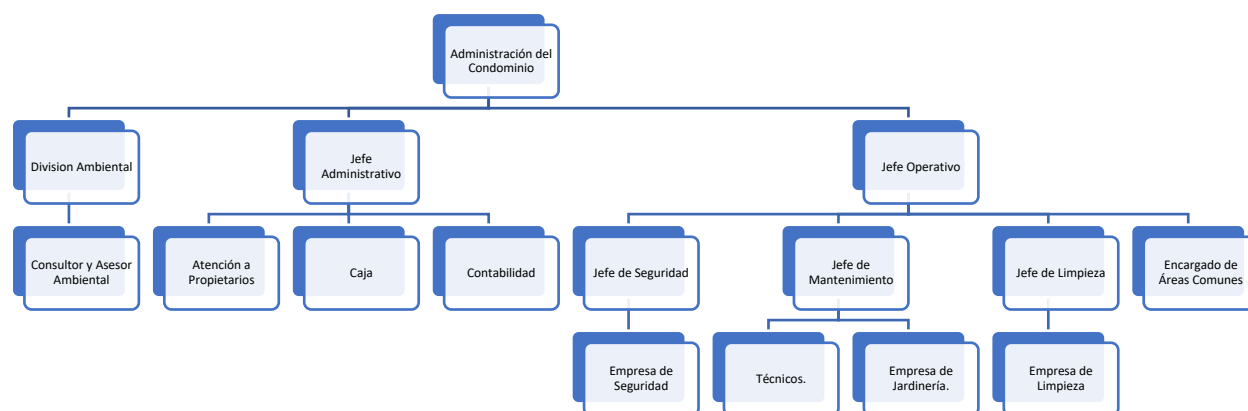


Gráfico No. 2.- Organigrama fase de operación.

Etapas	Directos	Temporales	Indirectos	Total
Construcción	57	50	285	392
Operación	30	40	350	420
Cierre	20	20	200	240
Total general de empleos				1052

Tabla No. 5.-Empleados del proyecto

La empresa tiene una jornada laboral de 8 horas de trabajo, con 1 o 2 turnos de trabajo, con diferentes horarios según el cargo ocupado y área de trabajo.

- **Plano conjunto de la planta física del proyecto: extensión total del terreno, área de construcción, cantidad y tipo de infraestructura y facilidades de apoyo a ser instaladas.**

Este punto fue ya tratado. Las únicas facilidades a ser instaladas serán los baños sanitarios portátiles.

- **Diagrama de distribución interna con la ubicación de las maquinarias, área de procesos, generadores eléctricos, depósito de combustible, áreas de acopio de las materias primas, instalaciones sanitarias, entre otras.**

El proyecto no contara con maquinarias instaladas, área de procesos, generadores eléctricos, depósito de combustible, áreas de acopio de las materias primas ya que es un proyecto de construcción de un residencial que comprende apartamentos y villas, no se almacenara material, ya que el concreto utilizado será suministrado en camiones especializados tipo revolvedor.



El proyecto contara con una unidad sanitaria móvil, colocadas de manera estratégica en el área del campamento y área de afluencia de trabajadores, a los fines de manejar los riesgos de contaminación del área.

De igual manera, la oficina de obra tendrá su baño propio para el uso de los ingenieros.



- **Descripción detallada de todos los componentes, procesos y actividades del proyecto (oficina administrativa, áreas de acopio de las materias primas y condiciones de almacenamiento, talleres de mantenimientos, baños, cocina, comedor, entre otras).**
 - **Descripción detallada de todas las actividades y componentes del proyecto:**
 - **Indicar en que consiste el proyecto**

Consistirá en la construcción y operación de un proyecto turístico integrado por 4 bloques de apartamento y villas tipo A y tipo B

- **Oficinas administrativas.**

Las oficinas administrativas del proyecto se encuentran ubicadas en la Calle Eugenio Deschamp num.42, Plaza Ysacar, local 2B, DN, República Dominicana. En el proyecto solo se encuentran las oficinas de los ingenieros, las cuales serán furgones tipo oficina alquilados.

- **Áreas de procesos de construcción y reparación.**

En el proyecto no se realizarán reparaciones de ningún tipo.

- **Áreas de acopio de materiales y condiciones de almacenamiento.**

Las varillas serán almacenadas a cielo abierto con el suelo protegido para que en caso de desprenderse. El cemento se almacenará en un caseta cerrada y con suelo en hormigón, teniendo en cuenta que nunca debe entorpecer el paso de máquinas y vehículos según el proceso de la obra. Estos acopios se limitarán con valla de contención peatonal o malla metálica sobre pies derechos cuando estos acopios prevalezcan en un período de tiempo superior a 3 días o puedan suponer un peligro de desprendimiento.

Los materiales se almacenarán de manera que se evite su desplome por desequilibrio o vibraciones. Se decide colocar señalización permanente, durante el tiempo que duren los trabajos, retirándose conforme se avancen los tramos o tajos en ejecución.

- **Almacenamiento de productos terminados/reactivos:**

El proyecto no contara con productos terminados para su almacenamiento

- **Talleres de mantenimiento:**

El proyecto no contara con talleres de mantenimiento, los vehículos que se desplacen en la obra producto de servicios prestados realizaran sus mantenimientos en talleres autorizados.

- **Área de rampa de botadura.**

N/A

- **Área de Gestión de Residuos**

Los residuos constructivos serán dispuestos según su condición, donde los escombros serán depositados en área autorizadas para estos.

Los cortes de vegetación que se dieron durante el desbroce resultantes del corte de la vía y los espacios de levantamiento de edificaciones serán incorporados junto a la capa orgánica, para mejora en los suelos.

Los desechos de construcción, tales como escombros trozos de materiales y mezcla, serán dispuestos como material de relleno en área autorizada con sus respectivos tickets de control.

Los residuos urbanos que se generen en el área del proyecto serán manejados por el residencial Vistacana.

- **Cocina:**

N/A, no se realizará ningún tipo de comida.

- **Comedor:**

Se dispondrá de un pequeño comedor para los obreros.

- **Descripción detallada del proceso de producción.**

El proyecto no es una industria.

- **Indicar para la fase de construcción, la cantidad de material a remover y su disposición final.**

Para la realización de la construcción del proyecto se tiene estimado que se removerán unos 40,800 m³, los cuales serán utilizados dentro del mismo proyecto de Vista Cana.

- **Presentación del Proyecto**

El proyecto, “**Ziba Suite & Golf Residences 2da. etapa**” consistirá en la construcción y operación de un proyecto turístico el cual contará con las siguientes edificaciones:

Total general de apartamentos = 78 unds.

Total general de viviendas unifamiliares = 124

En total el proyecto contara con 78 apartamentos con 570 habitaciones y 117 parqueos y un área de construcción de 42,252.37 m²

- **Naturaleza del proyecto**

El proyecto “**Ziba Suite & Golf Residences 2da. etapa**”, es un proyecto de naturaleza residencial, aprovechando el entorno y las facilidades que brinda la zona, para los moradores.

- **Antecedentes**

El crecimiento turístico y económico que ha experimentado la zona de Punta Cana y Bávaro motiva a los inversionistas a abrir nuevos espacios para el desarrollo de las familias que buscan lugares apropiados para disfrutar en paz y tranquilidad de sus vacaciones y sus momentos de descanso.

Al igual que otros proyectos urbanísticos que se han desarrollado con gran éxito de ventas en la zona turística de Punta Cana, Ziba Suite & Golf Residences 2da. etapa viene a continuar brindando ese importante espacio y a desarrollar oportunidades de negocios dentro del marco regulatorio dominicano.

- **Inversión total del proyecto: Incluyendo los costos del terreno, costo de los equipos, costos de instalación y costos operativos.**

Según el presupuesto de obras, el cual se presenta en anexo, el monto de inversión en infraestructura será de RD\$ 981,715,486.45, mientras que el costo de los terrenos fue de US\$ 2,921,437.97, ya que la tasa del dólar varia no podemos estimar en pesos.

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

PRESUPUESTO ZIBA | CASA A

Casa A

PRESUPUESTO ANTERIOR

Código	Resumen	Ud	CanPres	Pres	ImpPres
Revit	Casa tipo A_ZIBA				10.121.729,49
I	GENERALES	u			453.511,62
I.01	Replanteo	m2	270,33	61,83	23.121,10
I.02	Equipos de seguridad para obreros	equi	8,00	5.500,00	44.000,00
I.03	Brigada topográfica	visit	3,00	12.500,00	37.500,00
I.04	Carga y movimiento de materiales	mae	6,00	40.800,00	244.800,00
I.05	Ulimpieza continua	mae	4,00	20.525,00	82.100,00
I.06	Botes por limpieza continua	m3	27,03	350,00	9.460,50
I.07	Ulimpieza final	m2	270,33	50,05	13.530,02
II	MOVIMIENTO DE TIERRA	u			84.012,21
II.03	Desmonte, limpieza del solar (incluye botes)	m2	229,82	40,00	9.192,80
II.04	Corte de terreno para mejoramiento de suelo	m3n		300,00	0,00
II.05	Corte de terreno hasta cotas de diseño	m3n		300,00	0,00
II.06	Suministro de relleno de plataformas	m3c		475,00	0,00
II.07	Rigado, nivelado y compactado de relleno	m3c		200,00	0,00
II.08	Excavación para zapatas (caliche)	m3n	59,30	800,00	47.440,00
II.09	Acameo de material excavado a reusar	m3a	77,10	61,00	6.245,10
II.10	Relleno de reposición	m3c	20,75	368,38	7.641,81
II.11	Bote de material excavado sobrante	m3a	38,55	350,00	13.492,50
III	HORMIGON ARMADO	u			1.988.752,08
III.01	BARRERA DE VAPO	M2	290,00	135,00	37.800,00
III.02	Fumigación en cimientos	m2	350,55	46,00	16.125,30
III.03	Zapata de columnas	m3	9,50	17.938,54	170.321,13
III.04	Zapata de muros	m3	12,74	10.839,40	137.966,56
III.09	Columna CA1	m3	3,28	29.663,66	67.633,14
III.10	Columna CA2 CA3	m3	3,70	38.060,36	102.762,87
III.11	Columna CI	m3	1,00	36.837,71	36.837,71
III.12	Vigas de carga	m3	10,00	26.720,67	267.206,70
III.13	Lozas aligeradas e=20cm	m2	548,84	3.340,70	497.229,79
III.14	Loza macizas h=0.12m	m3	10,19	20.078,30	204.596,66
III.15	Loza macizas, rampas h=0.15m	m3	5,50	24.827,32	136.550,26
III.16	Loza de piso de hormigón	m2	242,20	1.295,30	313.721,66
III.50	Plataea e=0.15m	m2	0,00	1.720,37	0,00
III.51	Zapata bajo muros	m3	0,00	16.044,70	0,00
III.52	Acera perimetral e=0.25m	m3	0,00	9.687,71	0,00
IV	TUBERIAS ELÉCTRICAS	u			119.248,60
IV.01	Salida luminarias central (tubos/cajas)	u	38,00	633,00	24.054,00
IV.02	Salida luminarias pared (tubos/cajas)	u	8,00	633,00	5.064,00
IV.05	Salida interruptor sencillo (tubos/cajas)	u	20,00	537,73	10.754,60
IV.06	Salida interruptor doble (tubos/cajas)	u	8,00	745,34	5.962,72
IV.13	Salida tomacorriente 110v (tubos/cajas)	u	48,00	565,54	27.145,92
IV.17	Salida tomacorriente 220v (tubos/cajas)	u	12,00	745,34	8.944,08
IV.18	Salida teléfono (tubos/cajas)	u	8,00	722,13	5.777,04
IV.19	Salida antena (tubos/cajas)	u	10,00	722,13	7.221,30
IV.20	Salida pulsador timbre (tubos/cajas)	u	2,00	637,65	1.275,30
IV.21	Salida caja de timbre (tubos/cajas)	u	2,00	646,53	1.293,06
IV.22	Salida intercom (tubos/cajas)	u	2,00	646,53	1.293,06
IV.23	Registro tv/ti (tubos/cajas)	u	4,00	2.567,94	10.231,76
IV.24	Registro eléctrico (tubos/cajas)	u	4,00	2.567,94	10.231,76
V	MUROS DE BLOQUES	u			1.085.239,92
V.01	Muro de bloques de 8	m2	524,56	1.713,46	898.812,58
V.02	Muro de bloques de 6	m2	130,46	1.429,00	186.427,34
VI	TUBERIAS SANITARIAS	u			242.019,80
VI.01	Salida de AF Ø20mm PPR	u	28,00	773,17	21.648,76
VI.02	Salida de AC Ø20mm PPR	u	18,00	773,17	13.917,06
VI.03	Salida de AN Ø2" PVC (Du., Dp.)	u	18,00	1.297,84	23.361,12
VI.04	Salida de AN Ø2" PVC (Fo., Ld., Lv., Lm.)	u	16,00	990,14	15.842,24
VI.05	Salida de AN Ø4" PVC (In)	u	8,00	1.706,32	13.650,56
VI.06	CAF Ø25mm PPR	u	3,00	931,85	1.863,70
VI.09	Tubería AF Ø25mm PPR	m	124,68	255,30	31.830,80
VI.10	Tubería AF Ø20mm PPR	m	10,56	203,92	2.153,40
VI.12	Tubería AC Ø20mm PPR	m	56,20	203,92	11.460,30
VI.13	BD Ø4"	u	2,00	2.562,36	5.124,52
VI.14	V Ø3"	u	8,00	1.922,13	15.377,04
VI.15	Encamisado para AA	u	10,00	1.106,83	11.068,30
VI.16	Arrastre AN Ø2"	m	20,20	305,75	6.176,15
VI.17	Arrastre AN Ø3"	m	28,92	536,61	15.229,56
VI.18	Arrastre AN Ø4"	m	33,40	701,99	23.446,47
VI.19	Salidas de gas	u	4,00	1.328,63	5.314,52
VI.23	BP Ø3"	u	8,00	1.764,14	14.113,12
VI.24	BP Ø2"	u	4,00	1.024,26	4.097,04
VI.25	Manifold	u	2,00	3.172,97	6.345,14

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

vii	TERMINACIÓN DE SUPERFICIES Y TECHOS	u			1.182.762,70
vii.01	Pañetes verticales (con cantos)	m2	1.307,62	620,85	811.835,88
vii.02	Pañete de techos	m2	270,35	499,05	134.918,17
vii.03	Fraguache	m2	370,37	97,67	36.174,04
vii.04	Pisos (con zabaletas)	m2	129,64	815,36	105.706,61
vii.05	Impermeabilizante en techos	m2	156,89	600,00	94.128,00
vii	HIDROSANITARIAS EXTERIORES	u	1		0,00
ix	PISOS Y REVESTIMIENTOS	u			1.287.849,13
ix.01	Pisos interiores (inc. zdc.)	m2	226,35	2.836,12	641.955,76
ix.06	Escalones	m	46,00	2.597,33	119.477,18
ix.09	Revestimientos baños	m2	116,84	2.418,73	282.604,41
ix.10	Pisos de parques	m2	56,00	1.218,50	68.236,00
ix.11	Pisos exteriores	m2	22,96	2.481,46	57.203,92
ix.12	Porcelanato tipo madera	m2	44,56	2.656,46	118.371,86
x	MISCELÁNEOS	u			1.168.638,85
x.01	Plafones de pvc machimbado	m2	11,24	950,00	10.697,00
x.06	Pérgolas de madera	m2	48,86	5.480,00	267.752,80
x.07	Louvers de madera	m2	26,00	7.800,00	202.800,00
x.08	Revestimientos muros frontales	m2	20,54	3.380,73	69.440,19
x.09	Verja metálica laterales parques	m2	45,72	6.400,00	292.608,00
x.10	Perfiles metálicos en parques	m	55,54	3.581,76	198.930,95
x.11	Revestimientos de muros laterales	m2	34,67	3.380,73	117.209,91
x.12	Paragomas	u	4,00	2.300,00	9.200,00
x.03	Muro cortina de cables tensados	m2		1.206,00	0,00
x.13	Bloques calados	m2		2.607,66	0,00
x.14	Revestimiento jardín frontal	m2		2.360,00	0,00
x.15	Picuzal 1300 gts	ud		247.000,00	0,00
xi	PINTURA	u			424.158,34
xi.01	Pintura base	m2	1.577,97	79,80	125.922,01
xi.02	Pintura interior/exterior	m2	1.307,62	189,00	247.140,18
xi.03	Pintura techos	m2	270,35	189,00	51.096,15
xii	PUERTAS DE MADERA	u			368.140,38
xii.01	Puertas principales	u	2,00	23.278,86	46.557,72
xii.02	Puertas interiores	u	18,00	16.387,47	291.374,46
xii.03	Puertas de closets w0.95m	u	2,00	15.104,10	30.208,20
xii.04	Puertas de closets	u		25.502,40	0,00
xiii	PERFILERA DE ALUMINIO CRISTAL	u			469.386,00
xiii.01	Ventanas y paños fijos de aluminio-cristal	m2	32,94	8.900,00	293.166,00
xiii.02	Puertas corredizas de aluminio-cristal	m2	19,80	8.900,00	176.220,00
xiii.05	Barandas de escalera y balcón	m		8.900,00	0,00
xiv	APARATOS SANITARIOS	u			443.642,52
xiv.01	Inodoro	u	8,00	16.400,00	131.200,00
xiv.02	Lavamanos	u	6,00	15.692,14	94.152,84
xiv.03	Duchas	u	6,00	5.316,52	31.899,12
xiv.04	Fregadero	u	2,00	11.395,38	22.790,76
xiv.05	Jacuzzi	u	0,00	263.291,00	0,00
xiv.07	Salidas lavadora	u	2,00	2.104,96	4.209,92
xiv.08	Rejillas de piso 2"	u	14,00	1.825,09	25.551,26
xiv.09	Rejillas de piso 3"	u	4,00	2.463,05	9.852,20
xiv.10	Calentador	u	2,00	18.228,83	36.457,66
xiv.11	Accesorios de baños	u	8,00	10.524,19	84.193,52
xiv.12	Llave de jardín	u	4,00	933,81	3.735,24
xiv.13	Mampara de duchas	u		11.163,94	0,00
xv	COCINAS Y TOPES	u			445.255,32
xv.01	Gabinete de piso	m	11,82	14.871,00	175.775,22
xv.02	Gabinete de pared	m	8,10	12.341,00	99.962,10
xv.03	Topes de mármol	m2	11,07	11.400,00	126.198,00
xv.04	Backsplash cocina	m2	3,80	11.400,00	43.320,00
xvi	ALAMBRADO Y ACCESORIOS ELÉCTRICOS	u			263.135,62
xvi.01	Salida luminaria central (alambres y accesorio)	u	38,00	893,77	33.963,26
xvi.02	Salida luminaria pared (alambres y accesorio)	u	8,00	893,77	7.150,16
xvi.05	Salida interruptor sencillo (alambres y accesorio)	u	20,00	1.076,87	21.537,40
xvi.06	Salida interruptor doble (alambres y accesorio)	u	8,00	1.345,91	10.767,28
xvi.13	Salida toma corriente 110v (alambres y accesorio)	u	48,00	1.366,16	60.775,68
xvi.17	Salida toma corriente 220v (alambres y accesorio)	u	12,00	2.373,92	28.475,04
xvi.18	Salida teléfono (alambres y accesorio)	u	8,00	701,51	5.612,08
xvi.19	Salida antena (alambres y accesorio)	u	30,00	701,51	7.015,10
xvi.20	Salida pulsador timbre (alambres y accesorio)	u	2,00	1.218,40	2.436,80
xvi.21	Salida caja de timbre (alambres y accesorio)	u	2,00	3.293,67	6.587,34
xvi.22	Salida de intercom (alambres y accesorio)	u	2,00	39.407,74	78.815,48
xvii	EXTERIORES	u			95.978,40
xvii.01	Zonas verdes (grama + tierra negra)	m2	235,63	280,00	65.976,40
xvii.03	Jardinería	u	1,00	30.000,00	30.000,00
xviii	EQUIPOS	u			0,00
xviii.01	Refrigerador	u		40.000,00	0,00
xviii.02	Lavadora	u		40.000,00	0,00
xviii.04	Estufa	u		40.000,00	0,00

PRESUPUESTO**ZIBA | CASA B****Casa B****PRESUPUESTO**

Código	Resumen	Ud	CanPres	Pres	ImpPres
Revit	Casa tipo B_ZIBÁ				10.796.113,96
I	GENERALES	u			453.370,83
i.01	Replanteo	m2	269,60	81,83	22.061,37
i.02	Equipos de seguridad para obreros	equi	8,00	5.500,00	44.000,00
i.03	Brigada topográfica	visit	3,00	12.500,00	37.500,00
i.04	Izaje y movimiento de materiales	mes	6,00	40.800,00	244.800,00
i.05	Limpieza continua	mes	4,00	20.525,00	82.100,00
i.06	Botes por limpieza continua	m3	26,96	350,00	9.436,00
i.07	Limpieza final	m2	269,20	50,05	13.473,46
II	MOVIMIENTO DE TIERRA	u			70.364,43
ii.03	Desmonte, limpieza del solar (incluye botes)	m2	226,46	40,00	9.058,40
ii.04	Corte de terreno para mejoramiento de suelo	m3n		300,00	0,00
ii.05	Corte de terreno hasta cotas de diseño	m3n		300,00	0,00
ii.06	Suministro de relleno de plataformas	m3c		475,00	0,00
ii.07	Regado, nivelado y compactado de relleno	m3c		200,00	0,00
ii.08	Excavación para zapatas (caliche)	m3n	48,59	800,00	38.872,00
ii.09	Acarreo de material excavado a reusar	m3s	63,17	81,00	5.116,77
ii.10	Relleno de reposición	m3c	17,00	368,28	6.260,76
ii.11	Bote de material excavado sobrante	m3s	31,59	350,00	11.056,50
III	HORMIGON ARMADO	u			2.280.232,35
iii.01	BARRERA DE VAMO	M3	240,00	135,00	32.400,00
iii.02	Fumigación en cimientos	m2	312,65	46,00	14.381,90
iii.03	Zapata de columnas	m3	7,34	17.928,54	131.595,48
iii.04	Zapata de muros	m3	10,88	10.829,40	117.823,87
iii.10	Columna CA2 CA3	m3	1,42	38.060,36	54.045,71
iii.11	Columna C1	m3	7,10	36.837,71	261.547,74
iii.13	Losas aligeradas e=20cm	m2	169,82	3.340,70	567.317,67
iii.15	Losa macizas, rampas h=0.15m	m3	1,56	24.827,32	38.730,62
iii.16	Losa de piso de hormigón	m2	134,80	1.295,30	174.606,44
iii.17	Vigas HA	m3	13,09	29.941,28	391.931,36
iii.18	Muros MH	m3	5,96	29.663,66	176.795,41
iii.19	Losa macizas h=0.15m	m3	15,69	20.335,00	319.056,15
iii.50	Plataea e=0.15m	m2	0,00	1.720,37	0,00
iii.51	Zapata bajo muros	m3	0,00	16.044,70	0,00
iii.52	Acera perimetral e=0.25m	m3	0,00	9.687,71	0,00
iii.09	Columna CA1	m3	0,00	29.663,66	0,00
IV	TUBERIAS ELÉCTRICAS	u			122.595,20
iv.01	Salida luminarias cenital (tubos/cajas)	u	38,00	633,00	24.054,00
iv.02	Salida luminarias pared (tubos/cajas)	u	11,00	633,00	6.963,00
iv.05	Salida interruptor sencillo (tubos/cajas)	u	18,00	537,73	9.679,14
iv.06	Salida interruptor doble (tubos/cajas)	u	16,00	745,34	11.925,44
iv.13	Salida tomacorriente 110v (tubos/cajas)	u	42,00	565,54	23.752,68
iv.17	Salida tomacorriente 220v (tubos/cajas)	u	10,00	745,34	7.453,40
iv.18	Salida teléfono (tubos/cajas)	u	10,00	722,13	7.221,30
iv.19	Salida antena (tubos/cajas)	u	10,00	722,13	7.221,30
iv.20	Salida pulsador timbre (tubos/cajas)	u	2,00	637,65	1.275,30
iv.21	Salida caja de timbre (tubos/cajas)	u	2,00	646,53	1.293,06
iv.22	Salida intercom (tubos/cajas)	u	2,00	646,53	1.293,06

iv.23	Registro tv/tl (tubos/cajas)	u	4,00	2.557,94	10.231,76
iv.24	Registro eléctrico (tubos/cajas)	u	4,00	2.557,94	10.231,76
V	MUROS DE BLOQUES	u			1.067.854,95
v.01	Muro de bloques de 8	m2	543,57	1.713,46	931.385,45
v.02	Muro de bloques de 6	m2	95,50	1.429,00	136.469,50
VI	TUBERÍAS SANITARIAS	u			198.444,33
vi.01	Salida de AF Ø20mm PPR	u	24,00	773,17	18.556,08
vi.02	Salida de AC Ø20mm PPR	u	14,00	773,17	10.824,38
vi.03	Salida de AN Ø2" PVC (Du., Dp.)	u	10,00	1.297,84	12.978,40
vi.04	Salida de AN Ø2" PVC (Fo., Ld., Lv., Lm.)	u	14,00	990,14	13.861,96
vi.05	Salida de AN Ø4" PVC (In)	u	6,00	1.706,32	10.237,92
vi.06	CAF Ø25mm PPR	u	2,00	931,85	1.863,70
vi.09	Tubería AF Ø25mm PPR	m	76,74	255,30	19.591,72
vi.10	Tubería AF Ø20mm PPR	m	12,76	203,92	2.602,02
vi.12	Tubería AC Ø20mm PPR	m	40,20	203,92	8.197,58
vi.13	BD Ø4"	u	2,00	2.562,26	5.124,52
vi.14	V Ø3"	u	8,00	1.922,13	15.377,04
vi.15	Encamisado para AA	u	10,00	1.106,83	11.068,30
vi.16	Arrastre AN Ø2"	m	18,30	305,75	5.595,23
vi.17	Arrastre AN Ø3"	m	22,92	526,61	12.069,90
vi.18	Arrastre AN Ø4"	m	32,30	701,99	22.674,28
vi.19	Salidas de gas	u	4,00	1.328,63	5.314,52
vi.23	BP Ø3"	u	8,00	1.764,14	14.113,12
vi.24	BP Ø2"	u	2,00	1.024,26	2.048,52
vi.25	Manifold	u	2,00	3.172,57	6.345,14
VII	TERMINACIÓN DE SUPERFICIES Y TECHOS	u			1.203.588,29
vii.01	Pañetes verticales (con cantos)	m2	1.276,74	620,85	792.664,03
vii.02	Pañete de techos	m2	284,85	499,05	142.154,39
vii.03	Fraguaches	m2	404,40	97,67	39.497,75
vii.04	Finos (con zabaletas)	m2	162,00	815,26	132.072,12
vii.05	Impermeabilizante en techos	m2	162,00	600,00	97.200,00
VIII	HIDROSANITARIAS EXTERIORES	u	1		0,00
IX	PISOS Y REVESTIMIENTOS	u			1.135.030,24
ix.01	Pisos interiores (inc. zóc.)	m2	226,52	2.836,12	642.437,90
ix.08	Escalones	m	40,30	2.597,33	104.672,40
ix.09	Revestimientos baños	m2	75,99	2.418,73	183.799,29
ix.10	Pisos de parquetes	m2	84,00	1.218,50	102.354,00
ix.11	Pisos exteriores	m2	12,25	2.491,46	30.520,39
ix.12	Porcelanato tipo madera	m2	26,82	2.656,46	71.246,26
X	MISCELÁNEOS	u			1.163.480,49
x.03	Muro cortina de cables tensados	m2	12,60	1.205,00	15.183,00
x.06	Pérgolas de madera	m2	24,68	5.480,00	135.246,40
x.08	Revestimientos muros frontales	m2	23,11	3.380,73	78.128,67
x.10	Perfiles metálicos en parquetes	m	15,56	3.581,76	55.732,19
x.11	Revestimientos de muros laterales	m2	101,68	3.380,73	343.752,63
x.12	Paragomas	u	4,00	2.300,00	9.200,00
x.13	Bloques calados	m2	0,00	2.607,66	0,00
x.14	Revestimiento jardín frontal	m2	13,66	2.360,00	32.237,60
x.15	Picuzzi 1300 gls	ud	2,00	247.000,00	494.000,00
XI	PINTURA	u			416.720,64
xi.01	Pintura base	m2	1.550,30	79,80	123.713,94
xi.02	Pintura interior/exterior	m2	1.276,74	189,00	241.303,86
xi.03	Pintura techos	m2	273,56	189,00	51.702,84

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

XII	PUERTAS DE MADERA	u			407.566,84
xii.01	Puertas principales	u	2,00	23.278,86	46.557,72
xii.02	Puertas interiores	u	16,00	16.187,47	258.999,52
xii.04	Puertas de closets	u	4,00	25.502,40	102.009,60
XIII	PERFILERÍA DE ALUMINIO CRISTAL	u			1.208.798,00
xiii.01	Ventanas y paños fijos de aluminio-cristal	m2	58,38	8.900,00	519.582,00
xiii.02	Puertas correderas de aluminio-cristal	m2	51,48	8.900,00	458.172,00
xiii.05	Barandas de escalera y balcón	m	25,96	8.900,00	231.044,00
XIV	APARATOS SANITARIOS	u			371.860,74
xiv.01	Inodoro	u	6,00	16.400,00	98.400,00
xiv.02	Lavamanos	u	6,00	15.692,14	94.152,84
xiv.03	Duchas	u	4,00	5.316,52	21.266,08
xiv.04	Fregadero	u	2,00	11.195,38	22.390,76
xiv.07	Salidas lavadora	u	2,00	2.104,96	4.209,92
xiv.08	Rejillas de piso 2"	u	10,00	1.825,09	18.250,90
xiv.09	Rejillas de piso 3"	u	4,00	2.463,05	9.852,20
xiv.10	Calentador	u	2,00	18.228,83	36.457,66
xiv.11	Accesorios de baños	u	6,00	10.524,19	63.145,14
xiv.12	Llave de jardín	u	4,00	933,81	3.735,24
xiv.13	Mampara de duchas	u		11.163,94	0,00
XV	COCINAS Y TOPES	u			320.972,74
xv.01	Gabinete de piso	m	7,84	14.871,00	116.588,64
xv.02	Gabinete de pared	m	4,10	12.341,00	50.598,10
xv.03	Topes de mármol	m2	11,44	11.400,00	130.416,00
xv.04	Backsplash cocina	m2	2,05	11.400,00	23.370,00
XVI	ALAMBRADO Y ACCESORIOS ELÉCTRICOS	u			263.490,69
xvi.01	Salida luminaria cenital (alambres y accesorio)	u	38,00	893,77	33.963,26
xvi.02	Salida luminaria pared (alambres y accesorio)	u	11,00	893,77	9.831,47
xvi.05	Salida interruptor sencillo (alambres y accesorio)	u	18,00	1.076,87	19.383,66
xvi.06	Salida interruptor doble (alambres y accesorios)	u	16,00	1.345,91	21.534,56
xvi.13	Salida toma corriente 110 v (alambres y accesorio)	u	42,00	1.266,16	53.178,72
xvi.17	Salida toma corriente 220 v (alambres y accesorio)	u	10,00	2.372,92	23.729,20
xvi.18	Salida teléfono (alambres y accesorio)	u	10,00	701,51	7.015,10
xvi.19	Salida antena (alambres y accesorio)	u	10,00	701,51	7.015,10
xvi.20	Salida pulsador timbre (alambres y accesorio)	u	2,00	1.218,40	2.436,80
xvi.21	Salida caja de timbre (alambres y accesorio)	u	2,00	3.293,67	6.587,34
xvi.22	Salida de intercom (alambres y accesorio)	u	2,00	39.407,74	78.815,48
XVII	EXTERIORES	u			111.743,20
xvii.01	Zonas verdes (grama + tierra negra)	m2	291,94	280,00	81.743,20
xvii.03	Jardinería	u	1,00	30.000,00	30.000,00
XVIII	EQUIPOS	u			0,00
xviii.01	Refrigerador	u		40.000,00	0,00
xviii.02	Lavadora	u		40.000,00	0,00
xviii.04	Estufa	u		40.000,00	0,00



RESUMEN DE PRESUPUESTOS				
GENERALES:				
PROYECTO :	ZIBÁ CASAS TIPO A y B y BLOQUES H,I,J,K			
CONTACTO:	Sr. Oliver Flallo			
UBICACIÓN:	Punta Cana			
FECHA DE COSTOS:	15-ene-25			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN				
VERSIÓN	REV01	15-ene		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UD	PRECIO UNITARIO	COSTO RD\$
COSTOS DIRECTOS (Estructura + Terminación)				825.924.219
BLOQUE H	1,00	u	66.678.926	66.678.926
BLOQUE I	1,00	u	36.578.761	36.578.761
BLOQUE J	1,00	u	26.933.148	26.933.148
BLOQUE K	1,00	U	40.536.401	40.536.401
VILLAS A (modulos de 2 villas)	21,00	u	10.121.729	212.556.309
VILLAS B(modulos de 2 villas)	41,00	u	10.796.114	442.640.674
COSTOS INDIRECTOS		16,33%		134.873.424
DIRECCIÓN TÉCNICA	8,50%	%	825.924.219	70.203.559
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,50%	%	825.924.219	20.648.105
TRANSPORTE	1,00%	%	825.924.219	8.259.242
IMPREVISTOS	2,00%	%	825.924.219	16.518.484
RIESGO LABORAL (LEY 87-01)	1,30%	%	165.184.844	2.147.403
SEGURO SOCIAL (LEY 87-01)	2,85%	%	165.184.844	4.707.768
INFOTEP (LEY 116-80)	1,00%	%	165.184.844	1.651.848
FONDO DE PENSIÓN Y JUBILACIÓN (LEY 6-86)	1,00%	%	991.109.063	9.911.091
CODIA (LEY 319-88)	0,10%	%	825.924.219	825.924
SEGUROS Y FIANZAS	0,00%	\$	825.924.219	-
SEGURO TODO RIESGO	0,00%	\$	825.924.219	-
ITBIS SOBRE 10% DE LOS COSTOS TOTALES	0,00%	%	82.592.422	-
TOTAL GENERAL EDIFICACIÓN		RD\$		960.797.643

Preparado por

Ing. Rony De Castro

Calle Eugenio Deschamps 42, local 2b, Plaza Ysaclar, Los Prados, Santo Domingo Rep. Dom.

Tel: 809-227-0178 RNC 132-15538-6 Email: info@dorcon.com.do

1/1

Obras de infraestructura de servicios públicos existentes

Los servicios como agua, alcantarillado, teléfonos, electricidad, etc. serán suministradas desde las acometidas que alimentan las instalaciones de VISTACANA.

- **Descripción general de cada uno de los componentes, tipo, cantidad estimada y características de los componentes: cantidad de edificios, viviendas (niveles y habitaciones), locales comerciales, actividades recreativas incluyendo metros cuadrados de cada uno, cantidad de calles, describir los servicios a ser empleados en la fase de construcción.**

El proyecto residencial se desarrollará en un área de 65,574.13 m², estará compuesta por los siguientes elementos:

- Verja perimetral.
- Calles asfaltadas.
- Control de acceso.
- Área para juegos de niños.
- Casa club
- Bloque de apartamentos.
- Casas unifamiliares.
- Sistema de tendido eléctrico e iluminación
- Sistemas sanitarios.
- Sistema de drenaje pluvial.
- Señalización.
- Sistema de seguridad.

- **Verja Perimetral**

El proyecto se encuentra dentro del Residencial VISTACANA, el terreno cuenta con verja perimetral, construida en conjunta con la primera etapa del proyecto.

- **Vías internas.**

El residencial contará con un sistema de vías dos direcciones, con las siguientes características:

- El residencial contara con vías peatonales arborizadas e iluminadas.

- Dos (2) carriles, uno (1) para cada dirección en el área de los los apartamentos.
- Cuatro (4) carriles, dos (2) para cada dirección en el área de la entrada principal y área de entrada secundaria
- Isleta central arborizada e iluminada
- Carpeta asfáltica de 3" de espesor
- Señalización tanto vertical como horizontal
- Entrada controlada con barras levadizas y garita de vigilancia de acceso.

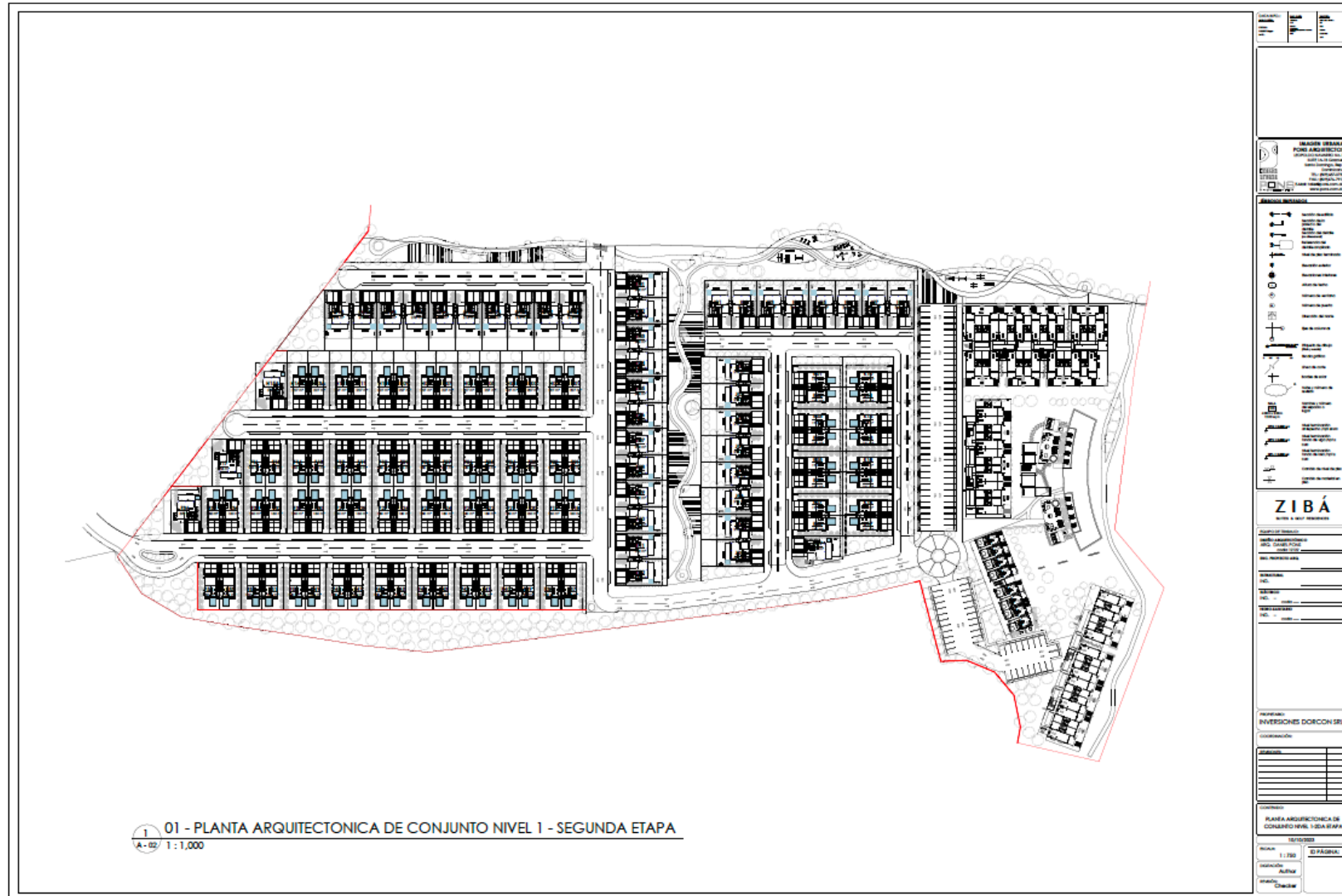


Figura No. 4.- Vías internas del proyecto

- **Seguridad**

La seguridad de las instalaciones se establece en función de varios puntos:

Seguridad estructural

Seguridad contra fenómenos naturales

Seguridad contra accidentes por factores endógenos y exógenos

Vandalismo

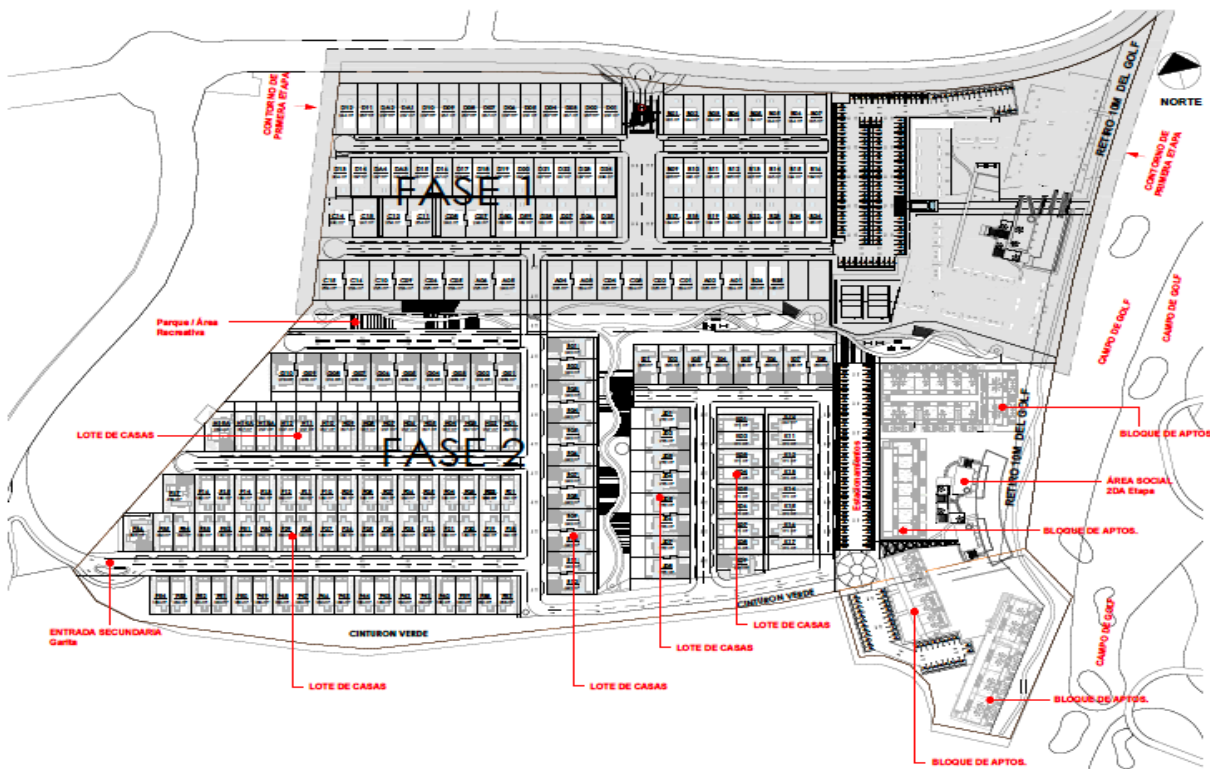
En cuanto a la seguridad estructural, las edificaciones a construirse en Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, contarán con un diseño estructural de acuerdo a las últimas normativas de diseño, tanto estructural como antisísmicas, establecidas por el Ministerio de Obras Públicas. El proyecto cuenta con un equipo de diseño de primer orden.

➤ **Seguridad contra fenómenos naturales:**

- **Sismos:** Las estructuras contarán con un diseño sísmico en cumplimiento con las últimas normativas establecidas. Existirán las rutas de evacuación señalizadas, con sus puntos de encuentro. En cada área de las instalaciones, existirá un mapa de ubicación y de evacuación, colocado de manera visible e iluminado con luces de emergencia para garantizar su fácil observación. El personal recibirá, de manera obligatoria, entrenamiento y ejercicios sobre cómo reaccionar ante un evento telúrico. Existirá el comité de emergencias, el cual contará con todos los elementos necesarios de comunicación y asistencia ante un fenómeno de esa naturaleza.
- **Huracanes:** Las estructuras serán diseñadas para resistir vientos superiores a los 250 km/h. Se establecerá un comité de emergencia que entrará en operación tan pronto se haga el aviso de existencia de riesgo de paso de huracán o de tormenta.
- **Inundaciones:** Debido a que el proyecto no se encuentra en la proximidad de ningún cuerpo de agua superficial y a que el terreno es muy permeable, no se toma en cuenta la posibilidad de inundación en este proyecto.
- **Accidentes por factores exógenos:** La seguridad contra accidentes exógenos se establece en tres puntos principales, la construcción de la verja perimetral, el control de acceso a las instalaciones y la señalización colocada en los caminos de aproximación a las instalaciones.

- **Accidentes por factores endógenos o internos**, los cuales se buscan evitar con la señalización de las instalaciones, el correcto diseño geométrico de las vías internas, el diseño adecuado de las edificaciones y el entrenamiento preventivo del personal que laborará en las mismas.
- **Vandalismo:** La verja perimetral y el control de acceso que limitará el ingreso de personas no deseadas a las instalaciones, la colocación de cámaras de vigilancia 24/7, la iluminación y el personal de vigilancia capacitado, entrenado y dotado de los elementos de control de delincuencia dentro de las instalaciones. Los sistemas efectivos de comunicación y la interacción constante con las fuerzas del orden local, además de la seguridad que brinda el proyecto VISTACANA
- **Casa club.**

El proyecto contara con una edificación para área social de dos niveles el cual contara con una piscina con asoleadero con dos jacuzzis, dos área de lunch, dos bloques de baños para ambos sexos, dos terrazas con área BBQ (una techada) y un área de estar.



- **Apartamentos.**

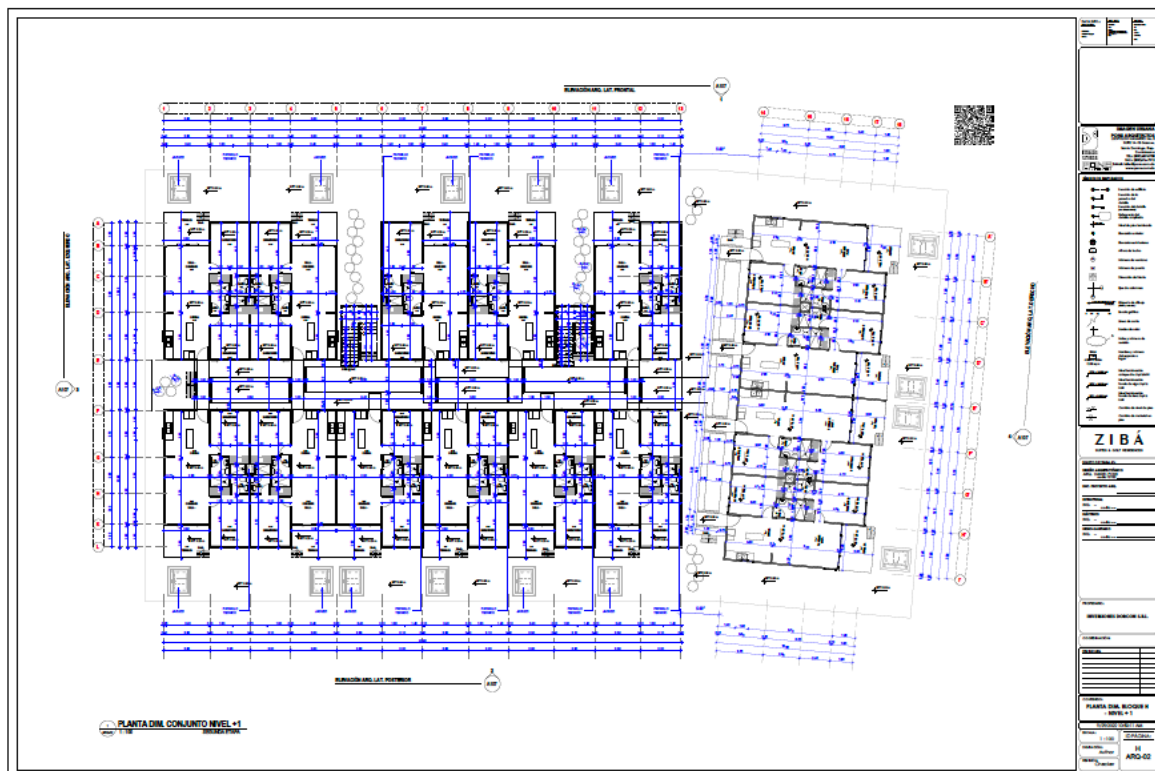
El proyecto contara con cuatro (4) bloques de apartamentos distribuidos de la siguiente manera:

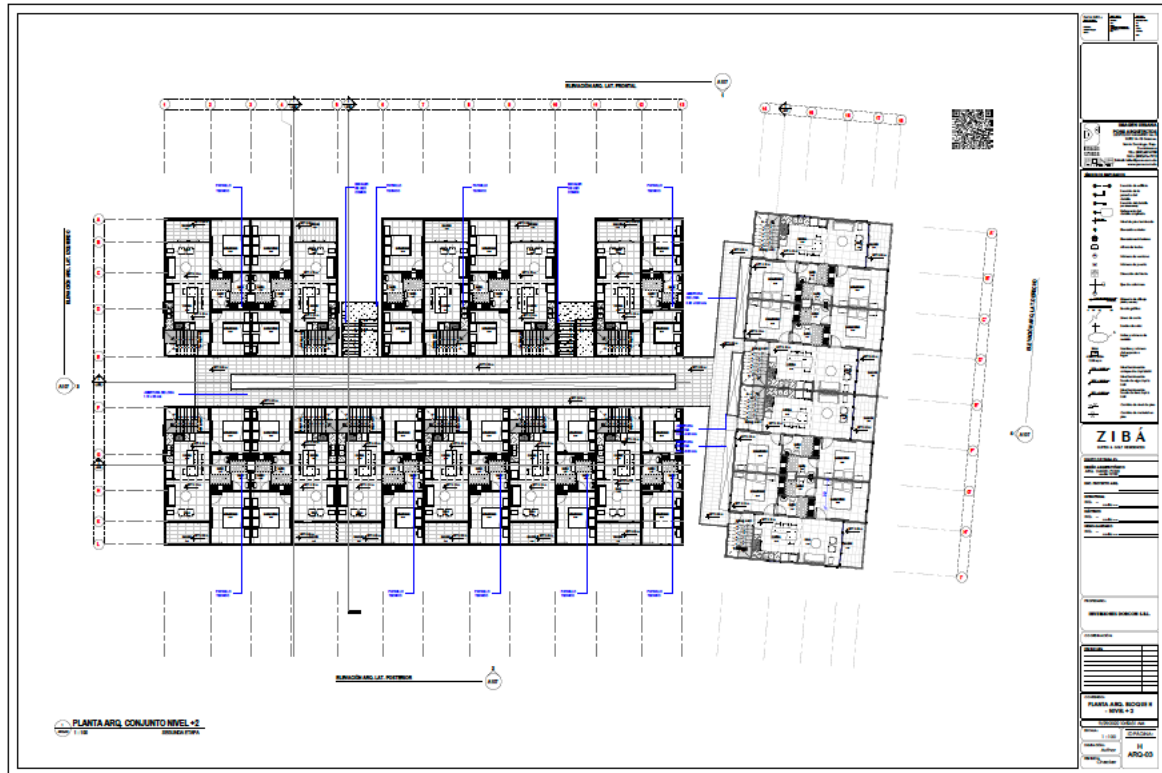
Bloque H con 30 apartamentos y 60 habitaciones.

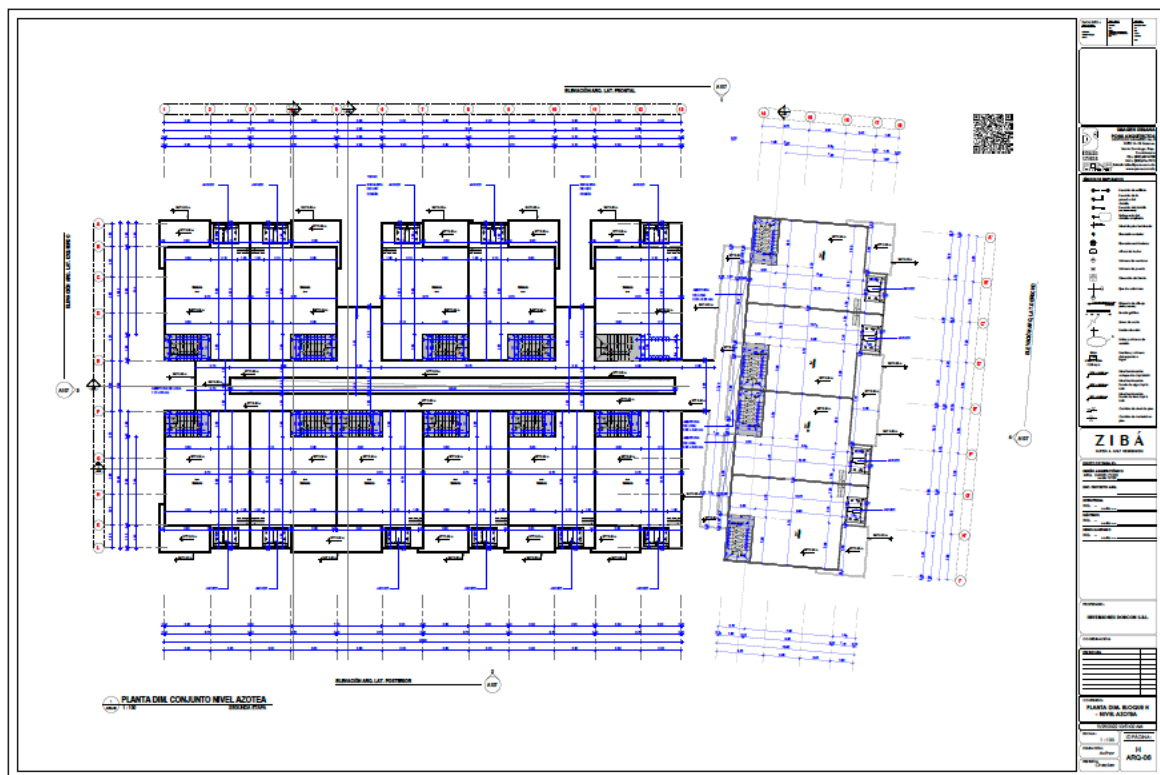
Bloque I con 14 apartamentos y 28 habitaciones.

Bloque J con 16 apartamentos y 16 habitaciones.

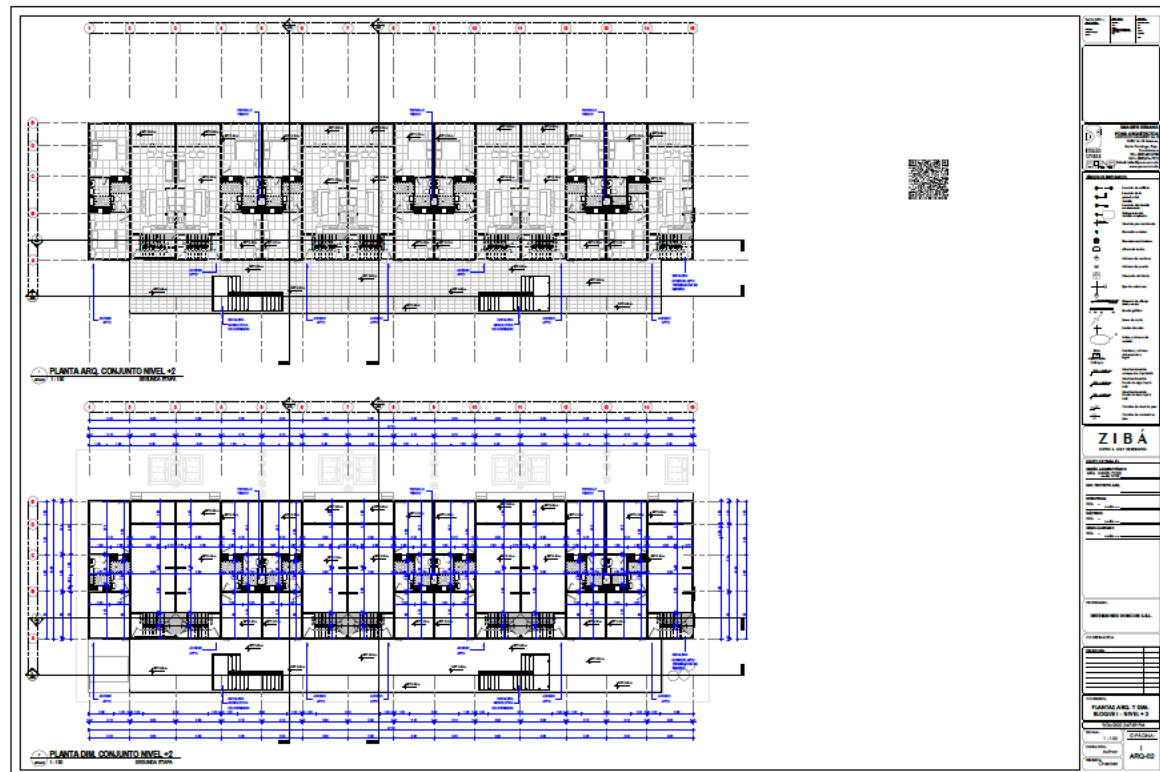
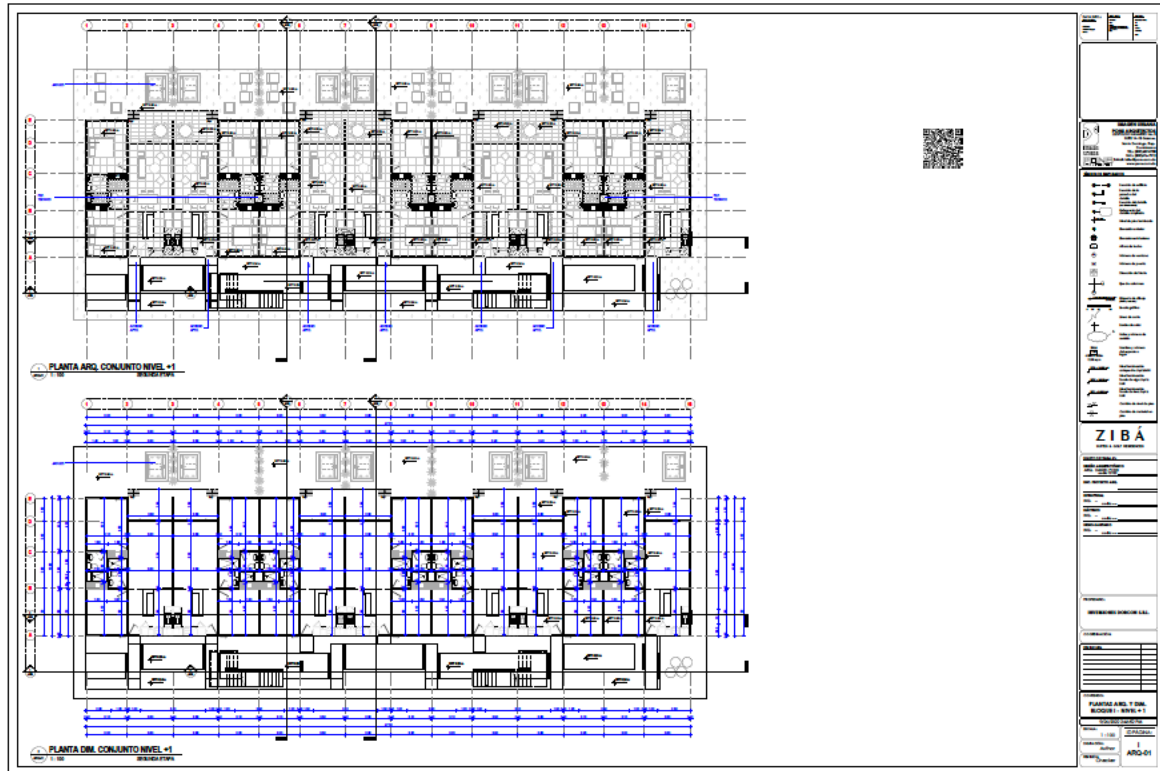
Bloque K con 18 apartamentos y 36 habitaciones.

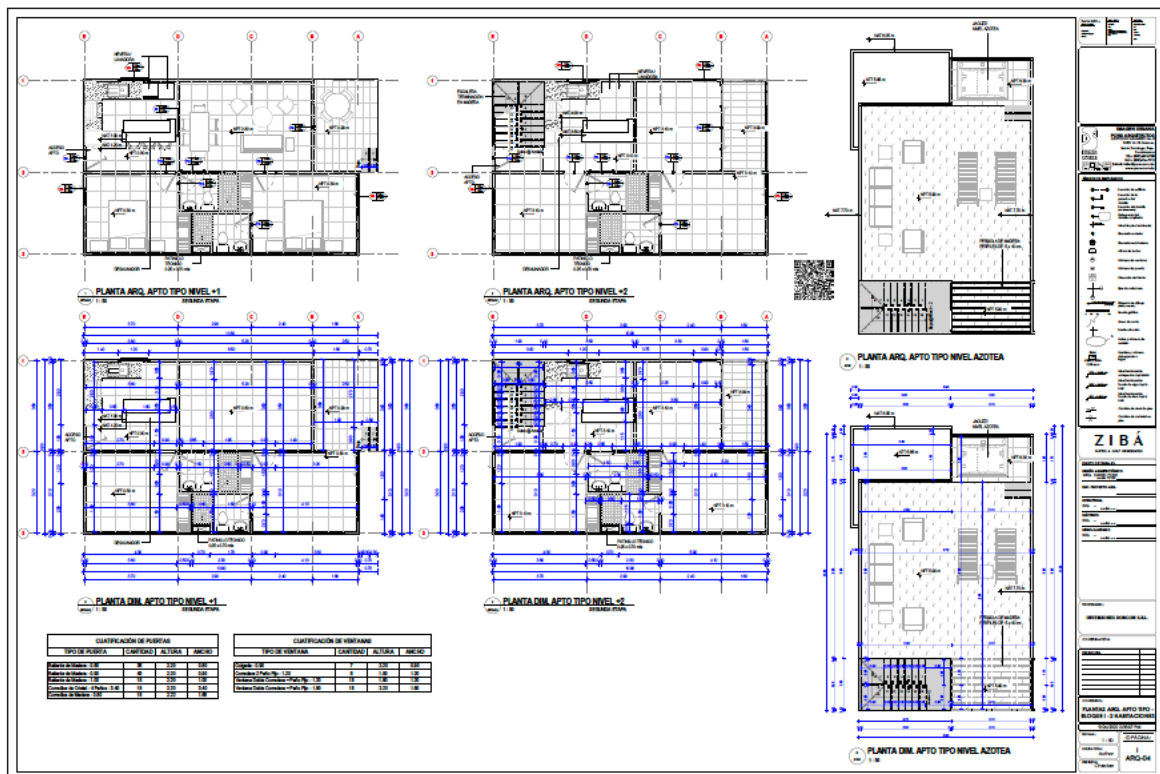






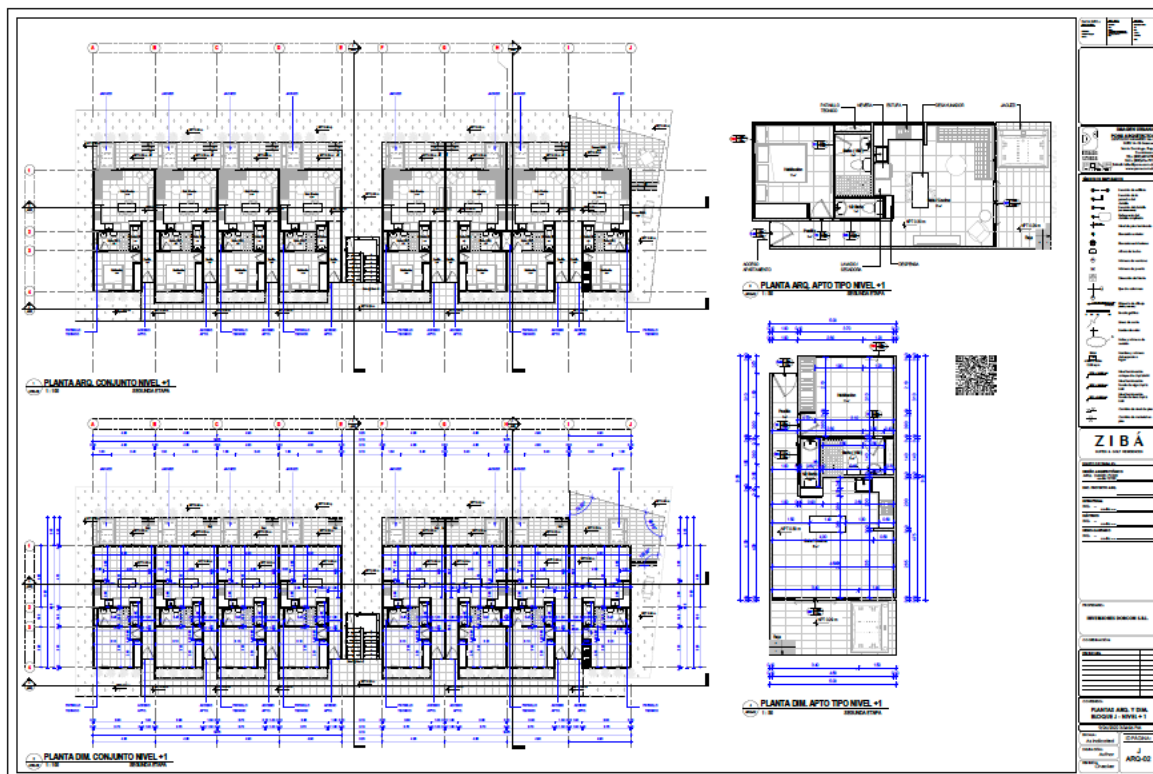
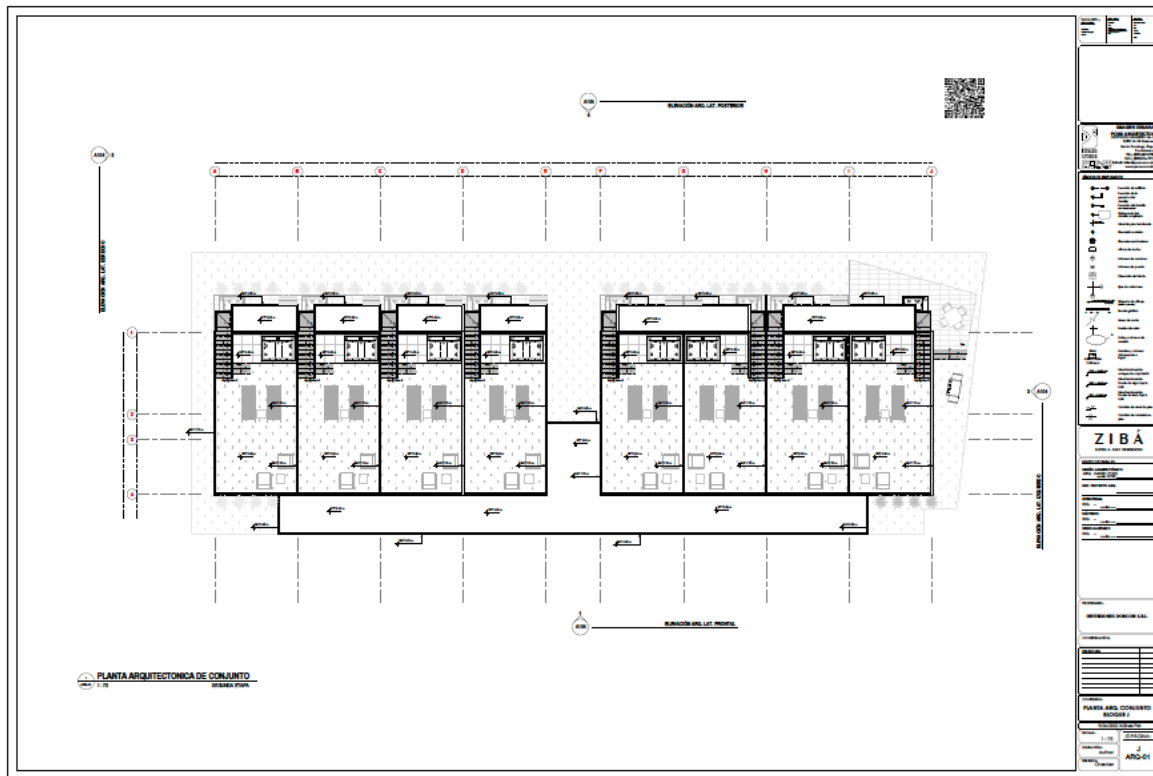
99 | P á g i n a

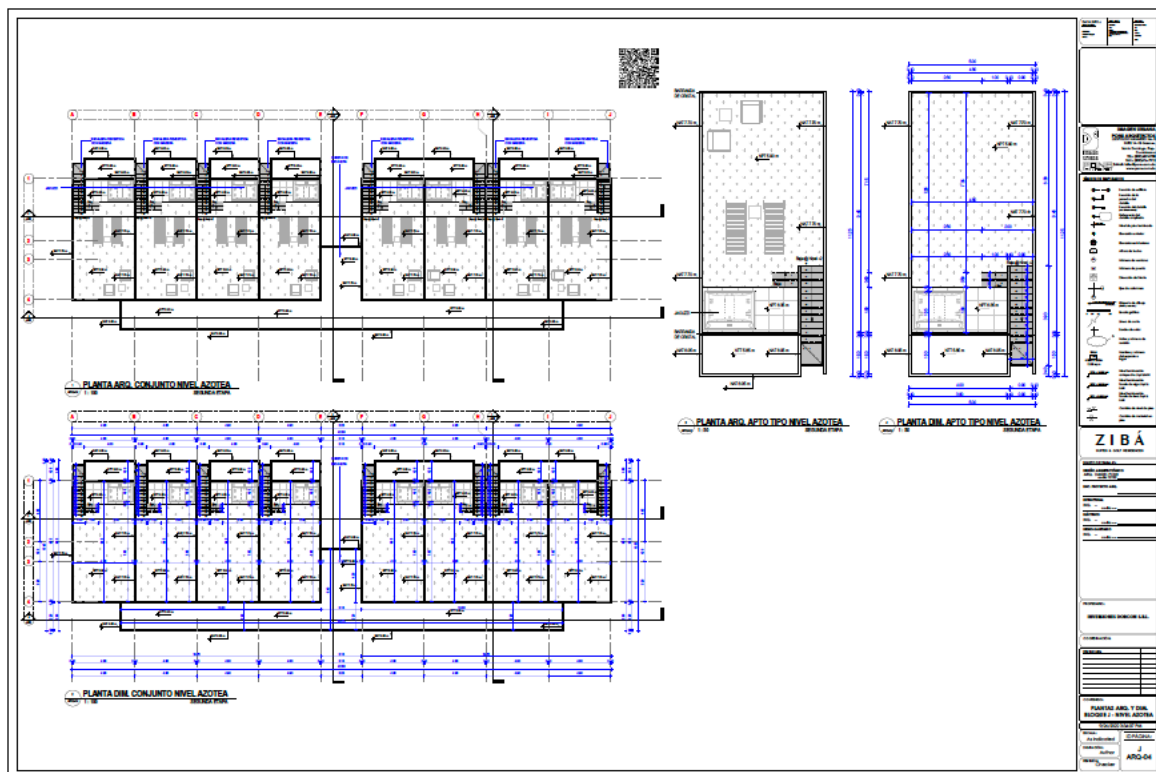
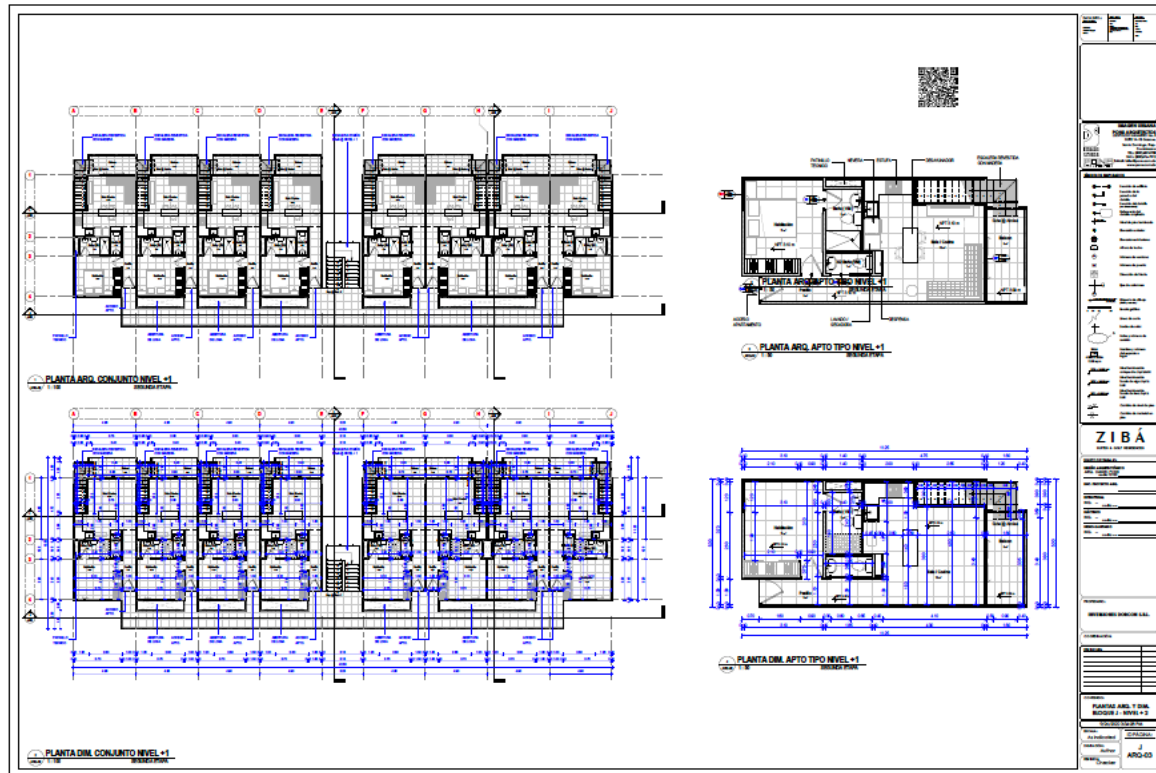






- Bloque J**

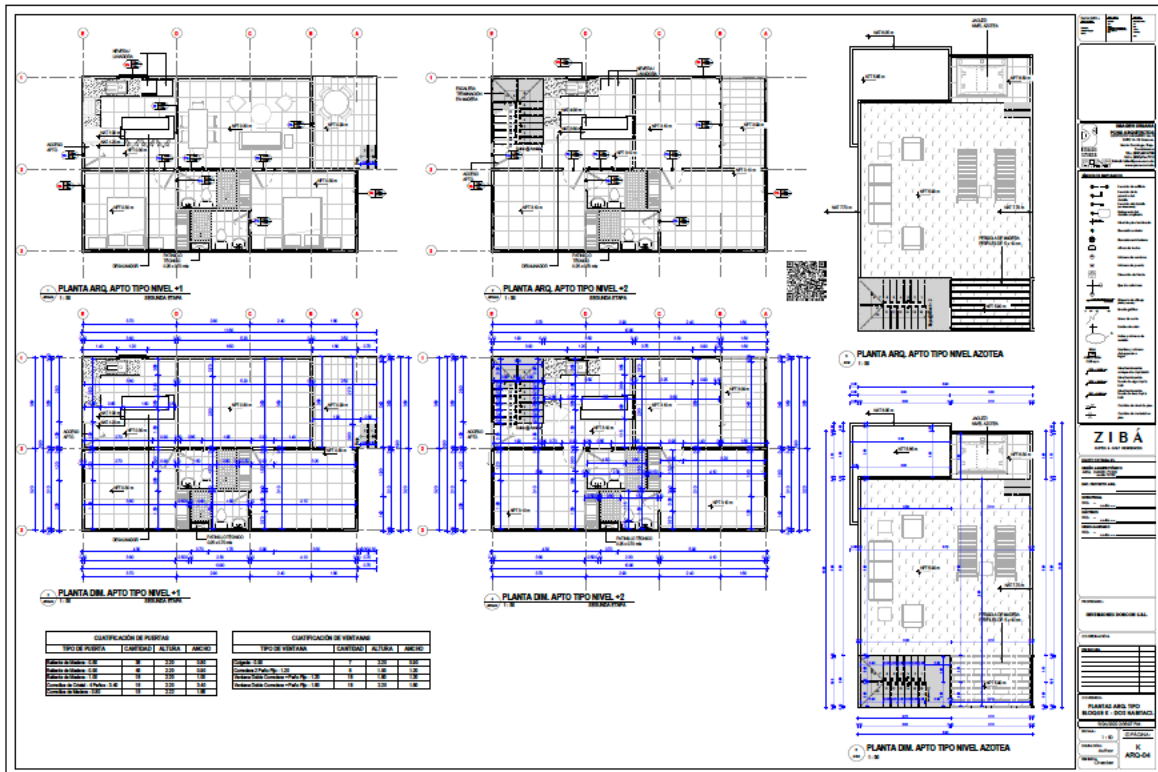
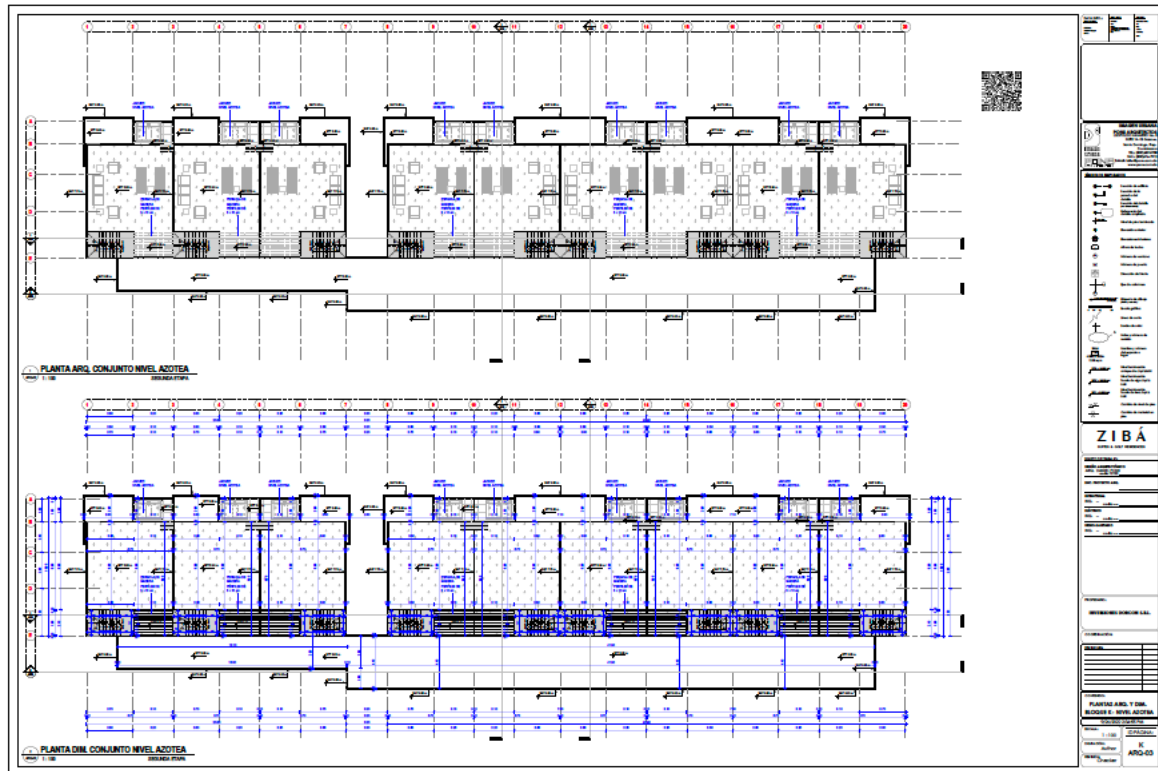


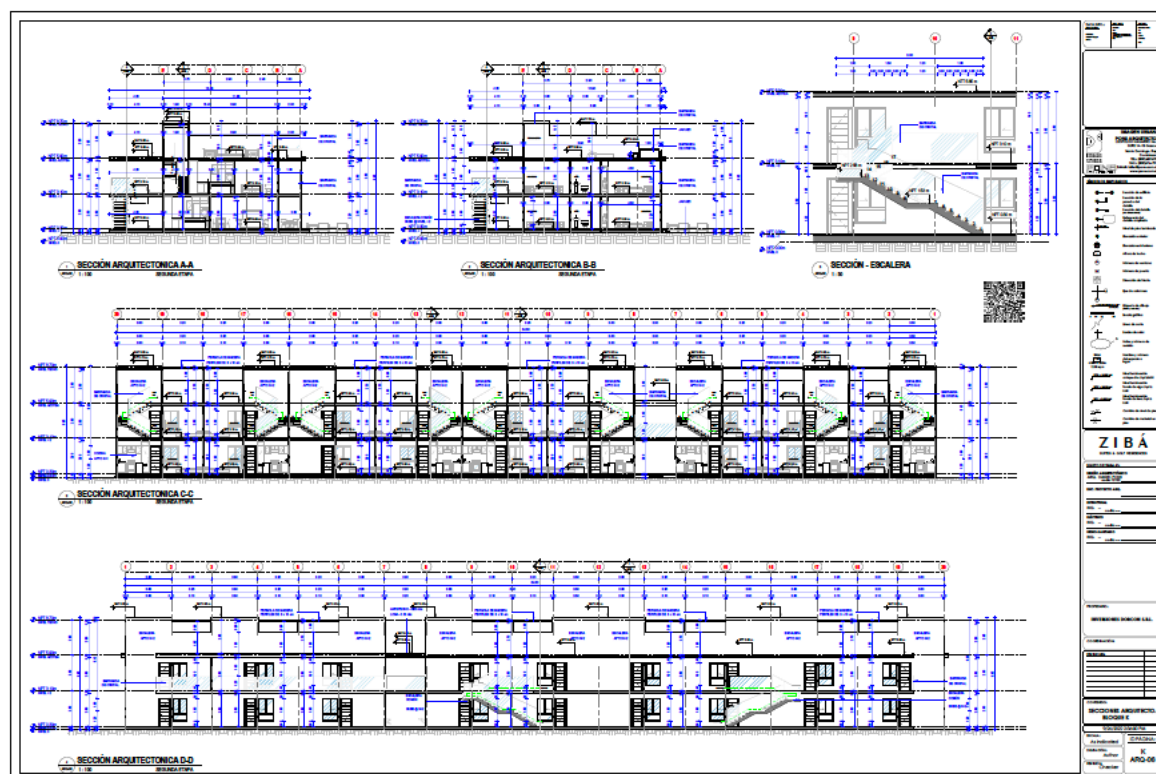




- **Bloque K**







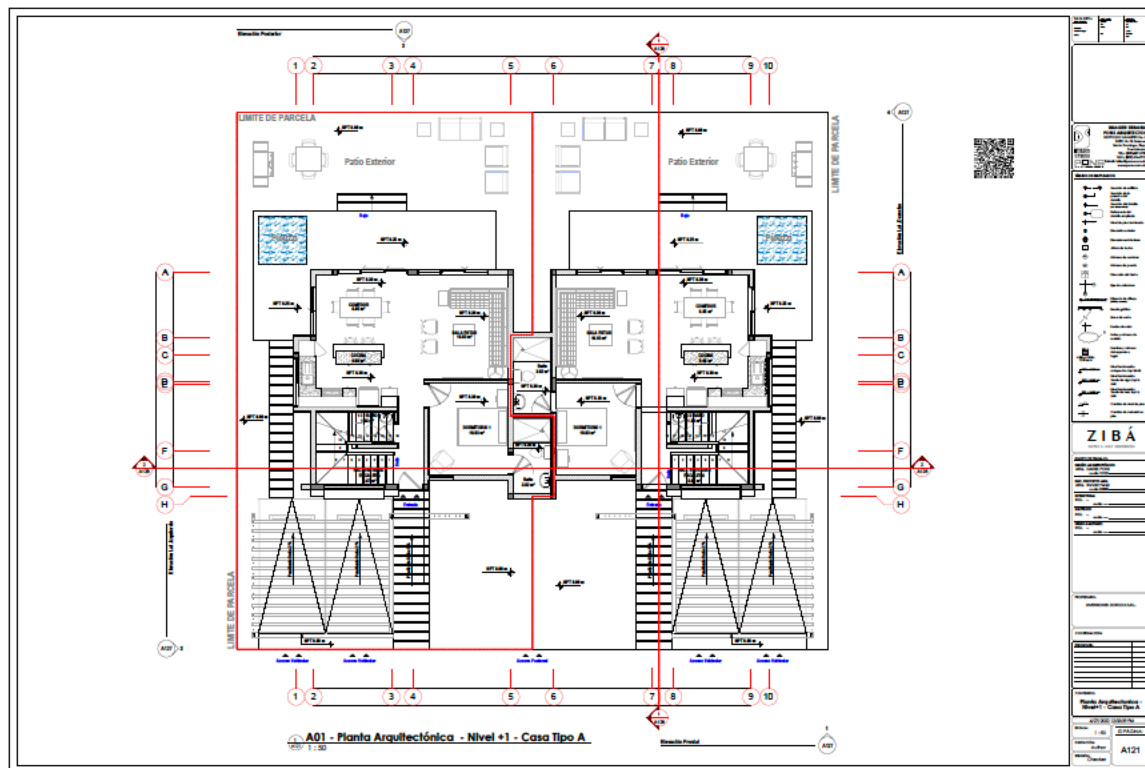
- **Villas**

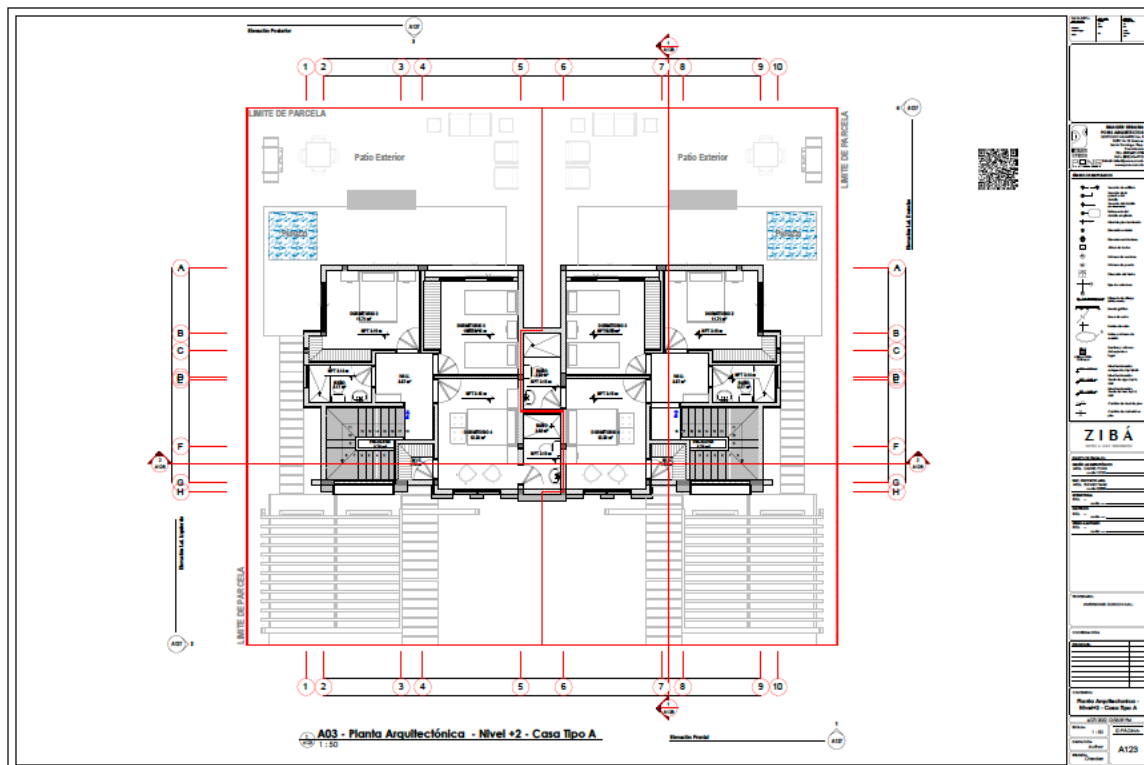
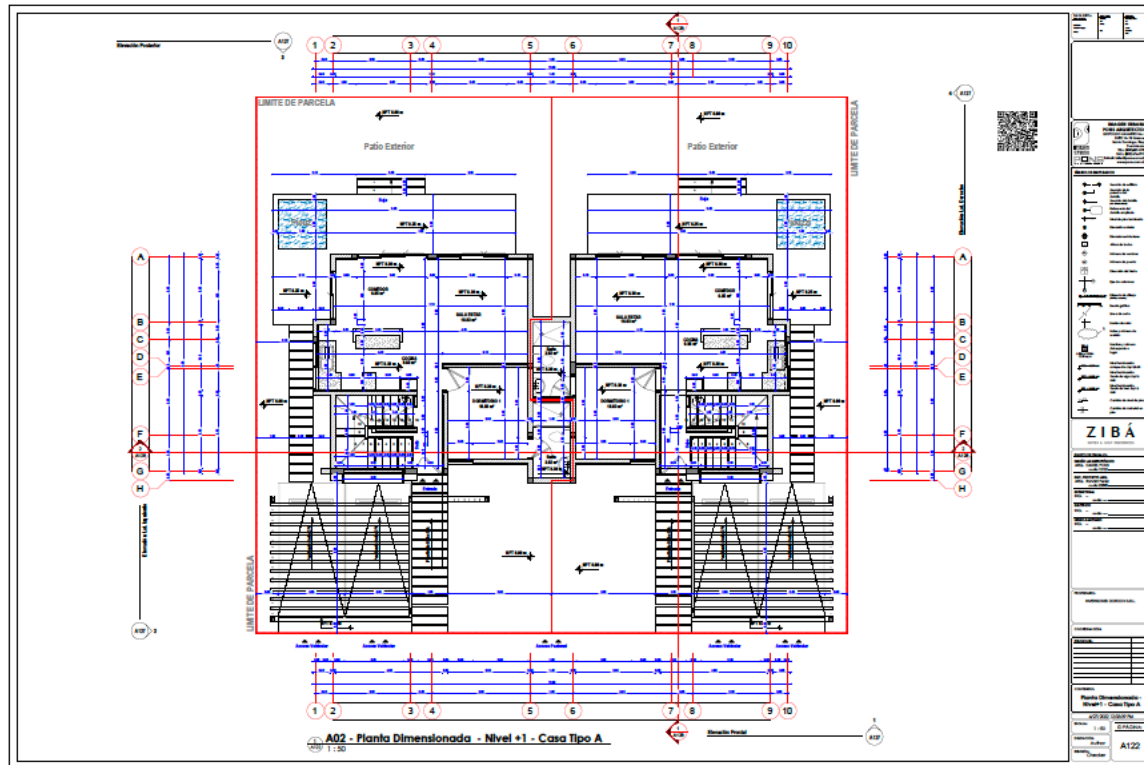
El proyecto contara con dos (02) tipos de casas:

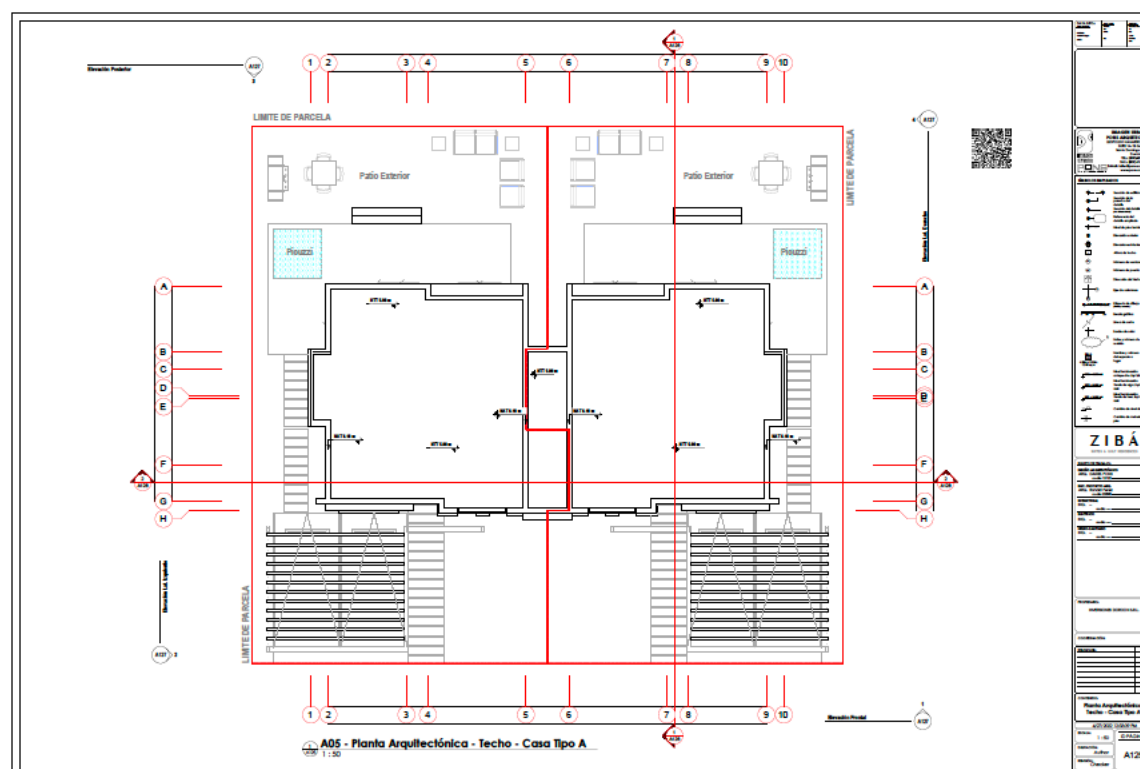
23 Villas tipo A

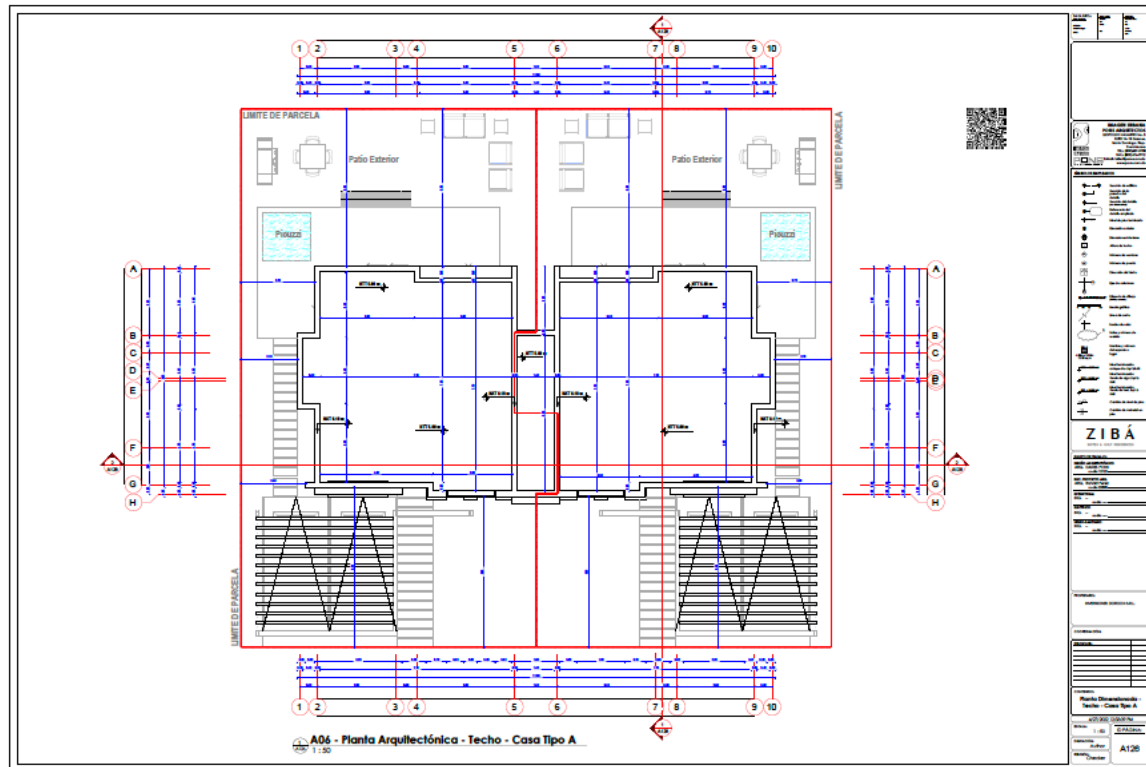
41 Villas tipo B

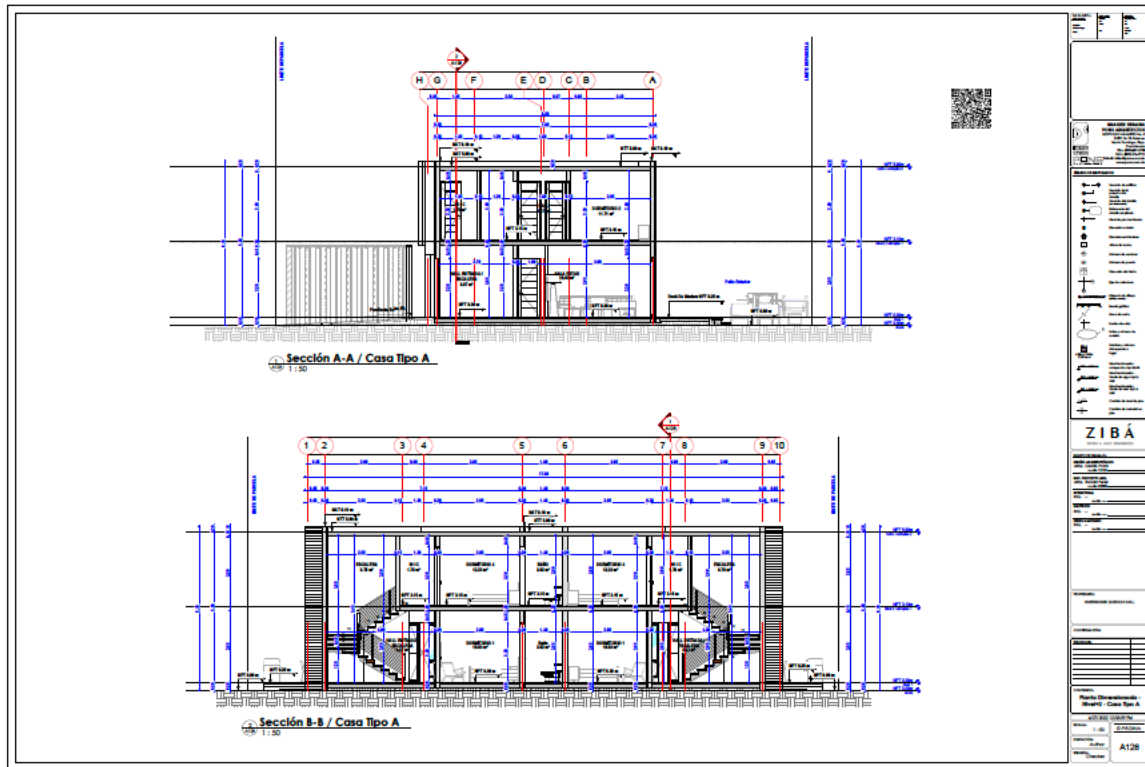
- **Villas tipo A**



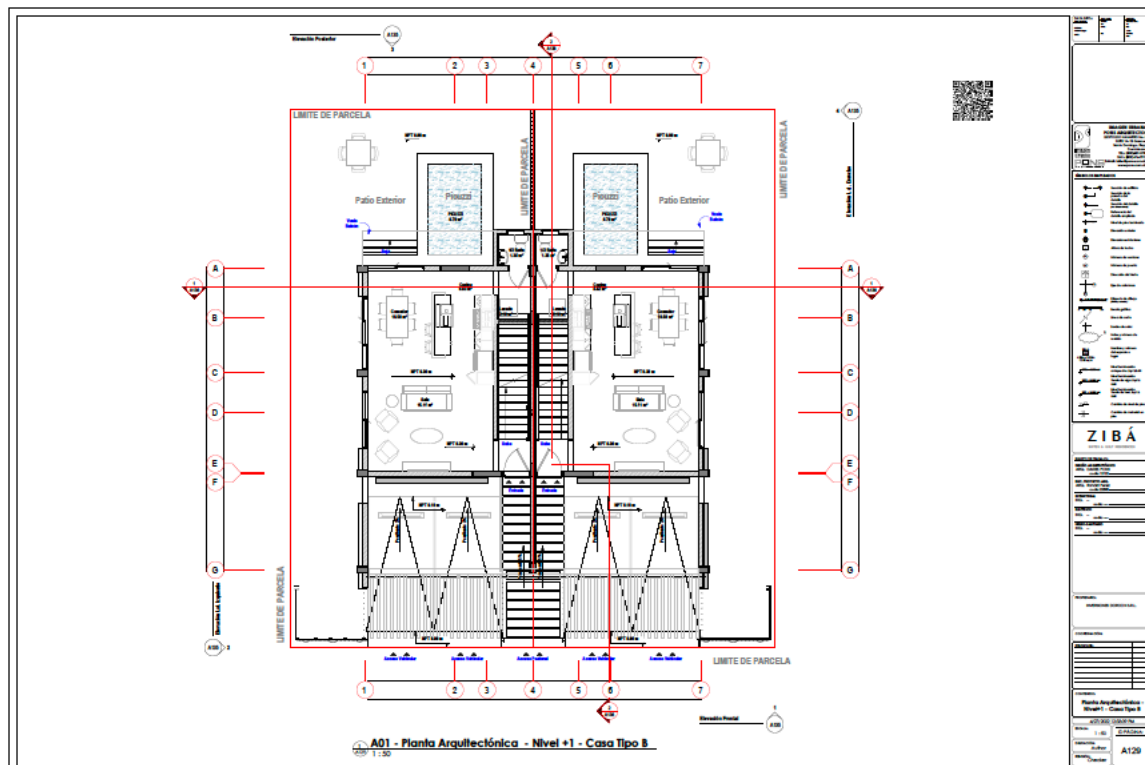


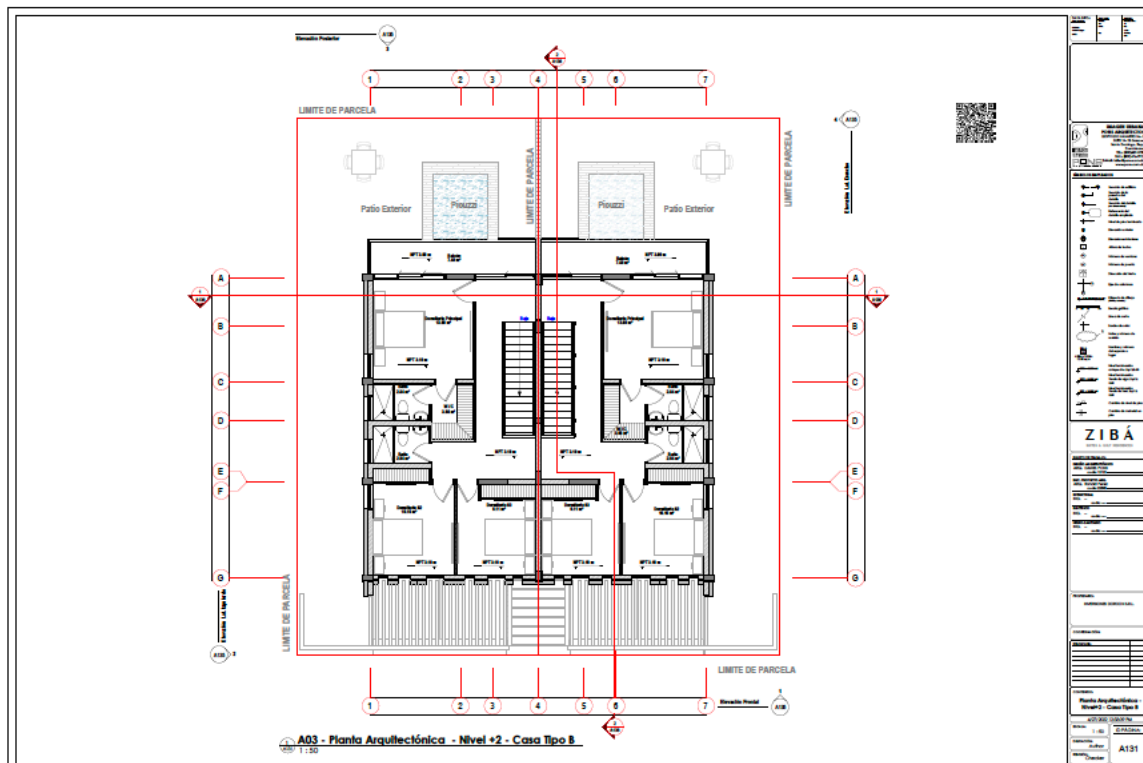
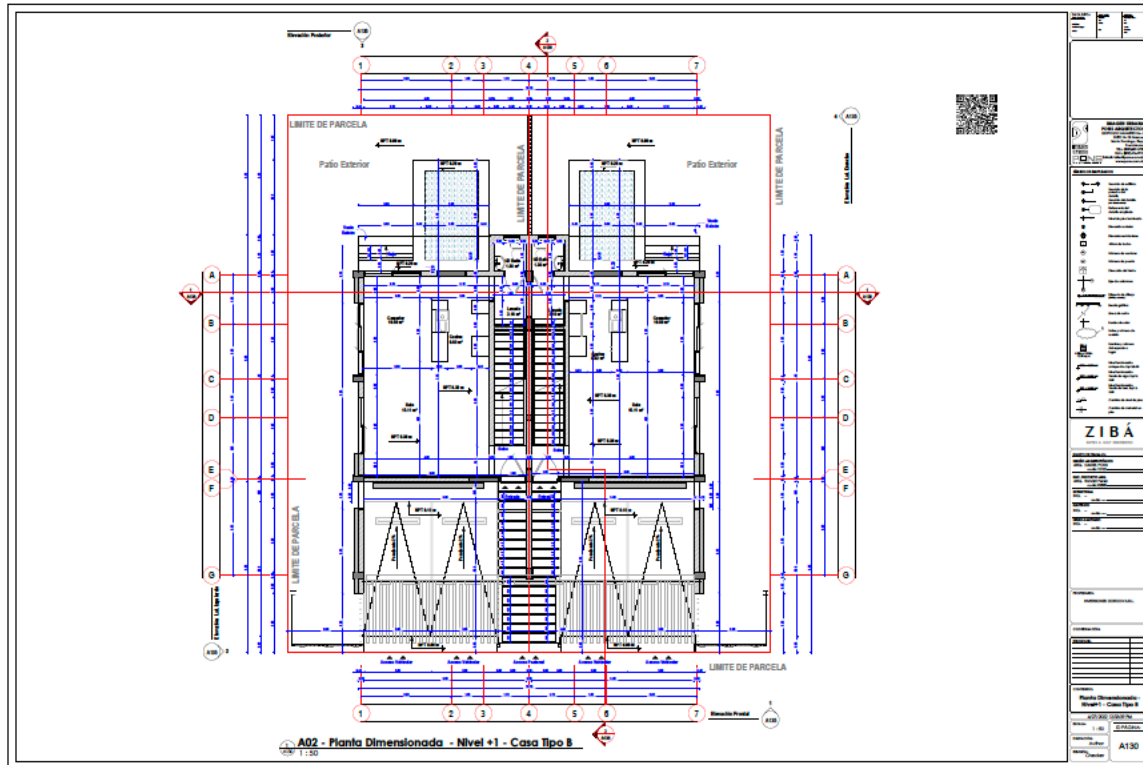


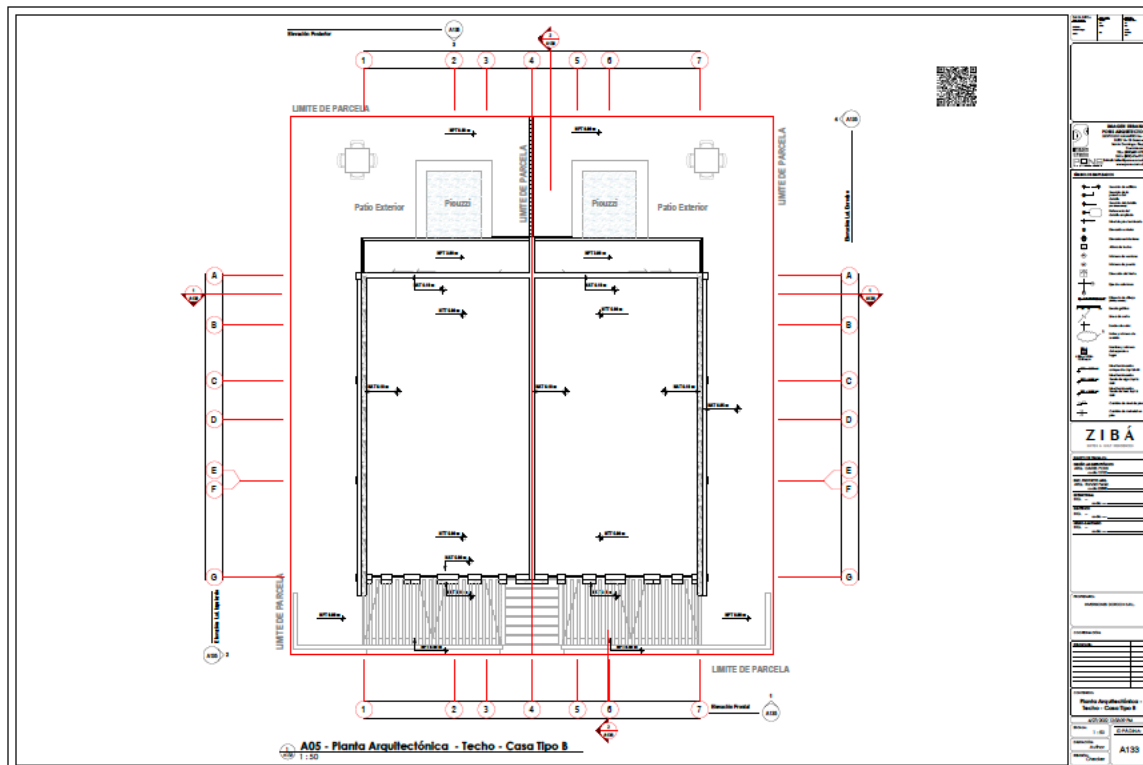


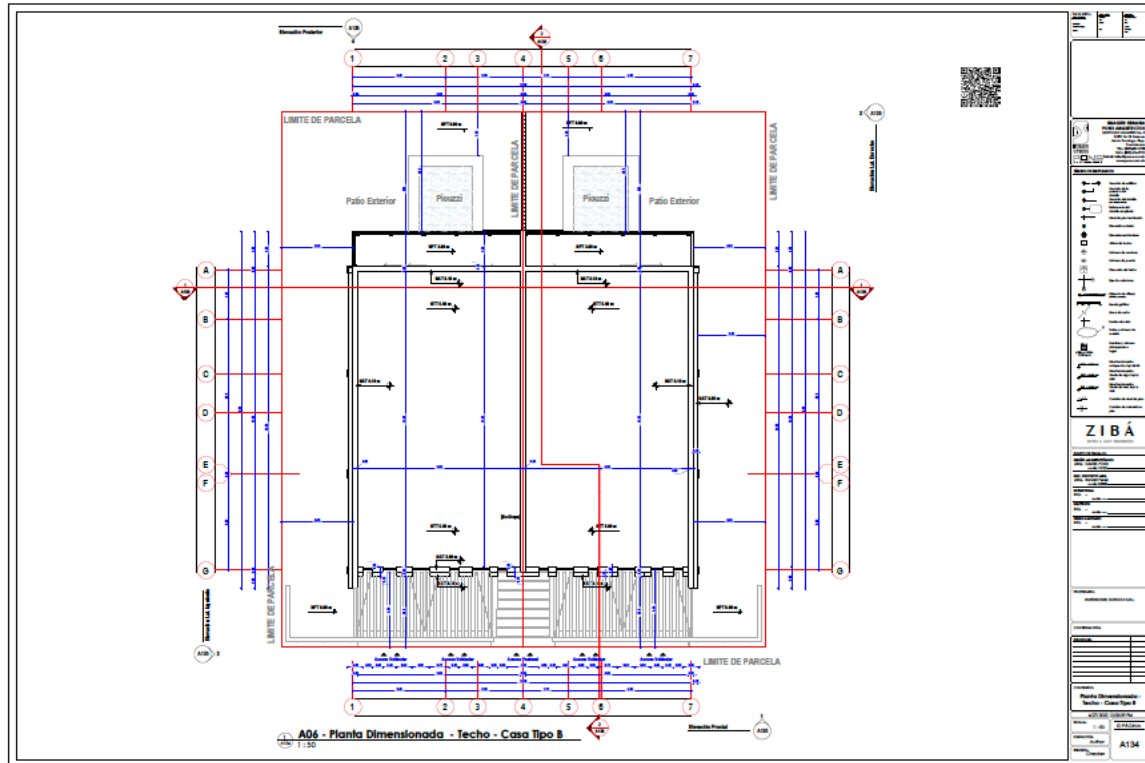


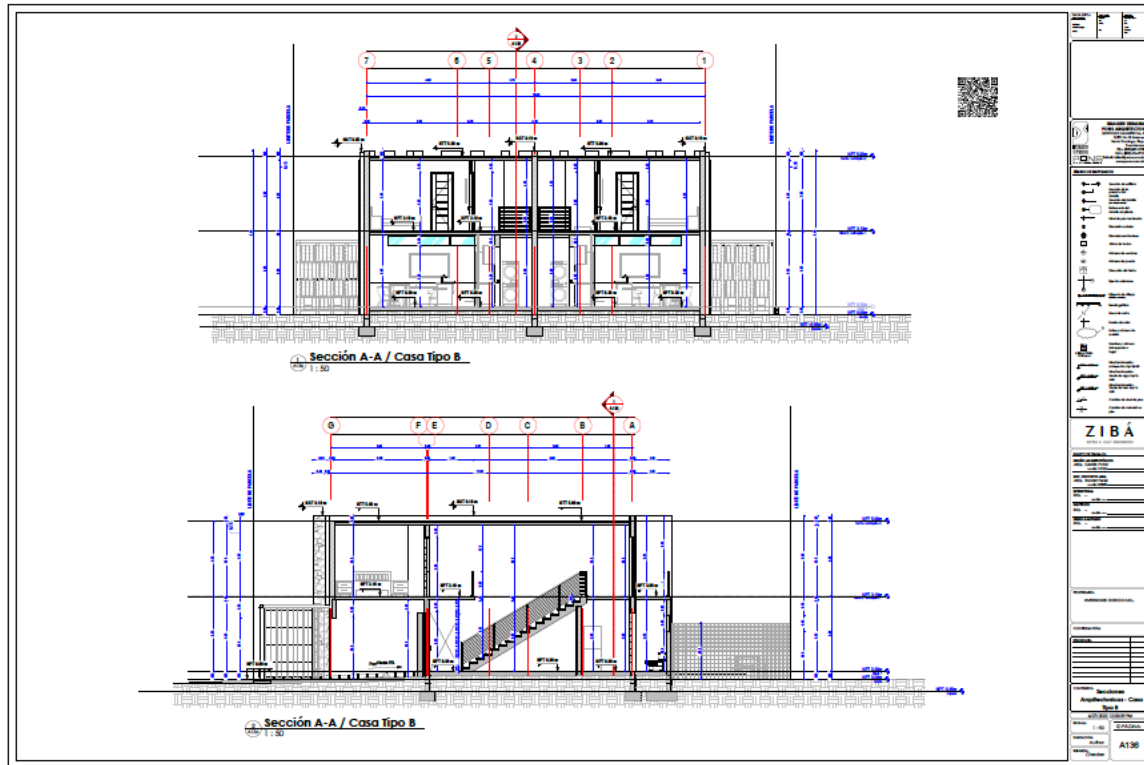
• Villas tipo B











- **Descripción de las actividades de seguridad e higiene durante la fase de operación, medidas a tomar.**

Debido a que las operaciones de ocupación de viviendas, serán responsabilidad directa del promotor, quien será el encargado de esta fase, a modo general, las medidas de seguridad e higiene son el conjunto de medidas de protección obligatoria mínima de las personas comprendidas en el ámbito del Sistema de la Seguridad Social, a fin de prevenir accidentes y enfermedades profesionales y de lograr las mejores condiciones de higiene y bienestar de los centros y puestos de trabajo en que dichas personas desarrollen sus actividades.

Los principios generales a tomar en cuenta en el diseño de las medidas de prevención, higiene y seguridad son:

- a) Evitar los riesgos.
- b) Evaluar los riesgos que no se puedan evitar.
- c) Combatir los riesgos en su origen.
- d) Adaptar el trabajo a la persona, en particular en lo que respecta a la concepción de los puestos de trabajo, así como a la elección de los equipos y los métodos de trabajo y de producción, con miras, en particular, a atenuar el trabajo monótono y repetitivo y a reducir los efectos de este en la salud.

- e) Tener en cuenta la evolución de la técnica.
- f) Sustituir lo peligroso por lo que entrañe poco o ningún peligro.
- g) Planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre en ella la técnica, la organización del trabajo, las condiciones de trabajo, las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el trabajo.
- h) Adoptar medidas que antepongan la protección colectiva a la individual.
- i) Dar las debidas instrucciones a los trabajadores.

- **Instalaciones higiénicas y de primeros auxilios. Instalaciones de salubridad y confort**

Se dispondrá de instalaciones de higiene y bienestar dotadas como sigue: Los aseos dispondrán de un lavabo con agua corriente, provisto de jabón por cada diez empleados. Se dotarán los aseos de secaderos de toallas de papel, existiendo recipientes adecuados para depositar las usadas. Al realizar trabajos marcadamente sucios, se facilitará los medios especiales de limpieza. Durante la etapa de construcción, se rentarán baños o retretes portátiles con papel higiénico. Las dimensiones mínimas de las cabinas serán 1 metro por 1,20 de superficie y 2,30 metros de altura.

Las puertas impedirán totalmente la visibilidad desde el exterior y estarán provistas de cierre interior. Se dotará de una caseta de obra destinada a vestuarios, y una caseta destinada a aseos y duchas, o una caseta mixta según existencias en el mercado. En la obra se dispondrá de suministro de agua potable para todos los trabajadores, bien sea mediante la instalación de una válvula o grifo de agua o por facilitación de agua embotellada.

- **Instalaciones de primeros auxilios Botiquines:**

Se dispondrá de un botiquín conteniendo el material especificado en el reglamento 522-06 del Ministerio de Trabajo de República Dominicana. Todo lugar de trabajo deberá disponer, como mínimo, de un botiquín portátil que contenga desinfectantes y antisépticos autorizados, gasas estériles, algodón hidrófilo, venda, esparadrapo, apósitos adhesivos, tijeras, pinzas y guantes desechables.

El material de primeros auxilios se revisará periódicamente y se irá reponiendo tan pronto como caduque o sea utilizado. El botiquín estará ubicado en la caseta de obra y se señalizará de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento 522-06, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo. El encargado de obra dispondrá de un botiquín auxiliar en el vehículo de transporte de trabajadores, para

que, en el caso de ser necesario, hacer uso de este. Se revisará al menos una vez al mes, reponiéndose el material usado lo antes posible.

- **Asistencia a accidentados:**

Se deberá informar en la obra del emplazamiento de los diferentes Centros Médicos, clínicas, hospitales, centros de atención primaria, donde debe trasladarse a los accidentados para su más rápido y efectivo tratamiento, esto es de no contarse con un efectivo servicio del Sistema 911. Es muy conveniente disponer en la obra, y en sitio bien visible, de una lista con los teléfonos y direcciones de los Centros asignados para urgencias, ambulancias, taxis, etc., para garantizar un rápido transporte de los posibles accidentados a los centros de asistencia.

Las subcontratas y trabajadores autónomos que participen en la obra deberán disponer de un listado con los teléfonos de emergencia y asistenciales a los que deban acudir los posibles accidentados. Este listado, al igual que el de la empresa contratista estará en un lugar visible.

- **Descripción general del proceso de ejecución de las obras**

Las obras a ejecutar comprenden las siguientes actividades:

- Explanación y pavimentación de vías y accesos, aparcamientos y aceras: Comprende las obras de explanación y pavimentación necesarias para ejecutar los viales y aparcamientos de tal forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimentación de aceras y demás sendas peatonales.
- Red de saneamiento: Las obras comprenderán tanto la canalización de aguas pluviales como residuales. El sistema adoptado es separativo, con cunetas abiertas para las aguas de lluvia y sistemas individuales de tratamiento para las aguas residuales de cada vivienda.
- Red de abastecimiento de agua: La red de abastecimiento de agua potable que será abastecida desde los pozos de agua potable que se encuentran en el proyecto VISTACANA.
- Red de alumbrado público: El tipo de proyecto hace imprescindible el dotarle de un alumbrado acorde con sus necesidades, de manera que proporcione seguridad al tráfico y garantice una óptima guía visual al mismo.
- Red de distribución de energía eléctrica: Se construye la red de distribución de energía eléctrica para alimentar tanto a las parcelas del polígono como a los equipamientos de este.

- **Actividades previas al comienzo de las obras Señalización y cierre de la propiedad:**

Se señalizarán los accesos y toda la obra, de tal forma que no suponga peligro alguno. Por la entrada y salida de vehículos pesados acarreando materiales, se dispondrá un personal con banderolas para avisar sobre la posible salida o entrada de vehículos al proyecto.

El vallado de protección se hará con cierre en alambres de púas sobre postes de maderas derechos en las zonas en las que el riesgo de caída a distinto nivel sea superior a 2 metros o implique una abertura de grandes dimensiones en el terreno. Este vallado no se podrá colocar a borde de excavación, al menos se retirará 60 cm del borde de coronación de este. El resto se señalizará con valla de contención peatonal, delimitando zonas de tránsito con aperturas de zanja, y el perímetro de parcela en la que no implique riesgos se limitará con malla plástica de color naranja o similar, siempre y cuando no implique riesgo de caída o acceso a personas ajenas a la obra.

La señalización en los viales en los que se interfiera con el tránsito de vehículos, ajenos a la obra, se hará de acuerdo con la norma de señalización de carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones de la República Dominicana, dependiendo de los diferentes tramos en los que nos podamos encontrar en el desarrollo de la obra.

El material de señalización se descargará y se colocará en el orden en que haya de encontrarlo el trabajador. Se cuidará que todas las señales queden bien visibles para el usuario, evitando que puedan quedar ocultas por plantaciones, sombras de obras de fábrica, etc. La retirada de la señalización se hará en orden inverso al de su colocación, de forma que en todo momento siga resultando lo más coherente posible al resto de la señalización que queda por retirar y esté protegido por la misma.

- **Servicios afectados:**

Antes del comienzo de la obra, se recopilará la información precisa sobre las posibles conducciones ya existentes y que pueden afectar a la obra a realizar. Una vez ubicados los posibles servicios, se informará a los trabajadores sobre su existencia, y, si es necesario, comunicarlo a la instancia correspondiente para solicitar el desvío de estos.

Si esto no fuera posible, se procederá a señalar la zona donde está ubicada y se mantendrán las distancias de seguridad correspondientes. En las proximidades de dichos servicios, las excavaciones serán realizadas a mano, bajo las indicaciones del personal designado por las empresas propietarias / concesionarias de dichos servicios.

- **Equipos de trabajo, protecciones colectivas y medios auxiliares.**

Equipos de trabajo	Protecciones colectivas	Medios auxiliares
Dúmpster moto volquete	Extintores	Grupo electrógeno
Bulldózer	Valla de limitación y protección	Herramientas manuales
Motoniveladora	Cinta de balizamiento	Escaleras
Camión de transporte	Malla naranja de señalización	Eslingas, estrobos y cables
Camión hormigonera	Entibaciones	Puntales
Camión grúa	Tapas provisionales para huecos	
Compresor	Pica a tierra	
Camión cisterna para riego asfáltico		
Extendedora productos bituminosos		
Compactadora Pequeña		
Compactadora Vibrador para hormigón		
Herramientas Hormigonera eléctrica		
Sierra circular		
Martillo neumático		
Máquina pintabandas		
Desbrozadora manual		
Retroexcavadora		
Pala mixta		
Pala Motosierra		
Dobladora de ferralla		

Tabla No. 6.- Equipos de trabajo, protecciones colectivas y medios auxiliares`

- **Señalización General:**

- Señal de limitación de velocidad, direccionalidad, estrechamiento, etc...
- Uso de casco, gafas, mascarilla, protectores auditivos, botas y guantes.
- Riesgo eléctrico, caída de objetos, caída a distinto nivel, maquinaria pesada en Obligatorio movimiento, cargas suspendidas, incendio y explosiones.
- Entrada y salida de vehículos.
- Señal de peligro por obras.
- Señal de Materias toxicas.
- Prohibido el paso a toda persona ajena a la obra, prohibido encender fuego, prohibido fumar.
- Señal informativa de localización de botiquín y de extintor.
- Malla naranja de señalización tipo "TENIS".

- **Lista de riesgos y medidas preventivas de las actividades**

Partiendo de la evaluación inicial que ha realizado la Empresa basada en las actividades y oficios que realiza, en el presente plan sólo se identifican los riesgos que, dada su entidad, no se pueden asumir. Asimismo, se incluirán las medidas preventivas para reducir o controlar dichos riesgos.

- **Replanteo y topografía:** Esta fase es una unidad de obra que no se ha contemplado a la hora de realización del Estudio de Seguridad y Salud y que, debido a su continua ejecución durante el desarrollo de esta, consideramos de gran importancia para incluir en el presente Plan de Seguridad y Salud.

- **Riesgos:**

- ⊕ Caídas al mismo nivel
- ⊕ Caídas a distinto nivel
- ⊕ Caída de objetos
- ⊕ Golpes en brazos, piernas con la maza al clavar estacas y materializar puntos de referencia
- ⊕ Proyección de partículas
- ⊕ Golpes contra objetos
- ⊕ Atropellos por maquinaria o vehículos, por presencia cercana a la misma en labores de comprobación
- ⊕ Ambientes de polvo en suspensión
- ⊕ Contactos eléctricos directos, con la mira en zonas de cables aéreos
- ⊕ Riesgo de accidentes de tráfico dentro y fuera de obra

- ⊕ Riesgos derivados de los trabajos realizados bajo condiciones meteorológicas adversas.
- ⊕ Riesgo de picaduras de insectos y reptiles

Medidas preventivas:

- ⊕ Todo el equipo debe utilizar botas antideslizantes y especiales para evitar caídas por las pendientes y al mismo nivel.
- ⊕ Se debe evitar permanecer durante el replanteo, en zonas donde puedan caer objetos, por eso se avisará a los equipos de trabajo para que eviten acciones que puedan dar lugar a proyecciones de objetos o herramientas mientras se está trabajando en la zona.
- ⊕ Para clavar las estacas con ayuda de los punzones largos se tendrá que utilizar guantes y punzones con protectores de golpes en las manos.
- ⊕ Debe evitarse el uso de punzones que presenten deformaciones en la zona de golpeo, para evitar el riesgo de proyección de partículas de acero, en la cara y ojos. Se utilizarán gafas antipartículas durante estas operaciones.
- ⊕ El replanteo en las zonas de tráfico se hará con chalecos reflectantes y con el apoyo de personal con señales.
- ⊕ Las zonas donde existan líneas eléctricas, las miras utilizadas serán dieléctricas.
- ⊕ El vehículo utilizado para el transporte del equipo y aparatos será revisado con periodicidad y conducido normalmente por un mismo operario.
- ⊕ En el vehículo se tendrá continuamente un botiquín que contenga los mínimos para atenciones de urgencia, así como antiinflamatorios para aplicar en caso de picaduras de insecto.

PROTECCIONES COLECTIVAS:	Señalización de interferencias en la calzada Conos de señalización
PROTECCIONES INDIVIDUALES:	Casco de seguridad especial topógrafos Ropa de trabajo Chaleco reflectante Botas de seguridad Guantes de uso general para cortes

Tabla No. 7.- Protecciones colectivas e individuales para riesgos.

○ **Desbroces, talado de árboles y destocoado**

Una parte inicial en la ejecución de la obra será la limpieza y desbroce del terreno que se va a desmontar y terraplenar. Para ello se realizarán labores de desbroce tanto manual como mecánicamente, así como el apeo de árboles y la eliminación de los tocones o ramas de la zona de trabajo.

RIESGOS	⊕	Caídas de personas al mismo nivel
	⊕	Caída de personas a distinto nivel
	⊕	Caídas de objetos en manipulación tales como árboles secos cuya madera quebradiza pueda producir su rotura brusca
	⊕	Caída de objetos desprendidos tales como ramas y ramillas
	⊕	Atrapamiento por o entre árboles, ramas, objetos....
	⊕	Proyección de astillas que puedan saltar a los ojos así como brotes o ramas que puedan saltar al quedar libres
	⊕	Sobreesfuerzos
	⊕	Contactos eléctricos directos
	⊕	Contactos eléctricos indirecto
	⊕	Contactos térmicos
	⊕	Incendios
	⊕	Exposición a temperaturas ambientales extremas
	⊕	Exposición al ruido
	⊕	Exposición a vibraciones
	⊕	Accidentes causados por seres vivos

Tabla No. 8.- Riesgos en las actividades de desbroce

Medidas preventivas:

- ⊕ Al trabajar tener los pies bien asentados en el suelo.
- ⊕ Usar el equipo de corte correspondiente para cada tipo de matorral.
- ⊕ Alejar la moto desbrozadora del lugar donde se ha puesto el combustible, cuando se pruebe la bujía y si pretendemos ponerla en marcha.
- ⊕ Nunca repostar combustible estando el motor funcionando, se utilizará un recipiente con sistema antiderrame y no se fumará.
- ⊕ No arrancar la máquina si se detectan fugas de combustible o si hay riesgos de chispas (cable de bujía pelado, etc...)
- ⊕ Se seguirán escrupulosamente las normas de seguridad del manejo de la motosierra.

- ⊕ Se transitará por zonas despejadas. Se evitará subir y andar por las ramas y fustes apeados
- ⊕ Se marcará una ruta de escape en caso de emergencia, que serán dos metros en diagonal, respecto al eje de caída, pero nunca cruzando dicho eje y eliminando los obstáculos que se encuentren en ella.
- ⊕ Se guardará la distancia de seguridad respecto a otros compañeros, asegurándose que se está fuera del alcance del árbol en su caída antes de dar el corte de derribo, dando a su vez la voz de aviso.
- ⊕ Se tendrá en cuenta los factores que intervienen en la dirección de caída del árbol (el viento y su dirección, sobrecarga por nieve, inclinación, ramas podredumbre, etc.)
- ⊕ No se talará cuando exista fuerte viento.
- ⊕ Se dejará enfriar la motosierra antes de realizar cualquier ajuste en la misma.
- ⊕ Se controlará el sistema antivibración de la motosierra.
- ⊕ Para llamar la atención de un motoserrista que esté trabajando, nos acercaremos siempre por la parte frontal. No aproximándonos hasta que no haya interrumpido la tarea.
- ⊕ Nunca se suprimirá la charnela por un corte exhaustivo.
- ⊕ Los derribos que deban hacerse cerca de los cables de alta tensión u otros cables eléctricos o de teléfono no deberán iniciarse:
- Antes de adoptar medidas de precaución contra el peligro de origen eléctrico, en unión con los responsables de los servicios de electricidad interesados.
- Antes de designar a un responsable competente para vigilar la ejecución de los trabajos.
- ⊕ Colocarse fuera de la zona de riesgo por desplazamiento de las trozas.
- ⊕ En lugares con pendientes situarse en la parte superior de la misma.
- ⊕ Utilizar ropa ceñida evitando así la ropa demasiado suelta.
- ⊕ Trabajar siempre desde el suelo.
- ⊕ Evitar el trabajo conjunto sobre el mismo árbol.
- ⊕ Hacer siempre uso del gancho zappino de tronzado al levantar o girar el tronco, advertir con un grito de prevención la ejecución de esta maniobra.
- ⊕ Asegurarse de que los espectadores o demás operarios están a cubierto en su posible deslizamiento o rodadura.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
Rotativos y señales acústicas	Botas de seguridad

Carcasas protectoras	Protectores auditivos
Palancas de parada seguridad pequeñas herramientas a motor	Guantes de protección
	Gafas o pantallas faciales de protección contra proyección partículas
	Pantalones anticorte

Tabla No.9.- Protecciones colectivas e individuales en las actividades de desbroce

○ **Movimientos de tierra. Desmontes y terraplenes**

Es quizá una de las fases con mayor riesgo de atrapamiento por desplome de terreno o corrimientos del terreno. Será necesario realizar el acondicionamiento del terreno existente mediante desmontes y terraplenes hasta alcanzar las cotas proyectadas y así poder realizar la ejecución de las obras viales, parcelas, zonas de aparcamiento, etc.

Riesgos	
	Hundimientos
	Vuelcos y deslizamientos de maquinaria
	Caídas al mismo nivel
	Caídas a distinto nivel
	Polvo y ruido
	Atropellos por maquinaria y vehículos
	Golpes y cortes con objetos
	Derrumbamientos y atrapamientos

Tabla No.10.- Riesgos en las actividades de desmonte

Medidas preventivas:

- ⊕ Se delimitarán las zonas de trabajo, si fuese necesario, separar de zonas de tránsito.
- ⊕ Las maniobras de las máquinas se guiarán por personal distinto al maquinista.
- ⊕ Las paredes de la excavación se controlarán cuidadosamente después de grandes lluvias, desprendimientos o cuando se interrumpan los trabajos durante un tiempo prolongado.
- ⊕ No se realizarán excavaciones de terrenos a tumbos socavando el de pie de un macizo para producir su vuelco.
- ⊕ El refino y el saneo de las paredes de las excavaciones se realizará cada profundidad parcial no mayor de 5 metros.

- ⊕ En las zonas o pasos con riesgo de caída mayor de 2 metros se dispondrán de malla de señalización retranqueada al menos 50 cm del borde de este.
- ⊕ Se colocarán topes de seguridad cuando se realicen maniobras a borde de vaciado para señalar las zonas de acercamiento.
- ⊕ Si durante las excavaciones se encuentran anomalías imprevistas como variación de estratos o de sus características, emanaciones de gas, canalizaciones, etc., se paralizará el tajo comunicándolo a la Dirección de Obra de forma inmediata.
- ⊕ En las operaciones de compactado de terraplenes a más de 1 metro de altura serán supervisadas por un operario distinto al conductor del rodillo compactador.
- ⊕ Se procurará evitar que el tráfico de vehículos y máquinas sobre la tongada deje rodadas concentradas en los mismos puntos de la superficie de esta.
- ⊕ Las tareas de extensión de las tongadas en las proximidades del borde del relleno se realizarán con control de un operario distinto al operador del rodillo.
- ⊕ La maquinaria contará con cabina antivuelco y la cabina estará insonorizada.
- ⊕ Se creará, del mismo modo, una zona de seguridad, por debajo de la cual queda prohibido estacionar vehículos, máquinas o almacenar materiales. Estos estarán separados del borde de la excavación como mínimo 2 veces la profundidad de la excavación y nunca menos de 2 m.

PROTECCIONES COLECTIVAS:	PROTECCIONES INDIVIDUALES:
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
Rotativos y señales acústicas	Botas de seguridad
Cabinas antivuelco	Mascarillas antipolvo
Cabinas insonorizadas	Cinturones anti vibratorios
Asientos anti-vibraciones	
Topes de seguridad	
Riego de las zonas de trabajo	

Tabla No. 11.- Protecciones colectivas e individuales en actividades de desmonte

○ **Excavaciones y rellenos. Apertura de zanjas y pozos**

Este tipo de movimiento de tierra son de menor envergadura que los descritos en el apartado de desmontes y terraplenes, y se concentra más en la realización de zanjas, aberturas para pozos.

RIESGOS	
Atropello por máquinas y vehículos	Caídas de objetos sobre personas
Atrapamiento por máquinas y vehículos	Daños a edificios colindantes / viales
Deslizamiento y desprendimiento del terreno	Colisiones entre máquinas y vehículos
Vuelcos con maquinaria	Vibraciones
Explosiones e incendios	Proyección de fragmentos y/o partículas
Caídas al mismo nivel	Ruidos y polvo
Caídas a distinto nivel	

*Tabla No. 12.- Riesgos en excavaciones y rellenos***Medidas preventivas:**

- ⊕ Los operarios irán provistos de casco, ropa adecuada, botas de seguridad y como chaleco reflectante.
- ⊕ Se asegurarán los medios para evitar el desprendimiento del terreno.
- ⊕ Las excavaciones se efectuarán dándole una pendiente adecuada al talud.
- ⊕ Cuando no sea posible, se deberá proceder en caso necesario al uso de la entibación o sistema que garantice la sustentación de las paredes del terreno.
- ⊕ En zanjas con una profundidad de más de metro treinta se entibará siempre que el terreno lo requiera, o no se pueda dar el talud adecuado.
- ⊕ Las entibaciones han de ser revisadas al comienzo de cada jornada de trabajo.
- ⊕ Durante la colocación y movimiento de las entibaciones mediante camión grúa, no se permitirá que los operarios permanezcan bajo las cargas suspendidas.
- ⊕ El encargado de obra vigilará que todas las zanjas permanezcan correctamente señalizadas y los huecos de arquetas o pozos quedarán tapados mediante tapas provisionales hasta la colocación definitiva de las tapas. También será responsable de inspeccionar las paredes de las excavaciones cuando el trabajo se interrumpa por más de un día o cuando la lluvia haya hecho acto de presencia.
- ⊕ La profundidad de la excavación será variable. Las conducciones irán alojadas en zanjas separadas, por lo que se prevé el tapado de los tramos abiertos al final de la jornada de trabajos. Se evitará el desprendimiento y ruina de la excavación, dándole al talud una inclinación adecuada según la zona de trabajos.
- ⊕ Los productos resultantes de la excavación se acopiarán en un solo lado de la zanja, estableciéndose una distancia de seguridad desde el borde del talud, al

- menos la distancia igual o superior a la profundidad de la zanja, que garantice tanto la sustentación de los productos acopiados, así como los laterales de la zanja.
- ⊕ En el vertido de material de relleno, el encargado no ordenará que se efectúe hasta que compruebe que, en ese instante, no se encuentren operarios en la trayectoria de caída.
 - ⊕ Se dispondrá de escaleras de mano para facilitar el acceso al interior de la zanja, con la resistencia y los elementos de apoyo y sujeción necesarios para que su utilización en las condiciones requeridas no suponga un riesgo de caída o rotura, en ningún caso se utilizarán escaleras de construcción improvisadas. Además, sus dimensiones permitirán que la parte de la escalera que rebase el punto de apoyo vertical sea de 1 m. como mínimo y su ángulo con la vertical de al menos 15°.
 - ⊕ Los trabajadores empleados en la excavación del pozo deberán estar protegidos, en la mayor medida posible, contra la caída de objetos.
 - ⊕ Se deberá proteger la parte superior por medio de valla o barandillas, etc.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Cinta de balizamiento o malla plástica naranja	Casco de seguridad
Rotativos y señales acústicas	Chaleco reflectante
Entibaciones	Botas de seguridad
Calzos o topes de seguridad	Protectores auditivos
Conos de señalización	Gafas de protección contra partículas

Tabla No.13.- Protecciones colectivas e individuales en excavaciones y rellenos

- **Ejecución de cimentaciones de hormigón armado, pozos de registro y Arquetas.**

Será necesaria la construcción de pozos de registro y arquetas. Los pozos de registro se realizarán con anillos prefabricados de hormigón.

RIESGOS	
Caídas de objetos	Salpicaduras de hormigón en los ojos
Golpes y cortes con objetos	Dermatitis causada por contacto con el hormigón
Derrumbamientos y atrapamientos	Erosiones y contusiones por manipulación
Caída de personas al mismo nivel	Heridas por máquinas cortadoras

Heridas punzantes en pies y manos causadas por el uso de alambres y acero	Atropellos
--	-------------------

Tabla No. 14.- Riesgos en preparación de cimentaciones

Medidas preventivas:

- ⊕ Se delimitará con cinta de balizamiento y calzos el área de acopio de acero corrugado, de los equipos de ferralla y las armaduras ya montadas, de forma que en dicha área sólo se dediquen a estos trabajos de ferralla. Se mantendrán distancias de separación al borde de zanja de dichos acopios.
- ⊕ Los atados de acero corrugado se descargarán con eslingas homologadas.
- ⊕ Nunca se utilizará el atado de los mazos para la descarga. Mientras se procede a la descarga del material, no se situará ningún operario bajo la carga suspendida, y sólo se aproximará a ella cuando esté próxima al suelo y sea necesaria la ayuda para situarla en su lugar de almacenaje. La ferralla se almacenará con tacos intermedios para evitar enganches entre sí.
- ⊕ Las armaduras de espera se deberán proteger mediante setas protectoras o similares, o se doblarán de tal manera que quede protegido contra posibles riesgos de punciones.
- ⊕ Las máquinas portátiles de uso tendrán doble aislamiento.
- ⊕ El camión hormigonera y el camión bomba estarán perfectamente estacionados mientras estén trabajando, manteniendo distancias prudenciales del borde de la excavación. La canaleta del camión hormigonera permanecerá desplegada en el momento del vertido, cerrándose ésta en los desplazamientos
- ⊕ Será revisado el correcto funcionamiento de los vibradores antes de su utilización.
- ⊕ Las cargas, anillos del pozo, se manipularán con ayuda de eslingas, cadenas y/o estrobos que garanticen la estabilidad de las mismas y se hará uso de los pestillos de seguridad.
- ⊕ El guiado manual de la carga se hará cuando esté en la posición más baja posible y guardando una distancia de seguridad entre los pies y la carga.

○ **Instalación de tuberías (diversos servicios)**

Para la instalación de los diferentes servicios de abastecimiento, saneamiento y electricidad, se colocarán diversos tipos de tuberías que albergarán los diversos servicios.

RIESGOS	
Atrapamiento por máquinas y vehículos	Desprendimiento de cargas suspendidas
Deslizamiento y desprendimiento del terreno	Sobreesfuerzos
Caídas al mismo nivel	Ruidos y polvo
Caídas a distinto nivel	Proyección de fragmentos y/o partículas

*Tabla No. 15.- Riesgos en colocación de tuberías***Medidas preventivas:**

- ⊕ Prohibición de permanencia del personal en el radio de acción de máquinas en movimiento.
- ⊕ Los apilamientos de las tuberías serán asegurados con topes.
- ⊕ En el vertido de material de relleno, el encargado no ordenará que se efectúe hasta que compruebe que, en ese instante, no se encuentren operarios en la trayectoria de caída.
- ⊕ Se dispondrá de escaleras de mano para facilitar el acceso al interior de la zanja, con la resistencia y los elementos de apoyo y sujeción necesarios para que su utilización en las condiciones requeridas no suponga un riesgo de caída o rotura, en ningún caso se utilizarán escaleras de construcción improvisadas.
- ⊕ Además sus dimensiones permitirán que la parte de la escalera que rebase el punto de apoyo vertical sea de 1 m. como mínimo y su ángulo con la vertical de al menos 15°.
- ⊕ Las maniobras de aproximación y ajuste de tubos se realizarán con maquinaria y elementos auxiliares (eslingas, cabos auxiliares, llaves, etc) y jamás se efectuarán dichos ajustes con las manos o con los pies.
- ⊕ Las cargas se manipularán con ayuda de medios auxiliares tales como eslingas, estrobos y cables, que deberán estar en buenas condiciones.
- ⊕ Una vez instalados los tubos, se repondrán las protecciones y/o señalización en los bordes de la zanja hasta su tapado definitivo.
- ⊕ Se deberá proteger la parte superior por medio de valla o barandillas, etc.
- ⊕ Para la manipulación de tuberías de hormigón y de fundición, considerados elementos pesados habrá que tener en cuenta:
- ⊕ No se deberán izar las cargas por encima de los trabajadores.
- ⊕ Los ganchos, cadenas y eslingas estarán en buen estado de conservación, serán de características adecuadas al peso a mover y constarán de la homologación correspondiente.

⊕ Los trabajadores se mantendrán fuera del radio de acción de la maquinaria.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
Tapas provisionales de protección de huecos	Botas de seguridad
Valla contención de peatones	Guantes de seguridad contra golpes
Pasarelas sobre huecos	

Tabla No. 16.- Medidas de protección colectivas e individuales en colocación de tuberías.

○ **Instalaciones eléctricas. Alumbrado público**

Dependiendo de la forma de instalación de las luminarias se correrán diferentes riesgos en el montaje de las instalaciones de alumbrado público. En el caso de montaje por piezas se tendrán en cuenta trabajos en altura para montaje de las diferentes partes de la luminaria. Si se monta de una sola pieza se hará uso de una grúa autopropulsada o de un camión con grúa.

	RIESGOS
Caídas de objetos	Atrapamientos
Caída de personas al mismo nivel	Cortes con herramientas y materiales
Caídas de personas a distinto nivel	Cortes y erosiones por manipulación de guías y cables
Pisadas sobre materiales sueltos	Contactos térmicos
Desprendimientos, desplomes y derrumbes	Contactos eléctricos
Choques y golpes	Explosión de los transformadores o cortocircuito en cuadros eléctricos durante la puesta en marcha

Atropello por maquinaria presente en obra	Electrocución o quemaduras por aislamientos defectuosos
--	---

Tabla No. 17.- Riesgos en instalaciones eléctricas y alumbrado público

Medidas preventivas:

- ⊕ Las herramientas a emplear para las conexiones eléctricas presentarán el grado de aislamiento necesario para el nivel de tensión en que se está trabajando.
- ⊕ Previo a la puesta en tensión de la instalación de baja tensión, se observarán las preceptivas medidas de resistencia de aislamiento, resistencia de puesta a tierra y comprobación de las protecciones magnetotérmicas y diferenciales.
- ⊕ Si durante las pruebas coexisten partes en tensión con partes de la instalación fuera de servicio, se identificarán claramente con órganos de mando y su posición.
- ⊕ Los trabajos de conexión se realizarán sin tensión.
- ⊕ Los cuadros eléctricos de distribución se ubicarán siempre en lugares de fácil acceso.
- ⊕ El suministro eléctrico al fondo de una excavación se ejecutará por un lugar que no sea la rampa de acceso para vehículos o personal, y nunca junto a las escaleras de mano.
- ⊕ Las mangueras eléctricas que ascienden a través de escaleras o asimilables se agruparán y anclarán a elementos firmes de la vertical.
- ⊕ Se utilizarán fusibles normalizados, estando prohibida la utilización de fusibles rudimentarios.
- ⊕ Las conexiones a base de clams estarán siempre cubiertas por su correspondiente carcasa protectora.
- ⊕ Para la prevención del riesgo eléctrico en actividades en las que se producen o pueden producir movimientos o desplazamientos de equipos o materiales en la cercanía de líneas aéreas, subterráneas u otras instalaciones se debe de cumplir la distancia de seguridad.

○ **Cables:**

- ⊕ El calibre o sección del cableado será siempre el adecuado para la carga eléctrica que ha de soportar en función del cálculo realizado por la maquinada y la iluminación prevista.
- ⊕ Los hilos tendrán la funda protectora sin defectos apreciables (rasgones, repelones y asimilables).
- ⊕ La distribución general, desde el cuadro general de obra a los cuadros secundarios o de planta, se efectuará mediante manguera eléctrica antihumedad.

- ⊕ Los empalmes provisionales entre mangueras se ejecutarán mediante conexiones normalizadas resistentes a la humedad.
- ⊕ Los empalmes definitivos se ejecutarán utilizando cajas de empalmes normalizadas estancos de seguridad.
- ⊕ Interruptores:
- ⊕ Se ajustarán expresamente a lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- ⊕ Los interruptores se instalarán en el interior de cajas normalizadas.
- ⊕ Las cajas de interruptores llevarán en la puerta una señal normalizada de “peligro, electricidad”.

○ **Cuadros eléctricos:**

- ⊕ Serán metálicos de tipo para la intemperie, con puerta y cerraja de seguridad.
- ⊕ Pese a ser de tipo para la intemperie, se protegerán del agua de lluvia mediante viseras eficaces como protección adicional.
- ⊕ Los cuadros eléctricos metálicos tendrán la carcasa conectada a tierra.
- ⊕ Tendrán adherida sobre la puerta una señal normalizada de “peligro, electricidad”:
- ⊕ Se podrá optar por la utilización de cuadros normalizados en PVC, siempre y cuando cumplan las normas indicadas.
- ⊕ Las maniobras a ejecutar en el cuadro eléctrico general se efectuarán subidos a una banqueta de maniobra o alfombrilla aislante.
- ⊕ Tendrán tomas de corriente para conexiones normalizadas blindadas para la intemperie.
- ⊕ Los cuadros eléctricos de la obra estarán dotados de enclavamiento eléctrico.
- ⊕ Tomas de energía:
- ⊕ Las tomas de corriente de los cuadros se efectuarán de los cuadros de distribución mediante clavijas normalizadas blindadas, y siempre que sea posibles con enclavamiento.
- ⊕ Cada toma de corriente suministrará energía eléctrica a un solo aparato, máquina o herramienta.
- ⊕ La tensión siempre estará en la clavija “hembra”, nunca en la “macho”, con el fin de evitar los contactos eléctricos directos.

○ **Protección de circuitos:**

- ⊕ La instalación poseerá todos los interruptores automáticos que sean necesarios, teniendo en cuenta que el conductor al que protegen no debe llegar a la carga máxima admisible.

- ⊕ Los interruptores automáticos se instalarán en todas las líneas de toma de corriente de los cuadros de distribución y de alimentación a todas las máquinas, aparatos y máquinas-herramienta con funcionamiento eléctrico.
- ⊕ Todas las líneas estarán protegidas por un disyuntor diferencial, que se instalarán teniendo en cuenta las siguientes sensibilidades:
 - 300 mA. (según R.E.B.T.). Alimentación a maquinaria
 - 30 mA. (según R.E.B.T.). Alimentación a maquinaria como mejora del nivel de seguridad.
 - 30 mA. Para las instalaciones eléctricas de alumbrado no portátil
- **Tomas de tierra:**
 - ⊕ La toma de tierra del transformador de la obra se ajustará a los Reglamentos vigentes y a las normas propias de CEPM.
 - ⊕ El neutro de la instalación se pondrá a tierra.
 - ⊕ La toma de tierra se efectuará a través de la pica de cada cuadro general.
 - ⊕ El hilo de toma de tierra se protegerá con macarrón de colores verde y amarillo, no pudiéndose utilizar para otro uso.
 - ⊕ El punto de conexión de la pica o asimilable estará protegido en el interior de una arqueta practicable.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
	Botas seguridad
	Guantes de protección contra cortes

Tabla No. 18.- Protecciones colectivas e individuales en instalaciones eléctricas y alumbrado público

- **Extendido y compactación de firmes granulares**

RIESGOS	
Atropellos por maquinaria y vehículos	Caídas de personas por cortes del terreno o taludes

Atrapamientos por maquinaria y vehículos	Interferencias con líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión
Choques entre vehículos y maquinaria	Polvo
Vuelcos de maquinaria y vehículos	Ruido
Caída de personas desde máquinas	Accidentes de tráfico

Tabla No. 19.- Riesgos en el extendido y compactación de firmes granulares

Medidas preventivas:

- ⊕ Se prohíbe sobrepasar el tope de carga máxima especificado para cada vehículo.
- ⊕ Se regarán con frecuencia los tajos y cajas de los camiones para evitar polvaredas.
- ⊕ La zona en fase de compactación quedará cerrada al acceso de las personas o vehículos ajenos a la compactación.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
Barrenas de limitación zonas tránsito	Botas seguridad
Rotativos acústicos y luminosas	Ropa de trabajo
	Protectores auditivos
	Gafas protección contra partículas

Tabla No. 20.- Medidas de protección colectivas e individuales en extendido y compactación de firmes granulares

- **Extendido de capas y firmes aglomerados**

RIESGOS	
Atropellos por maquinaria y vehículos	Quemaduras por la utilización de productos bituminosos en caliente
Atrapamientos por maquinaria y vehículos	Salpicaduras
Choques entre vehículos y maquinaria	Los derivados de la inhalación de vapores de betún asfáltico
Vuelcos de maquinaria y vehículos	Polvo
Caída de personas desde máquinas	Ruido
Caídas de personas por cortes del terreno o taludes	Accidentes de tráfico
Interferencias con líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión	

Tabla No. 21.- Riesgos de extendido de capas y firmes aglomerados

Medidas preventivas:

- ⊕ Se prohíbe la marcha hacia atrás de los camiones con la caja levantada o durante la maniobra de descenso de la caja, en especial en presencia de tendidos eléctricos.
- ⊕ Las maniobras de marcha atrás de los camiones de transporte de aglomerado asfáltico para su acoplamiento con la extendedora y vertido posterior se dirigirán por personal especializado.
- ⊕ Todos los operarios de auxilio quedarán en posición en la cuneta, por delante de la maquina extendedora, durante las operaciones de llenado de la tolva.
- ⊕ El material sobrante se paleará al lado en que no se encuentre personal y siempre al contrario al tráfico, si este existe.
- ⊕ Se prohíbe la permanencia de operarios sobre la regla vibrante durante las maniobras de extendido.
- ⊕ El camión de RC2 estará dotado de instrumentos de control y seguridad.
- ⊕ En el caso de riego manual con manguera, el comienzo de este será dirigido por un operario especializado.
- ⊕ El regador cuidará su posición con relación al viento, recibéndolo siempre que sea posible por la espalda. En general bajara y mantendrá la boquilla lo más cerca del suelo que sea posible.
- ⊕ El nivel de RC2 se mantendrá por encima de los tubos de calentamiento.

○ **Reposición de firmes y pavimentos**

RIESGOS		
Caídas al mismo nivel	al	Contactos eléctricos
Pisadas sobre objetos cortantes y punzantes	y	Dermatitis por contacto con cementos, hormigón y pastas.
Aplastamiento		Polvo
Golpes y cortes	y	Contactos eléctricos

Proyección de fragmentos o partículas	Vibraciones
Atrapamientos por maquinaria y vehículos	Ruido
Colisiones y vuelcos	Atropellos

*Tabla No.22.- Riesgos de reposición de firmes y pavimentos***Medidas preventivas:**

- ⊕ Para el compactado de la caja se utilizará una pequeña compactadora o rodillo compactador, por lo que se tendrán en cuenta las medidas preventivas desarrolladas en el apartado de compactadora.
- ⊕ Durante la ejecución de esta fase de obra será obligatorio el mantenimiento de las protecciones precisas en cuantos desniveles o zonas de riesgo existan.
- ⊕ Todas las arquetas, pozos, registros, etc. Existentes se han de mantener con su tapa puesta, y en su defecto, con tapas provisionales, barandillas, etc.
- ⊕ Los aditivos de los morteros sólo serán utilizados por personal debidamente formado y el tanto por ciento utilizado sobre el peso total será indicado por el jefe de Obra.
- ⊕ Para el corte de pavimentos se utilizará una cortadora radial de disco o cortadora de pavimentos, teniendo en cuenta que todo este tipo de maquinaria eléctrica cumplirá con lo especificado en el apartado de maquinaria.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
Vallas limitación y/o contención	Botas seguridad
Pica a tierra	Mascarillas respiratorias

Carcasas de protección de herramienta	Protectores auditivos
Gafas protección contra partículas	Guantes contra impactos y de látex.

Tabla No. 23.- Protecciones colectivas e individuales en reposición de firmes y pavimentos.

○ **Señalización horizontal. Pintado de marcas viales**

RIESGOS	
Caída de personas al mismo nivel	Contactos con la energía eléctrica
Proyección violenta de pintura	Intoxicación por respirar vapores
Sobreesfuerzos	Accidentes de circulación
Fatiga muscular	

*Tabla No. 24.- Riesgos en señalización horizontal***Medidas preventivas:**

- ⊕ Evitar que el preparado entre en contacto con la piel o con los ojos. Las personas con tendencia a sensibilización de la piel deben protegerla completamente para manipular el preparado. Evitar la inhalación de vapor.
- ⊕ Abrir los envases despegando las orejetas manualmente con un punzón sin producir chispas. No emplear nunca presión para vaciar los envases.
- ⊕ No fumar, comer ni beber durante la manipulación.
- ⊕ Proteger los envases de la exposición a la luz solar directa, de cambios bruscos de temperatura y de temperaturas elevadas. La temperatura de almacenamiento debe oscilar entre 5 y 35°C. • Ante un vertido accidental, no tirar los residuos por un desagüe. Eliminar las posibles fuentes de ignición y ventilar la zona si es posible.
- ⊕ Utilizar la Señalización Móvil de Obras en caso de vías existentes con circulación.
- ⊕ La colocación y retirada de las señales se realizará en el mismo orden en que vaya a encontrárselas el usuario de forma que el personal encargado de colocarlas vaya siendo protegido por las señales precedentes.

- ⊕ Fundamentalmente las señales a colocar según su implantación serán:
- ⊕ De preaviso: para avisar a los usuarios de la proximidad de las obras/trabajos en la carretera, pudiendo utilizar desde señales colocadas en trípodes hasta vehículos con señales y luces.
- ⊕ De posición: a colocar en el entorno inmediato de la obra y constará exclusivamente de vehículos que llevarán incorporada la señalización (señales y elementos luminosos). La excepción puede ser los de pintura de secado lento en los que se incorporarán conos para protección del trabajo que se esté realizando.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
	Botas seguridad
	Guantes de seguridad
	Mascarilla respiratoria

Tabla No. 25.- Protecciones colectivas e individuales en señalización horizontal

○ **Señalización vertical**

RIESGOS	
Caída al mismo nivel	Lesiones en manos y pies
Caídas a distinto nivel	Alcances por maquinaria en movimiento
Caída imprevista de materiales transportados	Golpes con objetos y maquinarias
Lumbalgia por sobreesfuerzo	Riesgos por agentes químicos
Cuerpo extraño en ojo	

Tabla No. 26.- Riesgos en señalización vertical

○ **Medidas preventivas:**

- ⊕ Los operarios que se sitúen sobre la calzada o en sus proximidades utilizarán chalecos reflectantes, de modo que puedan ser percibidos claramente ante cualquier situación atmosférica.
- ⊕ La colocación y retirada de las señales se realizará en el mismo orden en que vaya a encontrárselas el usuario de forma que el personal encargado de colocarlas vaya siendo protegido por las señales precedentes.

PROTECCIONES COLECTIVAS	PROTECCIONES INDIVIDUALES
Señalización de interferencias en la calzada	Casco de seguridad
Cinta de balizamiento	Chaleco reflectante
Botas seguridad	Guantes de seguridad

Tabla No. 27.- Protecciones colectivas e individuales en señalización vertical

○ **Medidas de higiene y seguridad durante la etapa de operación**

Durante la etapa de operación, las medidas de higiene y seguridad se deben dividir en:

- ✓ Responsabilidad del proyecto al momento de la construcción de las viviendas.

Para el caso de la construcción de viviendas, se aplicarán las mismas medidas enunciadas anteriormente, y estarán bajo la responsabilidad de cada contratista, el cual recibirá, al momento de iniciar la obra, el pliego de medidas enunciadas anteriormente.

Para el proyecto como lotificación, se aplicarán las siguientes medidas:

- a) Control de acceso: con la finalidad de mantener la seguridad interna de las instalaciones y de los adquirientes, se establecerá una garita de acceso vigilada, cuya función es evitar que penetren personas ajenas a las instalaciones. Llevar control de quienes entran y salen de la instalación y prevenir actos de vandalismo.
- b) Limitación de la velocidad: Se colocarán letreros verticales con la velocidad máxima dentro del proyecto, esto con cuatro (4) objetivos principales:
 - Evitar accidentes
 - Prevenir el levantamiento de polvo
 - Disminuir ruidos
 - Limitar las emisiones
- c) Colocación de hidrantes: Esto con la finalidad de auxiliar al cuerpo de bomberos ante cualquier posibilidad de incendio dentro del proyecto.

• **Seguridad contra fenómenos naturales:**

- **Sismos:** Las estructuras contarán con un diseño sísmico en cumplimiento con las últimas normativas establecidas. Existirán las rutas de evacuación señalizadas, con sus puntos de encuentro. En cada área común de los solares, existirá un mapa de ubicación y de evacuación, colocado de manera visible e iluminado con luces de emergencia para garantizar su fácil observación. El personal recibirá entrenamiento y ejercicios sobre cómo reaccionar ante un evento telúrico. Existirá el comité de emergencias, el cual contará con todos los elementos necesarios de comunicación y asistencia ante un fenómeno de esa naturaleza.

- **Huracanes:** Las estructuras serán diseñadas para resistir vientos superiores a los 250 km/h. Se establecerá un comité de emergencia que entrará en operación tan pronto se haga el aviso de existencia de riesgo de paso de huracán o de tormenta.
- **Inundaciones:** Debido a que el proyecto se encuentra en la proximidad de una cañada pequeña, y que el terreno es húmedo, existe un nivel bajo de riesgo de inundación en este proyecto.
- **Accidentes por factores exógenos:** La seguridad contra accidentes exógenos se establece en tres puntos principales, la construcción de la verja perimetral, el control de acceso a las instalaciones y la señalización colocada en los caminos de aproximación a los solares.
- **Accidentes por factores endógenos:** o internos, los cuales se buscan evitar con la señalización de los solares, el correcto diseño geométrico de las vías internas, el diseño adecuado de las edificaciones y el entrenamiento preventivo de las personas que permanecerán en la zona.
- **Vandalismo:** La verja perimetral y el control de acceso que limitará el ingreso de personas no deseadas a las instalaciones, la colocación de cámaras de vigilancia 24/7, la iluminación y el personal de vigilancia capacitado, entrenado y dotado de los elementos de control de delincuencia dentro de las instalaciones. Los sistemas efectivos de comunicación y la interacción constante con las fuerzas del orden local.

- **Vida Útil del proyecto**

Las obras de ingeniería son construidas con una vida útil estimada, no porque al final de este tiempo la obra o proyecto ya no sirva o no tenga funciones, si no que se estima que para ese tiempo ya no tendrá la capacidad de suplir todas las necesidades para la cual fue diseñada y requiera una actualización, ampliación o un mantenimiento mayor para retornarla a su funcionamiento óptimo o extender la vida útil un mayor tiempo. Esta explicación se da con la finalidad de evitar la confusión generalizada de creer que el final de la vida útil es el final de la operatividad del proyecto.

El proyecto Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, se planifica con una vida útil de 100 años, debido a que es un conjunto residencial, por lo que se estima que perdure en el tiempo, tomando en cuenta que es un proyecto donde es poco probable su abandono, por el paso de las propiedades de generación a generación.

Las instalaciones viales del proyecto han sido diseñadas para una vida útil que equivale a la vida total del proyecto, ya que el mismo no crecerá y las vías han sido diseñadas para suplir la demanda completa en la mayor ocupación del proyecto. Sin embargo, la vida de estas antes de necesitar un mantenimiento mayor se ha establecido para 20 años.

Para el sistema de agua potable, ocurre lo mismo que con las vías, ha sido diseñado para suplir la demanda completa del proyecto. Sin embargo, existen equipos que deberán ser reemplazados cada 10 años aproximadamente, como son las bombas de los pozos.

Para el sistema eléctrico, el tiempo de vida útil se ha establecido en 50 años, aunque las luminarias hay que reemplazarlas cada cierto número de horas de operación.

- **Describir cada fase con todos sus componentes.**
- **Plan General de la Construcción**

La construcción de las facilidades se realizará conforme a lo establecido en los reglamentos para obras civiles del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones. El proceso, para el caso de las facilidades del residencial, se llevará a cabo de acuerdo con el siguiente cronograma:

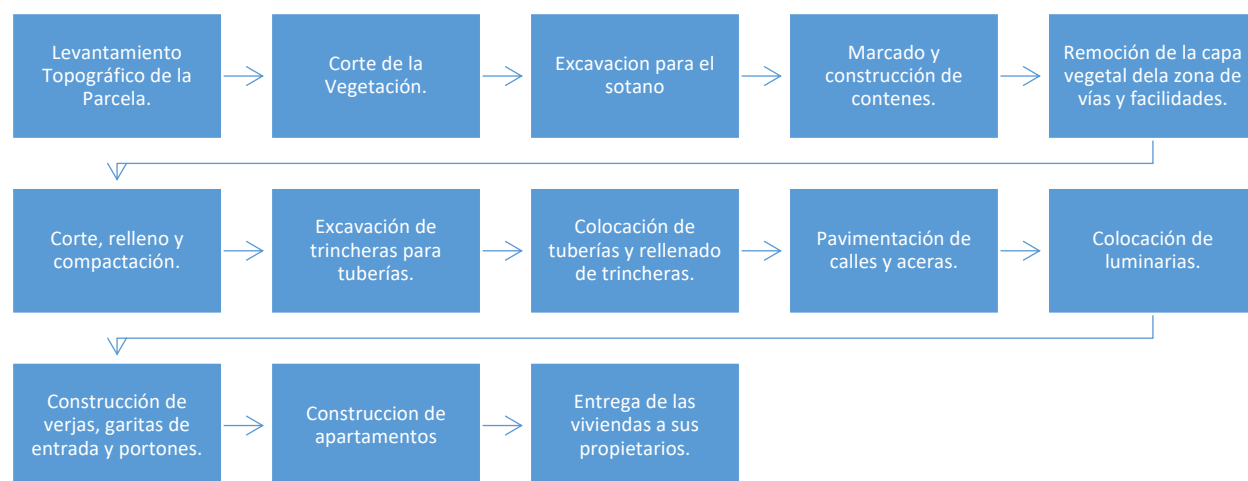


Figura No.5.- Flujograma de ejecución del Proyecto

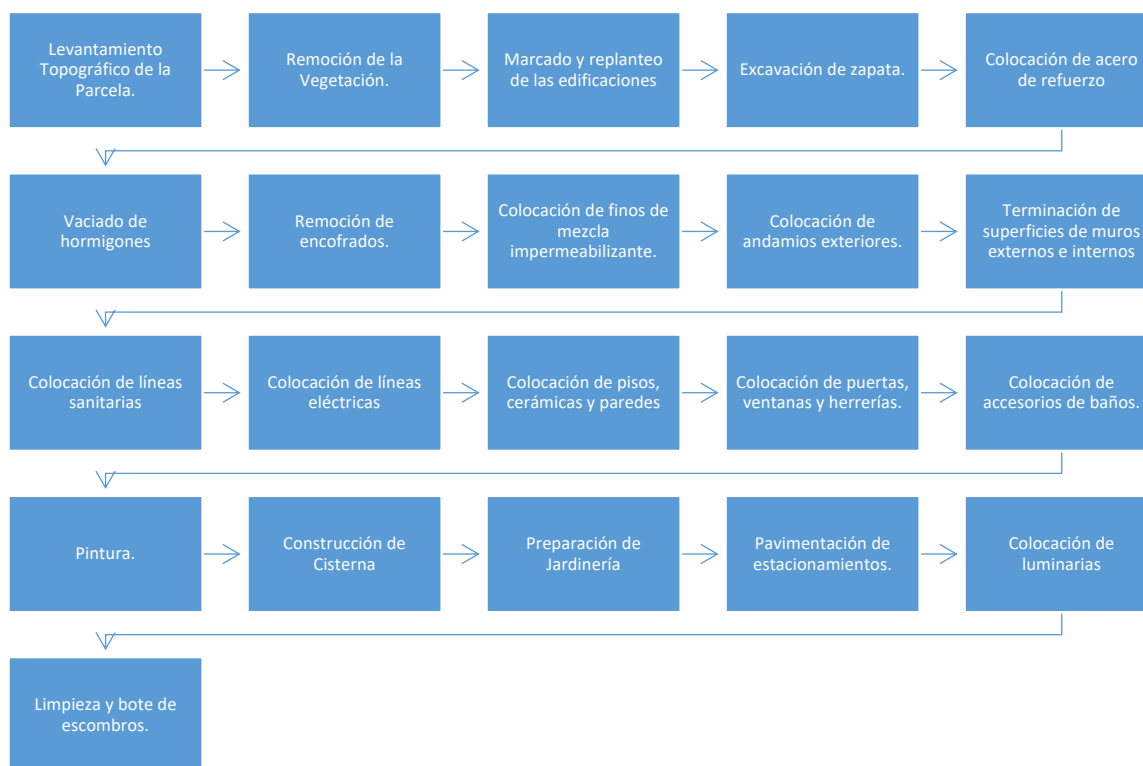


Figura No.6.- Flujograma de construcción de viviendas

- **Limpieza y Desalojo de Material**, corresponde a la limpieza del material de cobertura vegetal y otros materiales que se encuentran actualmente sobre el solar, básicamente encontramos una superficie de tierra en descanso, en la cual no hay aprovechamiento agrícola, ni ganadero.

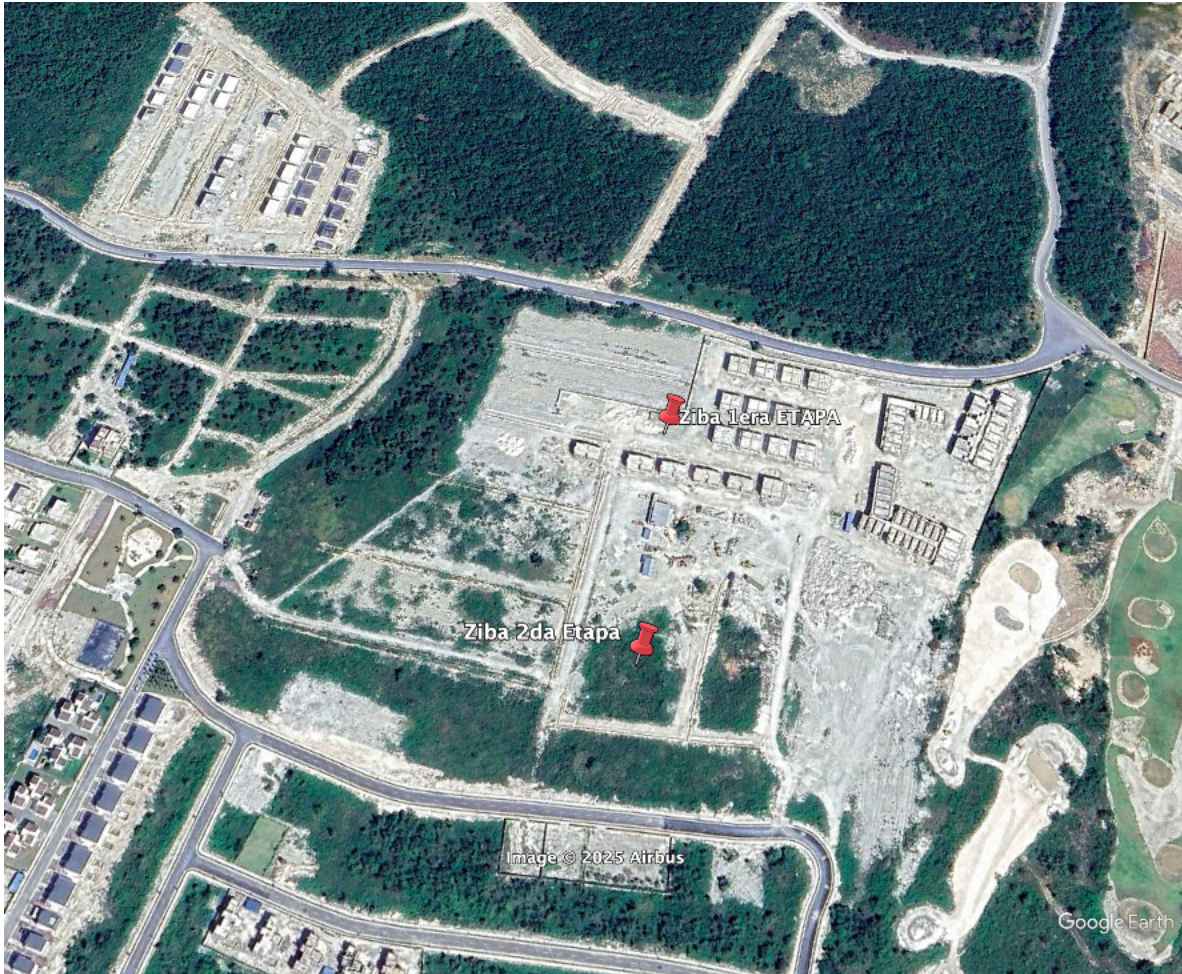


Foto No.2.- Imagen que muestra la condición actual del terreno.

- **Movimiento de Tierra**, la topografía del área del proyecto es llana, las pendientes no son pronunciadas, aunque si se requerirán procesos de corte y compensación para lograr las rasantes apropiadas para el diseño del proyecto. Las excavaciones que se realizarán serán para la instalación de líneas soterradas de agua potable y alcantarillados, construcción de zapatas, construcción de cisternas y la construcción de los parqueos soterrados. El material resultante como es de buena calidad se utilizará para compensar depresiones o zonas de sustitución de suelos, el restante se esparcirá en las áreas verdes. Para los rellenos necesarios para alcanzar el nivel de piso de las construcciones y para mejorar la capacidad portante de las áreas de estacionamiento y peatonales, se comprará material de relleno en el mercado local.
- **Abastecimiento de Materiales de Construcción**, corresponde a la provisión de los materiales necesarios para la construcción de la infraestructura diseñada, comprende a materiales tales como: áridos (piedra, arena), bloques, cemento, tubería, cables, aditivos, cerámica, pintura, madera, prefabricados, andamios, encofrados, clavos tornillos, acero, alambre, etc. Para los áridos, los puntos de producción de estos

materiales, con permiso ambiental, se encuentran en la zona de Bávaro, desde donde se acarrearán en volquetas y camiones de cama abierta.

- **Construcción de Cimentación**, se prevé la construcción de cimentaciones respectivas de acuerdo con los diseños arquitectónicos aprobados. Los materiales constitutivos para su elaboración son básicamente Caliche, áridos de aportación, cemento, acero, alambre dulce y agua.
- **Nivelación y Compactación**, del terreno donde se prevé el tendido de pavimento rígido; se lo realizará mediante el uso de maquinaria (niveladora y/o aplanadora).
- **Adecuación de Ductos y Tendido de Tuberías de Servicios**, tales como agua, alcantarillado, energía, combustible, la instalación de tales tuberías se realizará según los diseños establecidos.
- **Desalojo de Escombros y Desechos Sólidos Generados**, producto de la excavación y el proceso constructivo propiamente dicho y se lo realizará mediante camiones de cama larga y/o volquetas mediante el retiro constante y disposición adecuada de escombros y material de excavaciones, a zonas autorizadas por la entidad ambiental. Cuando se requiera utilizar temporalmente el espacio público para el almacenamiento de escombros o materiales de construcción de la obra, se deberá delimitar, señalizar y acordonar el área de tal forma que se facilite el paso peatonal o el tránsito vehicular. Los escombros y materiales de construcción deberán apilarse y cubrirse totalmente. Los escombros generados serán utilizados en el mismo residencial VISTACANA como relleno en otros proyectos.
- **Durante su transporte**, el material debe cubrirse con lonas o cualquier otro material para evitar la generación de polvo y que el material caiga sobre la vía. Antes de salir del sitio de la obra, los camiones y cualquier otro vehículo, deben limpiar sus llantas para evitar el arrastre y transporte de barro, polvo y en general de residuos sólidos producidos en la obra a las vías y zonas aledañas.

El sistema de limpieza empleado debe contar con obras que faciliten tanto la recolección como la evacuación del material particulado proveniente de la limpieza de las llantas de los vehículos evitando así la propagación de estos. Instalación en diferentes sitios de la construcción de recipientes para el depósito de residuos domésticos. Durante la construcción, se deben recoger y almacenar separadamente los residuos domésticos para que sean transportados por la empresa encargada de su recolección, los residuos deben ser almacenados y transportados, cuando el volumen sea suficiente, hacia el vertedero sanitario más cercano o al sitio de disposición final autorizado.

C. Servicios Requeridos

- **Sistema del tendido eléctrico.**

Para la infraestructura eléctrica se utilizarán transformadores del tipo Pad-Mounted de frente frío. Se tendrá una red de distribución aérea, la cual se dividirá en red de media tensión y red de baja tensión.

Para el alumbrado del proyecto se usarán lámparas de 150 W de tipo LED con poste de hormigón de una altura de nueve metros. La red eléctrica de media tensión es elevada, que abastece de energía de las redes de CEPM la cual constará de tres tipos de líneas para una correcta distribución de la electricidad. La baja tensión es la red eléctrica que será la encargada de distribuir la electricidad desde el cableado soterrado hasta cada uno de los porta-contadores del residencial.

La energía eléctrica será suministrada por CEPM. El consumo de las instalaciones a plena capacidad ronda los 712.5 kVA trifásico, con distribución de 250 kVA en la fase A, 225 kVA en la fase B y 237.5 kVA. En la fase C, su demanda máxima será de 490 kW. Los kVA reactivos serán de 115kVA y los activos de 375 kVA. La alimentación secundaria estará cubierta con 2/500 MCM por fase y la primaria a través de un transformador del tipo Pad-Mounted trifásico con capacidad de 800 kVA. Posee un sistema de Enclouse con protección tanto para alto voltaje como para corto circuito.

- **Agua potable.**

El agua potable, que se estima una demanda máxima de 310 m³/d, provendrá de el acoplamiento con las líneas del residencial VISTACANA, las cuales se encuentran justo a la entrada del proyecto, esta agua es almacenada en un cisterna que se encuentra en el área de los parqueos del proyecto Ziba Suite & golf residences 2da etapa. Los detalles del diseño del sistema de agua potable se presentan en anexo a este trabajo. El proyecto contará con una tubería principal de PVC Ø3" SCH-40 y tuberías secundarias de PVC Ø2" SCH-40. Estas líneas se empalmarán a la tubería de agua existente, ubicada en la entrada principal del proyecto con una presión disponible de 31 PSI.

Las líneas principales se colocarán en uno de los laterales de las calles y el flujo será controlado mediante válvulas tipo AVK, para así facilitar su operación y mantenimiento; válvulas aliviadoras de presión (ventosas), válvulas reguladoras de presión y desagües en las tuberías de distribución. Las tuberías del suministro de agua potable serán en polipropileno tipo termo fusionado PN-20 (PPR) y polietileno de ¾" y ½". La presión estimada a mantenerse en el sistema desde el tanque regulador a los solares entre 10 m.c.a. y 42.2 m.c.a. Las tuberías estarán soterradas en trincheras de 1.00 m de

profundidad mínima con relación a la rasante de la calle. Las tuberías deberán reposar sobre un colchón de arena limpia de 0.10 m de espesor.

- **Alcantarillado sanitario.**

La producción de aguas sanitarias generadas en las instalaciones de Ziba Suite & Golf Residences 2da etapa, se ha establecido en los 248 m³/d, debido al uso doméstico predeterminado que se le ha otorgado.

El proyecto contará con una red de alcantarillado sanitario, el cual será conectado al sistema de tratamiento de aguas residuales de VISTACANA. El mismo, se manejará con tuberías en PVC SDR-4 para el drenaje sanitario y drenaje pluvial de diámetro 6", mediante registros y líneas de colección Hs 10" y 12", que recorrerán toda la extensión de las vías y tendrá acometidas para cada uno de los manzanas.

- **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales**

Con una producción de aguas residuales equivalentes a unos 248 m³/d., estas aguas serán conducidas a través de una red de alcantarillado sanitario y tratadas por medio de una planta de tratamiento del tipo fisicoquímico localizada en VISTACANA. La red de alcantarillado sanitario estará compuesta por líneas con tuberías cuyo diámetro, dependiendo del tramo y la demanda, serán de 18", 21", 24", 30", 36" y 42". La pendiente de las líneas será de 0.40% en promedio y contará con registros cada intersección y a cada 50 m. A cada salida de edificio se colocarán trampas de grasas y registros intermedios.

La Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), es un reactor anaerobio de flujo ascendente (RAFA), acompañado por un filtro anaerobio de flujo ascendente (FAFA), constará de nueve procesos para el tratamiento. Todas las aguas residuales emitidas por las actividades del residencial se conducirán a la planta de tratamiento, allí se colocará una cámara donde se instalará una rejilla de retención de sólidos. Seguido a la rejilla, el efluente pasa a la estación de bombeo colocada al inicio de la planta de tratamiento, utilizada para recibir el agua residual proveniente del proyecto y trasladarla hacia el STARD.

Los sólidos gruesos retenidos en el desbaste previo a la estación de bombeo serán retirados semanal y manualmente. El material sólido inerte se dispone en fundas y se colocará en reservorios con tapa para su recolección por la empresa encargada. Luego de esto el agua ingresa al sistema de ecualización, proceso en que se igualan las

características del afluente del reactor biológico como pH y alcalinidad; y ayuda a regular el flujo de ingreso para proveer un caudal constante y homogéneo. El agua homogenizada ingresará a la laguna de aireación de tipo de zanja de oxidación para la degradación de los microorganismos, mediante la aplicación de ventilación y mezcla. La aireación de las unidades del sistema es proporcionada por aireadores superficiales. Luego la mezcla pasa al clarificador donde se separa la fase líquida de la sólida mediante sedimentación.

La unidad del tratamiento secundario del sistema es de forma ovoidal y tiene mezcla completa, lo que minimiza la generación de remolinos y zonas muertas. En el clarificador se genera un lodo lo suficientemente concentrado en el fondo, el cual es dirigido al digestor aeróbico para que se estabilicen. Luego los lodos digeridos son trasladados al lecho desecado, donde entran en proceso de deshidratación, eliminando su humedad a través de las capas de grava y arena. El líquido filtrado a través del lecho de secado debe ser dirigido de nuevo al sistema para que sea tratado. El agua clarificada pasa a una unidad de desinfección de rayos UV, donde se destruyen los microorganismos persistentes en el flujo. El efluente tratado es descargado al sistema de aguas lluvias.

El cuerpo receptor para las aguas servidas y ya tratadas será un campo de pozos filtrantes que conducirán las aguas al subsuelo.

- **Alcantarillado pluvial**

Las aguas pluviales son conducidas desde los techos por tuberías en PVC SDR-41, las aguas pluviales de las cunetas y badenes, serán conducidas hasta los imbornales para ser depositadas en el subsuelo como cuerpo receptor.

Los imbornales, dependiendo del área tributaria que servirán, variarán desde el imbornal sencillo o de una parrilla, hasta los imbornales de 6 parrillas con tuberías de conducción de agua de lluvia de 18" con una pendiente mínima de 2%.

- **Redes de Telecomunicaciones**

El servicio de telefonía será suministrado por las diferentes compañías telefónicas que existen en el país y que suministran las actividades comerciales de telecomunicación Claro, Altice, Viva, etc.

Descripción y Características Técnicas del Diseño

- Acometida principal telefónica

- Distribuidor principal (armarios)
- Tubería
- Acometida secundaria
- Cajas de distribución final
- Cajas de paso

- **Residuos**

- **Generación de residuos**

- **Residuos sólidos**

En todo proyecto, independientemente de la etapa en que se encuentre, se generan diferentes tipos de residuos. Estos residuos pueden ser de tipo doméstico, voluminoso, peligroso, especial, etc.

- **Residuos Domésticos**

El proyecto Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, generará residuos domésticos tanto en su etapa de construcción, como en la etapa de operación o desarrollo.

Durante la etapa de construcción, estos residuos provendrán, principalmente, de envases de alimentos que utilizan los obreros y empleados administrativos y de residuales de papeles de baños. Estos residuos son limitados debido a la relativa poca cantidad de obreros a utilizar en cada uno de los frentes de trabajo y serán colectados en fundas plásticas dentro de tanques plásticos de 55 galones para ser enviados, posteriormente, en camiones especializados que proporciona VISTACANA.

En la etapa de operación o desarrollo, en la medida que se construyan soluciones habitacionales y las mismas pasen a ser ocupadas por familias, la producción de residuos sólidos urbanos ira aumentando hasta llegar a un tope que será cuando el proyecto esté completamente ocupado. Las características del torrente de residuos sólidos de tipo doméstico, será igual en composición, humedad y cantidad por persona por día, que la media nacional, estimada en 0.85 kg/p/d, para sectores de clase media en ciudad y hasta de 1.25 kg/p/d en sectores de clase alta.

Tomando una cantidad promedio de 1.25 Kg. /día/persona, (correspondiente al sector de clase alta) y tomando en cuenta las 142 viviendas, considerando, la construcción de una vivienda con familias promedio de 3 personas, tendríamos una población residente de 426 personas que, multiplicado por la media de producción, arroja una producción de

532,5 kg/día de residuos domésticos. Si a este número se le agrega un diferencial de personas flotantes y empleados, equivalente a un 20%, se tendría una producción total de residuos sólidos de tipo domiciliarios igual a 639 kg/día en su etapa de mayor producción.

- **Residuos Peligrosos**

Hace algún tiempo, no era propio pensar en producción de residuos peligrosos en residenciales en las cuales no se instalarían industrias ni hospitales. Sin embargo, la vida moderna implica que en los residenciales se producen residuos que pueden ser considerados como peligrosos. En la mayoría de las viviendas existen por lo menos una computadora con impresora, los cartuchos de tinta residuales de estas impresoras, (que normalmente se están colocando dentro de los residuos domésticos), son realmente residuos de tipo peligrosos que deberían ser dispuestos de manera segura.

Otros elementos que resultan peligrosos son las pilas alcalinas o baterías que se utilizan en los equipos electrodomésticos, lamentablemente, en nuestro país no existen sistemas de recuperación de pilas usadas y estas se suman al torrente de residuos sólidos urbanos.

Es normal que en las familias existan personas con enfermedades de atención ambulatoria, como, por ejemplo; Diabetes, Hepatitis, Problemas renales, etc. Para la atención de algunas de estas enfermedades, por ejemplo, la Diabetes, muchos pacientes son del tipo “Insulina-dependientes”, lo que los obliga a inyectarse insulina subcutánea diariamente. Esto conlleva a la producción de jeringas usadas, un residuo punzante e infectocontagioso, (la diabetes no es infectocontagiosa, pero el paciente puede tener cualquier otra afección transmisible), que de por si es lo que hace a este residuo peligroso.

Los envejecientes, los cuadripléjicos y los enfermos renales, regularmente se ven en la necesidad de utilizar sondas y bolsas para orines, que una vez utilizados deben ser dispuestos de una manera segura siguiendo el procedimiento establecido en la norma Ambiental de Manejo de Residuos Peligrosos. Otro instrumento de uso común en las viviendas es el termómetro de mercurio, regularmente donde hay niños pequeños y donde hay envejecientes se tiene uno de estos elementos para tomar temperatura en caso de enfermedad. Los termómetros de mercurio se han catalogado en los últimos años como altamente contaminantes en caso de rotura, ya que se libera el mercurio, elemento químico que ataca la salud, de ahí que en los centros médicos modernos se prohíbe el uso de estos termómetros de mercurio en las salas de recién nacidos, en su lugar son utilizados los termómetros de tipo digital.

Las bombillas de bajo consumo y los tubos fluorescentes contienen mercurio y otros elementos que, cuando se rompen liberan estos elementos contaminando el medio en que se encuentren.

Se deben realizar campañas de concientización al respecto, para que cada adquiriente conozca cómo manejar y empacar dichos desechos, caso de que puedan ser colectados y entregados a las autoridades en cumplimiento con lo establecido en la normativa ambiental para manejo de residuos peligrosos.

- **Desechos voluminosos y desechos especiales**

Durante la etapa de construcción, los desechos voluminosos a producirse consisten principalmente en materia de suelo removido que se colocará en escombreras protegidas, para luego reutilizarlo en los procesos de jardinería. Se tendrán desechos de poda, las varas apropiadas serán utilizadas para alambradas, puntos de referencias topográficas y otros usos, el grueso de la ramazón y los troncos cortados serán dispuesto con un gestor autorizado.

En la etapa de operación o desarrollo, los residuos voluminosos provendrán de los escombros del proceso de construcción de las viviendas. Estos escombros regularmente se utilizan como relleno de reposición para alcanzar los niveles de piso y el resto dispuesto con un gestor autorizado.

En tanto que los residuos de podas que deben realizarse periódicamente para mantener de forma adecuada la vegetación del proyecto, se recogerán y enviará al vertedero municipal.

En cuanto a los desechos especiales, tales como, neveras viejas, televisores, lavadoras, etc. Cada propietario será responsable de retirarlo del proyecto, en cumplimiento con las normas ambientales de residuos.

- **Disposición final de escombros**

Dentro de los procesos constructivos del proyecto se generarán residuos de escombros, estos residuos serán colectados en escombreras, como en toda obra de infraestructura, para luego ser cargados en camiones de cama abierta, protegidos por lonas, estos serán utilizados como rellenos dentro del mismo VISTACANA.

1.2. AUTORIZACIONES Y PERMISOS.

- Autorización del uso de suelo emitido por el Ministerio de turismo

No objeción del uso de suelo del Ministerio de Turismo



DPP-1645-2024

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 19 de diciembre del 2024, este Ministerio de Turismo recibió por parte del Ing. Camilo Pérez, cédula n.º 027-0019391-1, el completo del expediente registrado bajo el número DPP01-01236/2023-0906, correspondiente a la solicitud de "No Objeción de Uso de Suelo", junto a los planos y documentos para la segunda etapa del proyecto denominado "ZIBÁ Suites & Golf Residences (Etapa II)", (aprobada Condicionado por este Ministerio mediante el DPP-0334-2024, de fecha 20 de mayo del 2024), a construirse en una calle sin nombre del residencial Paseo del Sendero, dentro del Máster Plan del proyecto Vista Cana (aprobado por este Ministerio mediante DPP-0175-2021, Oficio n.º 0562, de fecha 16 de abril del 2021), en el distrito municipal Verón - Punta Cana, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 559654.80 m E, 2059522.14 m N, zona 19Q, y dentro de las siguientes parcelas:

Designación Catastral n.º	Propietarios	Documento de Propiedad	Fecha	Área (m²)
505599677051	Inversiones Dorcon, S.R.L.	Contrato de Compraventa Definitiva de Inmuebles, suscrito con Inversiones Tropicaribe, S.A.	22/09/2022	15,307.85
505599652754				9,572.66
505599641885		Contrato de Compraventa de Inmueble, suscrito con Ocean Veu Development, S.R.L.	05/01/2021	5,999.03
505599468667	Inversiones Dorcon, S.R.L.	Addendum al Acuerdo Marco Bajo Firma Privada de fecha 29 de marzo del 2021 en lo Relativo a la Compraventa de 11,372.83 m²	18/09/2021	11,372.83
			Área total = 42,252.37 m²	

1 de 7 SPG/emmm

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.gov.do • www.mitur.gov.do • info@dpp-mitur.gov.do





DPP-1645-2024

El proyecto consiste en la segunda etapa de una urbanización, compuesta por cuatro bloques de edificios de apartamentos, sesenta y cuatro viviendas dúplex de dos niveles y terraza en azotea, más casa club, con las siguientes características:

EXTERIOR:

- Acceso vehicular con garita de control con baño
- Calles internas
- Senderos peatonales
- Área para juego de niños
- Estacionamientos vehiculares: **117 unidades**
- Áreas verdes

EDIFICACIONES:

Un edificio para área social de dos niveles, que contiene:

Primer nivel:

- Escalera
- Piscina con asoleadero con dos jacuzzis
- Dos áreas de lunch
- Dos bloques de baños para ambos sexos
- Dos terrazas con área BBQ (una techada)

Segundo nivel:

- Áreas de estar

Edificio tipo bloque H, de dos niveles y terraza en azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Dos escaleras
- Quince apartamentos, que contienen cada uno:
 - Patio exterior con jacuzzi
 - Sala – comedor – cocina
 - Terraza
 - Dos habitaciones con baño

Habitaciones en primer nivel: 30 unidades



DPP-1645-2024

Segundo nivel:

- Quince apartamentos tipo pent-house, que contienen cada uno:

Nivel de llegada

- Escalera interna
- Sala – cocina con desayunador
- Balcón
- Dos habitaciones con baño

Azotea:

- Nivel superior de pent-house que contiene quince terrazas con jacuzzi

Habitaciones en edificio tipo bloque H: 60 unidades (30 habitaciones en cada nivel)

Edificio tipo bloque I, de dos niveles y terraza en azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Dos escaleras
- Siete apartamentos, que contienen cada uno:
 - Patio exterior con jacuzzi
 - Sala – comedor – cocina
 - Terraza
 - Dos habitaciones con baño

Segundo nivel:

- Siete apartamentos tipo pent-house, que contienen cada uno:

Nivel de llegada

- Escalera interna
- Sala – cocina con desayunador
- Balcón
- Dos habitaciones con baño

Azotea:

- Nivel superior de pent-house que contiene siete terrazas con jacuzzi

Habitaciones en edificio tipo bloque I: 28 unidades (catorce habitaciones en cada nivel)

3 de 7 SPG/emn

Av. Cayetano Germasón, 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-minur.gob.do • www.minur.gob.do • info@dpp-minur.gov.do





DPP-1645-2024

Edificio tipo bloque J, de dos niveles y terraza en azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Escalera
- Ocho apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – cocina con desayunador
 - ½ baño
 - Terraza con jacuzzi
 - Habitación con baño

Segundo nivel:

- Ocho apartamentos tipo pent-house, que contienen cada uno:

Nivel de llegada

- Escalera interna
- Sala – cocina con desayunador
- ½ baño
- Balcón
- Habitación con baño

Azotea:

- Nivel superior pent – house que contiene ocho terrazas con jacuzzi

Habitaciones en edificio tipo bloque J: 16 unidades (ocho habitaciones en cada nivel)

Edificio tipo bloque K, de dos niveles y terraza en azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Dos escaleras
- Nueve apartamentos, que contienen cada uno:
 - Patio exterior con jacuzzi
 - Sala – comedor – cocina
 - Terraza
 - Dos habitaciones con baño

Segundo nivel:

- Nueve apartamentos tipo pent-house, que contienen cada uno:

Nivel de llegada

- Escalera interna



DPP-1645-2024

- Sala – cocina con desayunador
- Balcón
- Dos habitaciones con baño

Azotea:

- Nivel superior de pent-house que contiene nueve terrazas con jacuzzi

Habitaciones en edificio tipo bloque I: 36 unidades (18 habitaciones en cada nivel)

Veintitrés edificaciones pareadas tipo A, de dos niveles, que contienen cada una:

Dos viviendas pareadas que contienen cada una:

- Dos estacionamientos vehiculares (en exterior)
- Patio (en exterior)

Primer nivel:

- Entrada
- Escalera con ½ baño debajo
- Sala – comedor – cocina
- Terraza con picuzzi
- Habitación con baño

Segundo nivel:

- Dos habitaciones con baño común
- Habitación con baño y vestidor

Habitaciones en una vivienda: 04 unidades

Total de habitaciones en veintitrés edificaciones pareadas tipo A: 184 unidades (08 habitaciones en cada edificación, 04 en cada unidad de vivienda)

Cuarenta y una edificaciones pareadas tipo B, de dos niveles, que contienen cada una:

Dos viviendas pareadas que contienen cada una:

- Dos estacionamientos vehiculares (en exterior)
- Patio (en exterior)

5 de 7 SPGlemm

Av. Cayetano Germasón, esq. Av. Genl 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 • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do





DPP-1645-2024

Primer nivel:

- Escalera (con baño y área de lavado debajo)
- Sala – comedor – cocina
- Terraza con picuzzi

Segundo nivel:

- Dos habitaciones con baño común
- Habitación con baño, vestidor y balcón

Total de habitaciones en cuarenta y una edificaciones pareadas tipo B: **246 unidades** (06 habitaciones en cada edificación, 03 en cada unidad de vivienda).

El total de habitaciones en segunda etapa del proyecto: **570 unidades**, arrojando una densidad de **134.90 habitaciones/hectárea** ($570 \text{ habitaciones} \div 4.225237 \text{ hectáreas}$), estando dentro de lo aprobado en el Máster Plan de Vista Cana.

Respecto a su solicitud debemos comunicarle que, después de estudiar la propuesta y documentos sometidos, entre los que se encuentran la No Objeción del Ayuntamiento Municipio Higüey, de fecha 10 de octubre del 2022; la aprobación al proyecto por parte de Vista Cana, de fecha 17 de diciembre del 2024; nuestra Dirección de Planificación y Proyectos, le concede la “No Objeción al Uso de Suelo” a la segunda etapa del proyecto “ZIBÁ Suites & Golf Residences (Etapa II)”, 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 (la segunda etapa de una urbanización, compuesta por cuatro bloques de edificios de apartamentos de cuatro niveles, sesenta y cuatro viviendas dúplex de dos niveles y terraza en azotea, piscinas, 117 estacionamientos vehiculares, un total de 570 habitaciones y una densidad de 134.90 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 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.



DPP-1645-2024

La presente Certificación de No Objeción de Uso de Suelo, ha sido otorgada en virtud de los parámetros establecidos en el Máster Plan de Vista Cana 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 calendarios.

Dada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



Firmado digitalmente
por MIGUEL DAVID
COLLADO MORALES
el 2024.12.30 13:12:13

David Collado
Ministro de Turismo

DC/SP/LM

1.3. DESCRIPCION AMBIENTAL.

- **Usos de suelo de los solares colindantes**

Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, se ubica dentro del Residencial VISTACANA, Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia.

Al Norte colinda con Ziba Suite & Golf Residences 1era. Etapa.

Al Sur con la Calle jacaranda

Al Este con el Campo de golf de Vistacana.

Al Oeste Solar baldío



Figura No. 7.- Colindancias de Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa

- **Medio Físico**
- **Clima.**

La información que se presenta a continuación, se toma de los datos climatológicos suministrados por la Oficina Nacional de Meteorología, a partir de la información recolectada en el Aeropuerto Internacional de Punta Cana, que es la estación más próxima, ubicada justo al frente de los terrenos escogidos para el proyecto, por lo que es bastante representativa, y entregada a través del Instituto Dominicano de Aviación Civil.

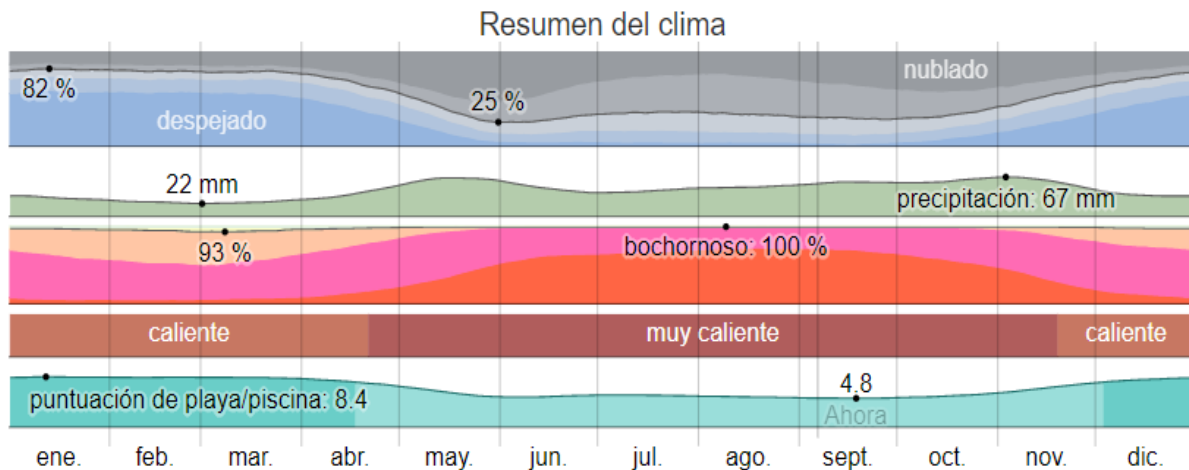


Gráfico No.3.- Cuadro resumen de variables climáticas en la zona del proyecto (Fuente: Página Web informativa del Aeropuerto Internacional de punta Cana)

- **Días húmedos**

La probabilidad de días mojados en Aeropuerto Internacional de Punta Cana varía durante el año. La temporada más mojada dura 8,0 meses, del 29 de abril a 29 de diciembre, con una probabilidad de más del 17 % de que cierto día será un día mojado. La probabilidad máxima de un día mojado es del 26 % el 3 de noviembre. La temporada más seca dura 4,0 meses, del 29 de diciembre al 29 de abril. La probabilidad mínima de un día mojado es del 8 % el 9 de marzo.



Gráfico No.4.- El porcentaje de días en los que se observan diferentes tipos de precipitación (Fuente: Página Web informativa del Aeropuerto Internacional de Punta Cana)

- **Lluvia**

Para mostrar la variación durante un mes y no solamente los totales mensuales, se muestra la precipitación de lluvia acumulada durante un período móvil de 31 días centrado alrededor de cada día del año. El Aeropuerto Internacional de Punta Cana tiene una variación ligera de lluvia mensual por estación. La mayoría de la lluvia cae durante los 31 días centrados alrededor del 4 de noviembre, con una acumulación total promedio de 67 milímetros.

La fecha aproximada con la menor cantidad de lluvia es el 1 de marzo, con una acumulación total promedio de 22 milímetros.

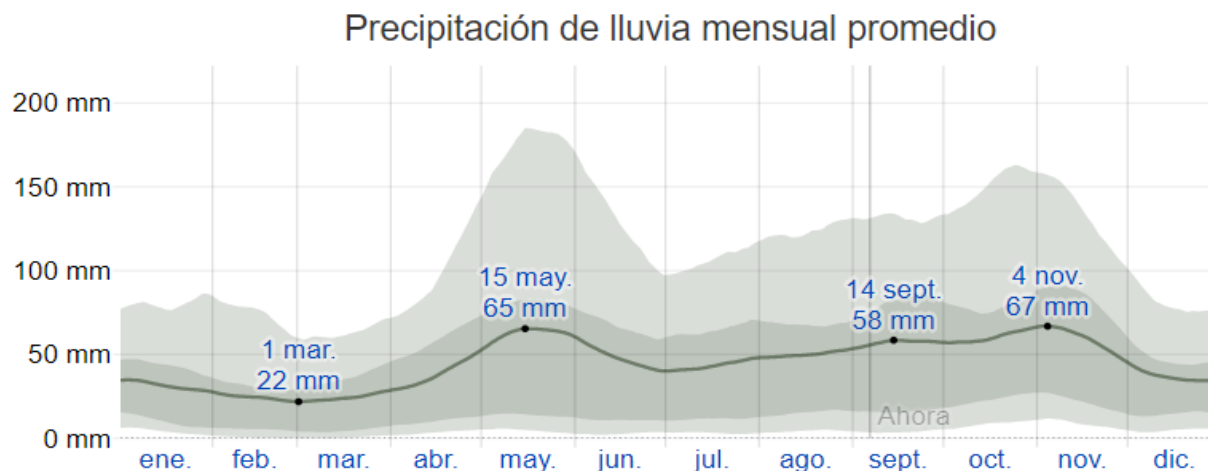


Gráfico No.5.- La lluvia promedio (línea sólida) acumulada en un periodo móvil de 31 días centrado en el día en cuestión, con las bandas de percentiles del 25° al 75° y del 10° al 90°. La línea delgada punteada es el equivalente de nieve en líquido promedio correspondiente. (Fuente: Página Web informativa del Aeropuerto Internacional de punta Cana)

Los datos anteriores coinciden con lo graficado en el mapa de isoyetas de la República Dominicana que, como se puede apreciar, la zona de emplazamiento de la Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa se encuentra entre las Isoyetas 80 mm. y 1,200 mm.



Figura No.8.- Ubicación en el mapa de isoyetas de precipitación (Fuente: Atlas de Recursos Naturales de la República Dominicana)

- **Temperatura**

Según los datos suministrados, la temperatura media normal anual es de 26.4 °C. Registrándose 38.5 °C. como récord máximo en fecha 27 de septiembre del 1995. La mínima récord registrada fue de 12.5 °C. el 20 de enero del 2000.

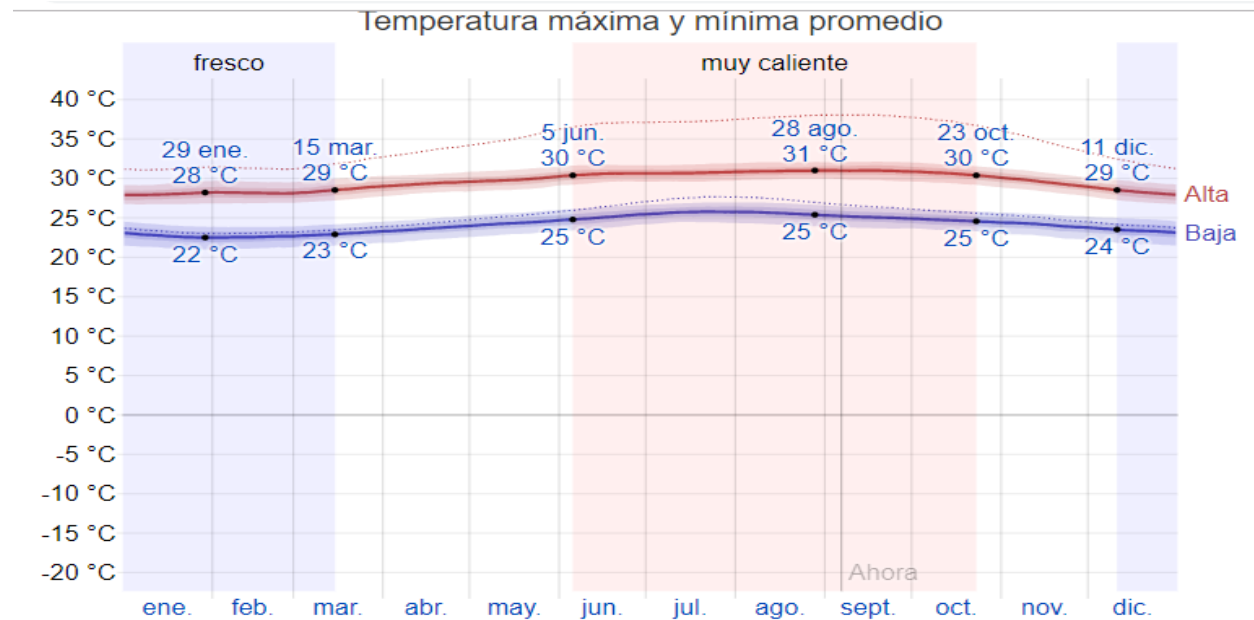


Gráfico No.6.- Temperatura Máxima y mínima promedio en la zona (Fuente: Página Web informativa del Aeropuerto Internacional de punta Cana)

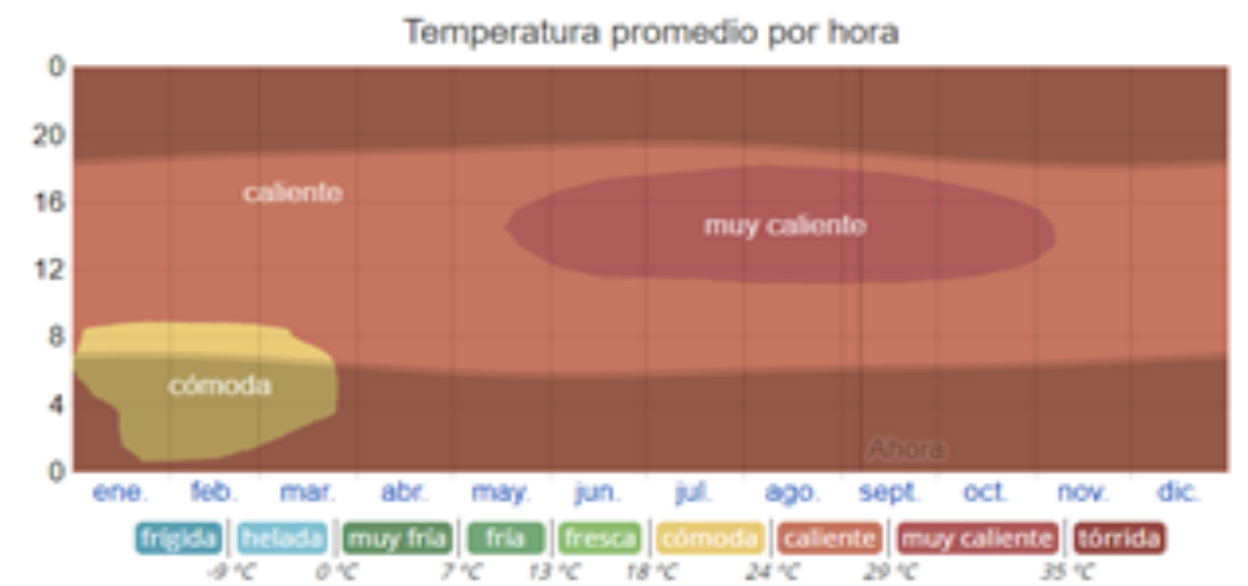


Gráfico No.7.- Representación compacta de la temperatura promedio por hora durante 24 horas (Fuente: Página Web informativa del Aeropuerto Internacional de punta Cana)

La humedad relativa normal ronda el 79.1%, mientras que el sol brilla unas 3046.3 horas al año, siendo el mes de marzo el de mayor número de horas de luz solar con 278.8 horas.

- **Potencial Eólico**

La zona donde se ubica la mina, al igual que casi toda la costa de la provincia La Altagracia, presentan un potencial eólico moderado, según el Mapa de Potencial Eólico elaborado en el año 2001 con los auspicios de The United States Agency for International Development (USAID).



Figura No.9.- Ubicación del proyecto en mapa de Potencial Eólico. Elaborado. A partir del Atlas de Recursos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

El potencial eólico se mide en función de la altura de colocación del anemómetro, para Cabo Engaño, Provincia de La Altagracia, la altura varió entre los 20 y los 30 m., registrándose velocidades entre los 6.1 y 7.0 metros por segundo e intensidades entre los 200 y los 300 por metro cuadrado.

Según los datos suministrados por la Oficina Nacional de Meteorología, el viento se desplaza a 16 km/h en promedio al año, con dirección predominante norte - sur en el día, sur - norte en horas de la tarde y la noche, registrándose la mayor velocidad de vientos en el mes de diciembre con 17.7 km/h.

• Rutas de Huracanes y Tormentas

Al igual que el resto del territorio nacional, la ubicación Ziba Suites & Golf Residences 2da. Etapa, está dentro de la ruta de los huracanes que año tras año azotan la Región del Caribe. Sin embargo, como se puede apreciar en el siguiente mapa, por la zona de Higüey solo se han registrado en el último siglo, el paso del ojo de huracán o tormenta en 3 ocasiones:

- En agosto de 1916 se registra un huracán, del cual no se tiene nombre, con intensidad de 118 km/h, cuyo ojo pasa directamente sobre el terreno donde se ubica Ziba Suites & Golf Residences 2da. Etapa

- En septiembre de 1931 se registra un huracán, del cual no se tiene nombre, con intensidad de 118 km/h, cuyo ojo pasa a unos 14 km de los terrenos que hoy ocupa la Mina.
- La tormenta Claudette en 1979, con vientos entre 56 y 63 km/h, cuyo ojo pasa a unos 10 km. de la Mina.

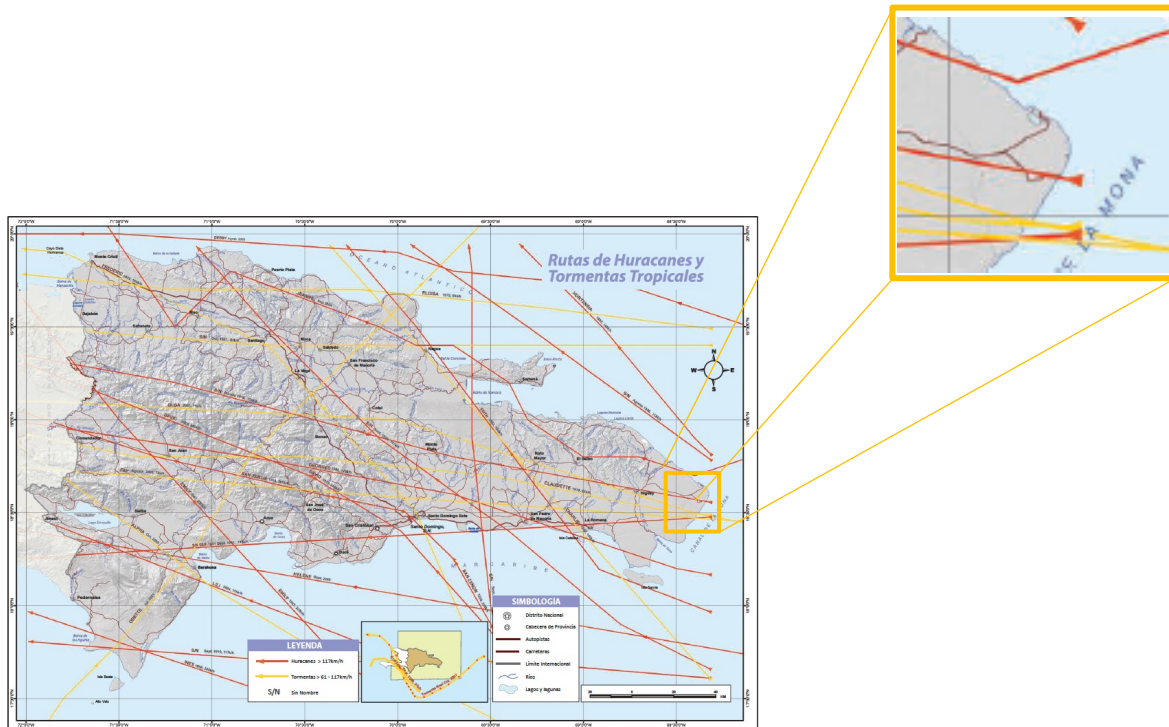


Figura No.10.- Ubicación del proyecto en el mapa de Ruta de Huracanes y Tormentas. Elaborado A partir del Atlas de Recursos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

• Geología

Durante el pleistoceno superior, periodo de la era cuaternaria, sobrevino un levantamiento gradual conformando ocho terrazas, cuatro de ellas definidas; esta región marina provocó el retiro de los mares en toda la región este, por tanto, este evento y otros posteriores conformaron la topografía y morfología que observamos hoy esta región geomórfica es conocida como la gran llanura costera del este.

Mientras estuvo bajo el agua, durante el pleistoceno eran, mares poco profundos, donde proliferaron los corales que se alteraron con lagunas costeras: Dando origen a formaciones de roca sedimentarias marinas en dos fases: Una lagunar y otra arreciar; el espesor de estos sedimentos puede alcanzar desde 250 metros hasta 3000 metros en algunas áreas. En cuanto a los niveles freáticos en la zona, es bien sabido que los mismos normalmente están próximos a la superficie, los niveles aparecen entre 7 y 10 metros de la superficie del terreno, este tipo de información es importante para lo

concerniente a drenaje de aguas desde la superficie al subsuelo. Los suelos en esta región son catalogados de altamente permeables.

El terreno en estudio, de manera general está conformado por dos estratos fundamentales, en la parte superficial de algunos sondeos, aparece un Material de Capa Vegetal. Luego se extrae una Roca Caliza Color Crema Coralina, Arenisca, con Manchas Marrones, Fisuras y algunas Oquedades, Fragmentada.

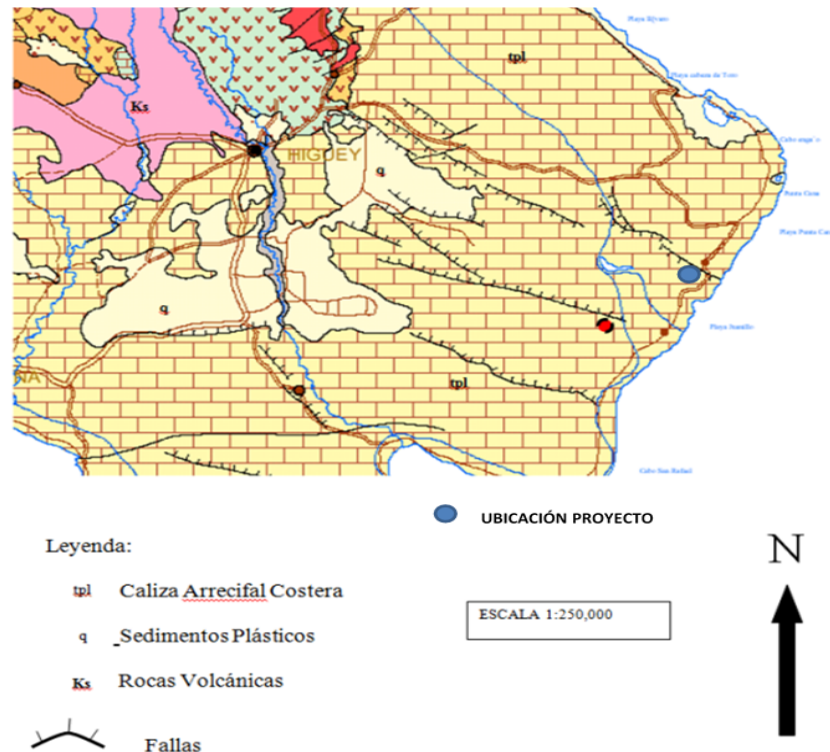


Figura No.11.- Mapa geológico del área de ubicación del proyecto

• **Geología Económica**

Las rocas calizas, tienen un campo de aplicación industrial muy amplio, pero ya es tradición en la zona este, que tienen su aplicación en el mercado industrial a través de la producción de agregados para la industria de la construcción y material de relleno para carreteras. Es frecuente encontrar suelos carbonatados o caliche producto de la meteorización de la roca, lo que también tiene buena aplicación para construcción de carreteras.

En los suelos de la zona, una vez se retira la poca capa vegetal, se puede observar el grado de recristalización de la caliza, la cual le da unas condiciones físicas de alta

resistencia para producción de agregados. Normalmente su condición porosa la descalifica para la producción de losas de mármol. De estudios anteriores se han obtenido los siguientes resultados geotécnicos de esta caliza:

PROPIEDADES	STANDARD
Peso Específico	2.45 - 2.85
Peso por 100	0.2 - 0.6
Propiedad Aparente en Volumen	0.4 - 1.8
Compresión (Kg/cm ²)	800 - 1,800
Flexotracción (Kg/cm ²)	60 - 150
Cheque (No. de Golpes Hasta Rotura)	8 - 10
Desgaste por Rozamiento	15 - 40

Tabla No. 28.- Propiedades del suelo

- **Geomorfología de la zona del proyecto**

Según se establece en el mapa de Regiones Geomorfológicas de la República Dominicana, el cual se preparó como parte del Proyecto Reconocimiento Integral de los Recursos Naturales, realizado en 1965 y 1966 por la Organización de los Estados Americanos (OEA), el proyecto se ubicará dentro de la Planicie Costera del Caribe o zona X, específicamente en la zona 1, caracterizada por Calizas Planas bajas y Arrecifales costeras.

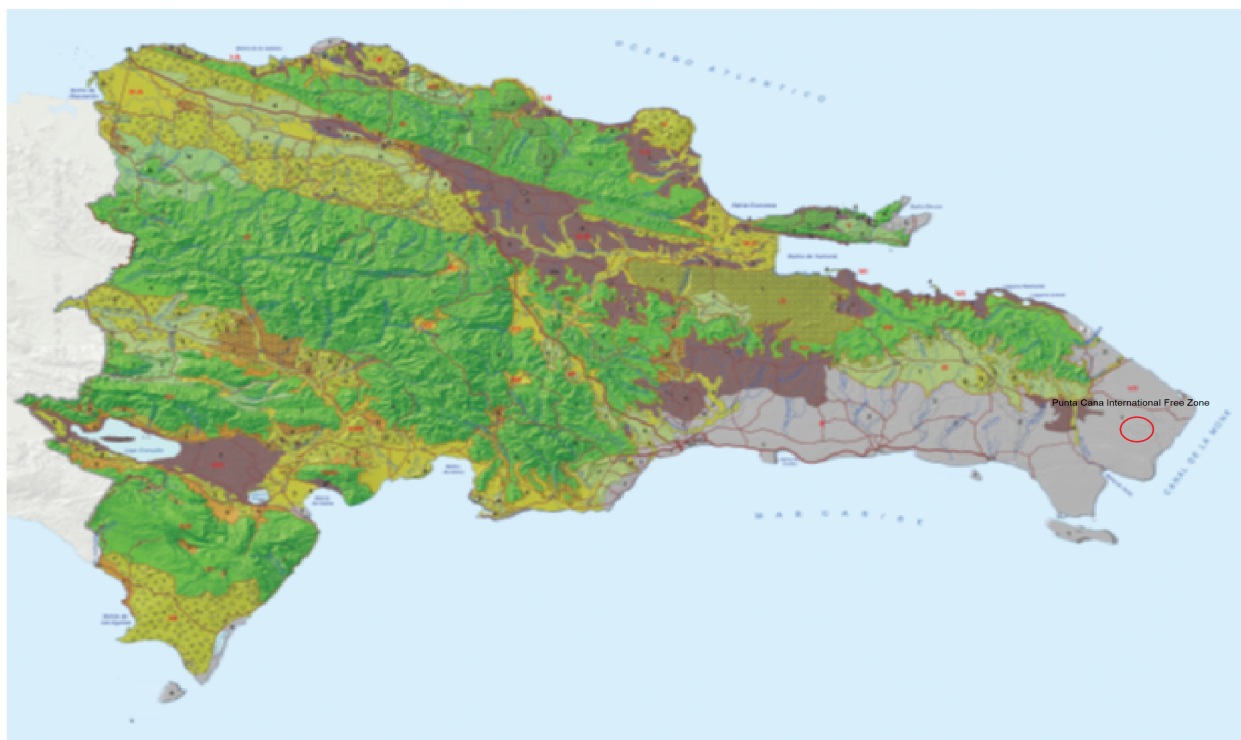


Figura No. 12.- Ubicación del proyecto dentro del mapa geomorfológico nacional (Fuente: Atlas de Biodiversidad y Recursos Naturales de República Dominicana, Edición 2011)

Como el resto de la Planicie Costera del Caribe, las pendientes son muy suaves o casi inexistentes, en sentido general, las pendientes se encuentran en el rango de 0-4%.

A pesar de estar en la zona de Punta Cana, la cual cuenta con un plan maestro de desarrollo turístico, esta zona en particular, al norte del Aeropuerto Internacional de punta Cana, no cuenta con un plan maestro de desarrollo, hasta el momento se han realizado algunos intentos de proyectos, pero no han sido exitosos. El uso más estable hasta el momento, es para almacenamiento y zonas de acopio, por lo que la introducción del proyecto no será contraria al perfil de uso de la zona.

- **Suelos**

Las magníficas características de los suelos se les asigna una capacidad productiva Clase IV y en algunos casos como al sur de Yuma solamente Clase VII, por sus características de rocosidad y topografía accidentada.

Son suelos limitados para cultivos y no aptos para el riego, salvo con cultivos muy rentables, presentan limitantes severas y requieren prácticas intensivas de manejo.

Suelos residuales profundos sobre caliza dura, correspondientes a la serie Matanzas en la Llanura Costera del Caribe.

El uso potencial de estos suelos es en gran parte, para el turismo y para la industria de la producción de agregados en la zona este.

En el caso de la fase costera de los suelos Matanzas, su inclusión en la Clase se hace por la imposibilidad de separar, a esta escala, las numerosas pero pequeñas zonas aisladas de terreno que, por su profundidad y productividad corresponden a las clases II y III. El uso de estos terrenos dependerá también de su relación superficial con suelos correspondientes a otras clases

En próxima figura se muestra gráficamente la clasificación de los tipos de suelos del área del proyecto

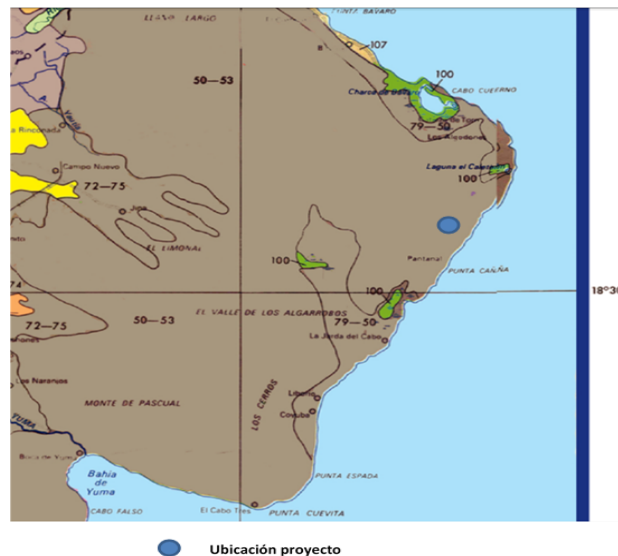


Figura No. 13.- Mapa de uso de suelos

Los suelos de las series Jalonga (53) tienen topografía más accidentada hacia el norte y oeste de la asociación. Los suelos de esta serie, como los de la serie Consuelo (51), se utilizan para el cultivo de la caña de azúcar.

Suelos latosólicos - litosólicos formados a expensas de calizas duras Asociación Matanzas - Jalonga (50-53)

Asociación Matanzas - Jalonga (50-53)

Los suelos de esta asociación ocupan una franja de terrenos situada en la posición más alta que los suelos vecinos de las asociaciones La Majagua (118) y La Ceiba (119), en la parte oriental de la llanura. Los suelos predominantes de esta asociación son los de la serie Matanzas (50), que se presentan con las mismas características que en la Llanura Costera del Caribe (10), aunque en esta llanura reciban una precipitación pluvial mayor que en aquella. Los suelos pardos y poco profundos de la serie Jalonga (53) integran esta asociación en menor extensión y tienen las mismas características que cuando ocurren en la Llanura Costera del Caribe (10).

Los suelos de las series Jalonga (53) y Habana (60) son poco profundos son muy pedregosos, y los segundos, muy friables no erosionables. En ambos casos, la fertilidad inherente es mediana, son suelos latosólicos, calcáreos.

Los suelos Jalonga (53) tienen solamente una capa que descansa directamente sobre la caliza blanda basal. En algunas zonas tiene muy poca profundidad y presenta caracteres de pedregosidad, que limita aún más su uso agrícola. En general, su fertilidad inherente depende de su profundidad efectiva; los suelos medianamente profundos y libres de fragmentos de roca en su superficie son muy productivos y estables en cuanto a su resistencia a la erosión.

- **Uso actual y potencial de suelos**

Actualmente el suelo no tiene uso.

- **Establecimiento de los conflictos de uso y su relación con el proyecto**

Hasta el momento no se han establecido conflictos en el uso del suelo.

- **Calidad de los suelos, estabilidad, permeabilidad, sedimentación, erosión, riesgo de desertificación u otras vulnerabilidades a cambio climático.**
 - **Calidad de los suelos.**

El suelo de los terrenos del proyecto, por carecer casi totalmente de capa vegetal, no tiene uso agrícola y por las condiciones imperantes, el terreno se presta para uso residencial, no cuenta con potencial industrial, ni agrícola.

- **Estabilidad**

Los suelos del proyecto son casi nivelados, no hay posibilidad alguna de deslizamiento, además de que, por su carácter rocoso, son suelos muy estables. Hasta el momento, a pesar de que son suelos fracturados, no se han localizado cuevas o cavernas que puedan representar un riesgo de asentamiento brusco.

- **Permeabilidad**

Este tipo de litología calcárea es de alta permeabilidad (vertical) y porosidad, alta resistencia a la erosión, debido a su cercanía a la costa el nivel freático es cercano al nivel del mar.

- **Sedimentación**

Debido a las características geológicas y geomorfológicas no tiene ninguna característica de actividad de sedimentación.

- **Tectónica**

Debajo de la capa sedimentaria plio-cuaternaria se ocultan las estructuras de dirección NO - SE relacionadas a las cordilleras Central y Oriental. El espesor de esta cobertura sedimentaria calcárea es variable, pudiendo señalarse como cifra orientativa los más de 600 m. En el sector oriental de la llanura, el mapa de gradiente vertical de la región señala la prolongación en profundidad de las estructuras de dirección NO - SE de las cordilleras, fosilizadas en buena medida por los depósitos plio-cuaternarios.

El principal rasgo es la presencia de una red de fracturación de orientaciones NNO - SSE, NE - SO, ESE - ONO y E - O. Se trata de una red muy marcada al afectar a los rígidos materiales calizos de las Fms. Los Haitises y La Isabela.

Las evidencias de una tectónica hoy día no se restringen a la red de fallas aludida, sino que también se manifiesta por el ascenso de las plataformas carbonatadas pliopleistocenas. La actividad tectónica en esta área no es relevante por el origen sedimentario de la superficie.

- **Riesgo de desertificación y otras vulnerabilidades al cambio climático.**

No tiene riesgo de desertificación debido a que no hay acuíferos superficiales, que puedan ser afectados por el desarrollo del proyecto. La vegetación a desmontar, es un porcentaje muy bajo y se proponen medidas de compensación para la pérdida de capa boscosa.

Cuadro resumen de las propiedades del suelo

Propiedades	Observación
Textura	Carbonatada
Productividad	Bosque tropical seco, no productivo
Estructura	Pedregosa
Estabilidad	Inestable
Porosidad	Alta
Permeabilidad	Alta
Composición	Franco-arenoso
Color	Blanco y Negro (orgánico)
Horizonte	< 20 cm
Evaporación	Alta
Drenaje	Vertical
Región geomorfológica	Llanura Oriental
Sub-región Geomorfológica	Asociación Jalonga

Tabla No.29.- Cuadro resumen de propiedades del suelo

- **Actividad Sísmica**

La evaluación del potencial sísmico, que representa el primer paso para la evaluación del riesgo sísmico, es de gran importancia para minimizar los daños producidos por terremotos, mediante un desarrollo racional del territorio y la elaboración de normas constructivas para los edificios y otras obras de ingeniería con vista a resistir los temblores más intensos previsibles en cada región.

En realidad, no es generalmente factible una evaluación cuantitativa del riesgo sísmico, dada la complejidad del cálculo de los numerosos factores que concurren en su definición.

Sin embargo, es posible prever cual podría ser el “shock” más intenso que puede ocurrir en un lugar, con un nivel de probabilidad dado, en un intervalo de tiempo prefijado. Además, es posible determinar la máxima intensidad posible en ese mismo lugar. Este factor se llama peligrosidad Sísmica, tratándose entonces de una metodología probabilística.

La zonificación de las amenazas sísmicas en la R.D. tiene que considerar también la posibilidad de tsunami o maremotos, ya que la extensión de las costas es considerable y algunas presentan condiciones morfológicas favorables a la penetración en tierra firme de grandes olas marinas. Ya en 1946 un fenómeno de este tipo produjo serios daños y víctimas. Para esta zonificación se puede utilizar un criterio geomorfológico.

Los períodos utilizados para el cálculo de los coeficientes a y b se expresan numéricamente en la siguiente tabla, por áreas sismo tectónicas:

Área 1	a=216.2	b=0.64	período máximo considerado=54 años
Área 2	a=486.9	b=0.59	período máximo considerado=53 años
Área 3	a=226.1	b=0.86	período máximo considerado=37 años
Área 4	a=24.3	b=0.52	período máximo considerado=37 años
Área 5	a=43.5	b=0.43	período máximo considerado=36 años
Área 6	a=8.7	b=0.36	período máximo considerado=31 años
Área 7	a=81.9	b=0.50	período máximo considerado=37 años
Área 8	a=459.2	b=0.54	período máximo considerado=36 años
Área 9	a=0.58	b=0.30	período máximo considerado=37 años
Área 10	a=22.5	b=0.35	período máximo considerado=37 años

Tabla No. 30.- Áreas sismo tectónicas

AREA	INTERVALO DE MAGNITUD	PERIODO DE RETORNO
AREA 1	2[M<3	3 MESES
	3[M<4	6 MESES
	4[M<5	4 AÑOS
	5[M<6	9 AÑOS
	6[M<7	41 AÑOS
AREA 2	2[M<3	15 DIAS

AREA	INTERVALO DE MAGNITUD	PERIODO DE RETORNO
	3[M<4 4[M<5 5[M<6 6[M<7 7[M<8	2 MESES 8 MESES 3 AÑOS 10 AÑOS 91 AÑOS
AREA 3	2[M<3 3[M<4 4[M<5 5[M<6 6[M<7	3 MESES 2 AÑOS 15 AÑOS 100 AÑOS 750 AÑOS
AREA 4	2[M<3 3[M<4 4[M<5 5[M<6 6[M<7	8 MESES 2 AÑOS 7 AÑOS 23 AÑOS 77 AÑOS
AREA 5	2[M<3 3[M<4 4[M<5 5[M<6 6[M<7 7[M<8	3 MESES 9 MESES 2 AÑOS 5 AÑOS 14 AÑOS 37 AÑOS
AREA 6	2[M<3 3[M<4 4[M<5 5[M<6 6[M<7 7[M<8	1 AÑO 3 AÑOS 6 AÑOS 13 AÑOS 30 AÑOS 67 AÑOS
AREA 7	2[M<3 3[M<4 4[M<5 5[M<6 6[M<7 7[M<8	2 MESES 7 MESES 2 AÑOS 6 AÑOS 18 AÑOS 56 AÑOS

AREA	INTERVALO DE MAGNITUD	PERIODO DE RETORNO
AREA 8	2[M<3	15 DIAS
	3[M<4	45 DIAS
	4[M<5	5 MESES
	5[M<6	2 AÑOS
	6[M<7	5 AÑOS
	7[M<8	18 AÑOS
AREA 9	2[M<3	14 AÑOS
	3[M<4	27 AÑOS
	4[M<5	55 AÑOS
	5[M<6	110 AÑOS

Tabla No. 31.- Registros sísmicos con magnitud y profundidad

- **Espeleología**

La espeleología es la ciencia que se dedica al estudio del origen y la formación de las cavernas y las cavidades subterráneas naturales, así como su flora y su fauna. En el país existen importantes cuevas y cavernas, por lo cual se ha elaborado un mapa de ubicación de las principales cuevas y cavernas con importancia arqueológica y rupestre. Para la zona de la Provincia de La Altagracia, sólo se reportan dos cuevas con importancia de las 428 reportadas e identificadas, y las mismas se encuentran a bastante distancia del área de la mina, estas son: las Cuevas del Parque Nacional del Este y La Cueva y Plaza Ceremonial de Anamuya. En las proximidades del proyecto no existe ninguna formación geológica que pueda ser indicativa de la existencia de cuevas o cavernas.

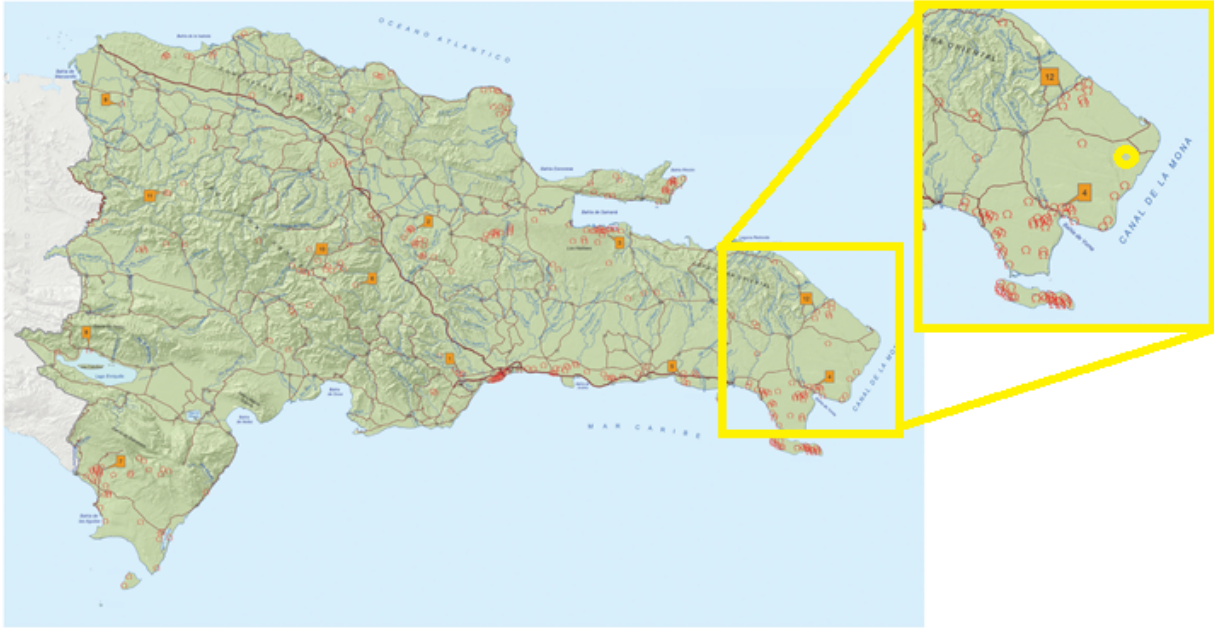


Figura No.14.- Ubicación del Proyecto en el mapa nacional de cuevas. Fuente: Atlas de Biodiversidad y Recursos Naturales de la República Dominicanas, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 2012.

- Hidrología

- **Cuenca Hidrográfica y patrón de drenaje**

El patrón de drenaje superficial de la zona, es casi todo por infiltración debido a la porosidad del suelo y la poca pendiente que se registra en el área. El área donde opera la extracción se ubica en la Zona Hidrogeológica de la Planicie Costera del Caribe propuesta por el INDRHI (1989), el sistema hidrogeológico de la zona se desarrolla en la cuenca costera del Rio Yonu, cauce que no recibe aportes de la zona de Juanillo ni de Punta Cana, pero que, por división de cuencas a ese cauce es que corresponde. El único evento hidrológico próximo a la mina es la Laguna Salada, la cual dista a unos 2.78 km de los linderos del proyecto.



Figura No.15.- Ubicación del Proyecto en el mapa nacional de cuencas, subcuencas hidrográficas y cuencas costeras. Fuente: Atlas de Biodiversidad y Recursos Naturales de la República Dominicana, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 2012.

LEYENDA					
CUENCAS	CUENCAS	△	SUBCUENCAS	○	CUENCAS COSTERAS
RÍO YAQUE DEL NORTE	NIGUA	1	RÍO MAGUACA	1	RÍO JAIBA
RÍO CHACUEY	RÍO HAINA	2	RÍO GUAYUBÍN	2	RÍO GUZMÁN
RÍO MASACRE	RÍO OZAMA	3	RÍO MAO	3	RÍO JOBA ARRIBA
RÍO BAJABONICO	RÍO BRUJUELAS	4	RÍO ÁMINA	4	CAÑO GRAN ESTERO
RÍO YAQUE DEL SUR	RÍO HIGUAMO	5	RÍO BAO	5	RÍO BARRACOTE
RÍO ARTIBONITO	RÍO SOCO	6	RÍO CAMÚ	6	RÍO CAPITÁN
LAGO ENRIQUILLO	RÍO CUMAYASA	7	LAGO SANATE	7	RÍO YONU
RÍO NIZAÍTO	RÍO DULCE	8	RÍO MAGUÁ	8	BAYAHÍBE
RÍO YUNA	RÍO CHAVÓN	9	RÍO YABACO	9	CAÑADA REGAJO
RÍO NAGUA	RÍO YUMA	10	RÍO SAVITA	10	COSTA SAN PEDRO
RÍO BOBA	RÍO MAIMÓN	11	RÍO ASABELA	11	CABO CAUCEDO
RÍO BAQUI	RÍO YABÓN	12	RÍO LAS CUEVAS	12	ARROYO SAINAGUÁ
RÍO YÁSICA		13	RÍO EN MEDIO	13	ARROYO GUÁZUMA
RÍO OCOA		14	RÍO MIJO	14	ARROYO HATILLO
RÍO JURA		15	RÍO SAN JUAN	15	ARROYO BARRERO
ARROYO TÁBARA		16	RÍO MACASÍA	16	RÍO PALOMINO
RÍO BANÍ		17	RÍO JOCA	17	RÍO SITO
RÍO NIZAO		18	RÍO LAS DAMAS		

Tabla No. 32.- Leyenda de cuencas, subcuencas hidrográficas y cuencas costeras.

• Riesgos de inundación

Por la inexistencia de cuerpos de agua próximos al proyecto, por las condiciones de permeabilidad del suelo, las probabilidades de inundación de la zona son realmente muy mínimas, por no decir inexistentes.

- **Descripción hidrogeológica**

Como se puede observar en el mapa hidrológico, la ubicación del proyecto se corresponde con la categoría B, esto es en función de la permeabilidad del suelo, asociada al tipo de roca presente en la estratigrafía del terreno, teniendo en cuenta que este suelo kárstico está compuesto por rocas fracturadas, con importancia hidrogeológica de alta a baja.

Específicamente, se ubica en la B4, la cual se caracteriza por acuíferos locales restringidos a zonas fracturadas, ampliadas en ciertos casos por procesos limitados a la dilución, libres, consistentes de rocas metamórficas. Permeabilidad generalmente baja. Calidad química de las aguas, generalmente buena. De poca importancia hidrogeológica.

El patrón de drenaje o de escurrimiento, lleva una orientación hacia el este y el sureste, que es el patrón típico de la zona.

Sobre la profundidad del manto freático, en la zona de la mina se han excavado hasta los 6 m de profundidad, es decir unos 20'pies sin asomo del manto freático, esto tiene lógica, ya que los pozos que operan en la zona de Verón, rondan entre los 70 y 80 pies de profundidad, lo cual coincide con la información del mapa hidrogeológico, el cual indica una profundidad de 24 m, lo que representa unos 79'pies.

La productividad de los pozos se establece en el rango de elevada a media, con capacidad específica entre 75 y 20 m³/h/m (100 y 25 gpm/pie) y caudal entre 450 y 120 m³/h/m (2,000 y 500 gpm), para un abatimiento inferior a 6 m (20 pies).

- **Zonas de vida del área de estudio**

Las zonas ecológicas o zonas de vida, se determinan por la metodología establecida por Leslie Holdridge en 1967. Para la clasificación se usan los valores cuantitativos de factores climáticos como la biotemperatura media anual, la precipitación y la humedad. La combinación de estos factores con un factor latitud y otro de altitud ofrecen una clasificación mundial de zonas de vida (figura No.16).

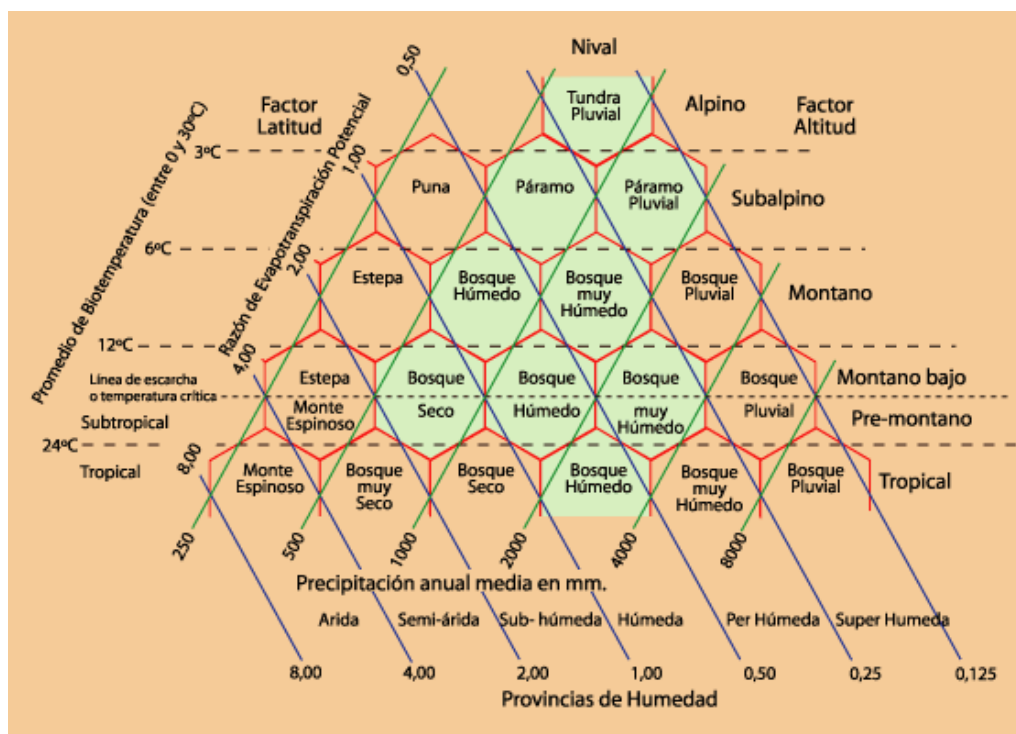


Figura No.16.- Clasificación de las zonas ecológicas o de vida. Fuente: Leslie Holdridge, 1967.

En el área de estudio la zona de vida que se encuentran es el Bosque seco subtropical (bs-S) (figura No.20).

La biotemperatura media anual para esta zona de vida está muy cerca de los 22.5 °C y corresponde a una temperatura media anual de alrededor de 26 °C, especialmente en los lugares próximos a grandes masas de agua. En las zonas situadas a mayor elevación, la temperatura media anual puede disminuir hasta los 23 °C.

La evapotranspiración potencial para esta zona de vida puede estimarse, en promedio, en 60% mayor que la cantidad de lluvia total anual. El agua de lluvia que cae en estas áreas no llega a correr por el cauce de los ríos, excepto la que proviene de las zonas de vida más húmedas (www.jmaracano.com).

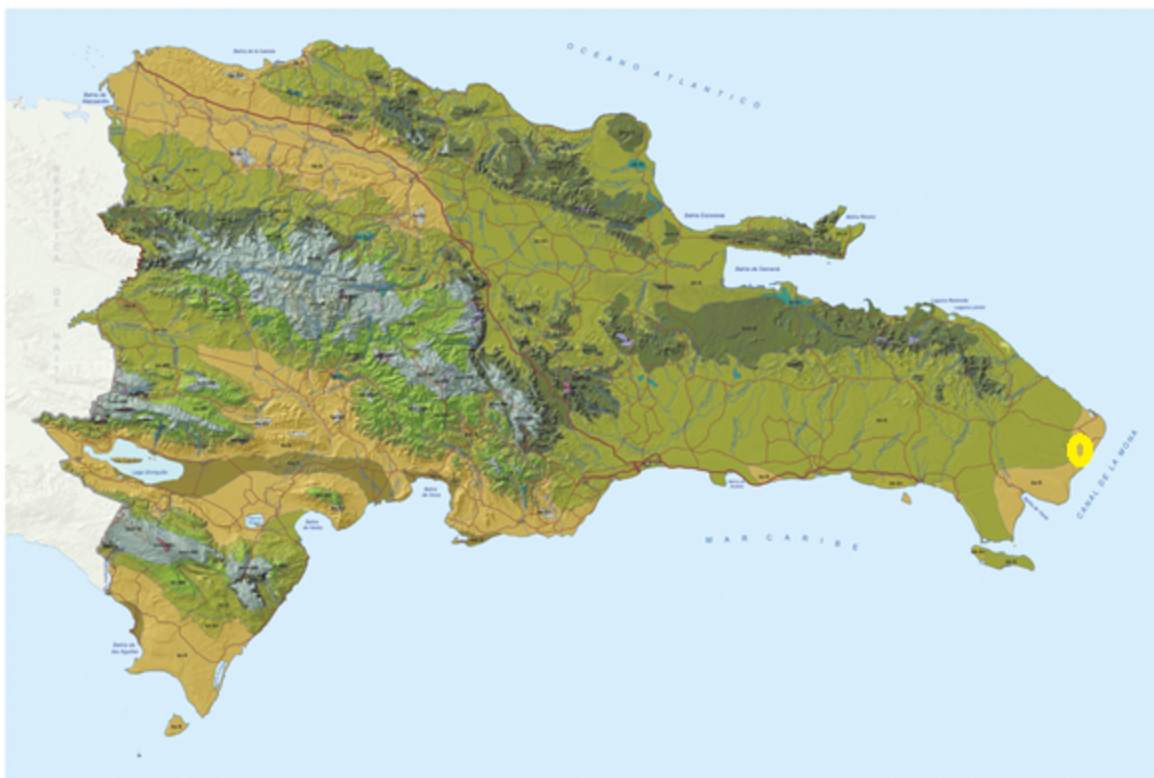


Figura No. 17.- Zonas de vida del área de estudio. Fuente: Atlas de Biodiversidad y Recursos Naturales de la República Dominicana, MIMARENA 2012.

- Vegetación y Flora

Vegetación

La vegetación presente en la zona del proyecto y área de influencia es el bosque semideciduo de la llanura costera.

- **Metodología empleada**

En el área que abarca la zona de estudio se realizaron 6 transectos de 50 m de longitud por 10m de ancho, así como observaciones en toda el área del proyecto. Los transectos fueron seleccionados teniendo en cuenta los diferentes tipos de vegetación presentes en lugar, siguiendo el método preferencial según Matteuci & Colma.

El tipo de vegetación encontrada es tipo postrero.

Para que las observaciones y el inventario florístico fuese lo más completo posible, se realizaron colectas de muestras de aquellas especies que estaban fuera de los transectos.

La identificación taxonómica de las especies se hizo in situ para la mayoría de ellas, y las otras fueron colectadas e identificadas en el Herbario Nacional de Santo Domingo (JBSD), por comparación con ejemplares de la colección y con el uso de claves Taxonómicas contenidas en la flora de La Española (Liogier, 1982, 1983, 1985, 1986, 1989, 1994, 1995, 1996, 2000 y Acevedo, 2003).

Las especies identificadas se incluyeron en una lista donde se indica la familia, estatus, abundancia estimada, nombres científicos, comunes y estado de conservación: En Peligro (EN); Peligro Crítico (CR); Vulnerable (VU) e incluidas en CITES.

Los nombres comunes se tomaron en su mayoría del Diccionario Botánico de nombres vulgares de La Española (Liogier, 2000), y otros fueron aportados por los botánicos autores de este estudio.

Para el estatus de conservación de las especies se utilizó la Lista Roja de la Flora Vascular en la República Dominicana (2016), basada en los criterios usados por la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN) y publicada por el Jardín Botánico Nacional “Dr. Rafael M. Moscoso” y el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como también las incluidas en la Convención sobre el comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre (CITES).

El trabajo de campo estuvo apoyado por material fotográfico, tomado por los propios especialistas en flora y vegetación, mostrando las características de los hábitats, los suelos y las particularidades de las especies en cuestión.

- **Bosque semideciduo de la llanura costera**

El bosque semideciduo de la llanura costera está adaptado para resistir condiciones extremas de sequía en ciertos momentos del año que, de forma general, coincide en casi todo el país en los meses entre enero y abril, donde las especies de árboles dominantes pierden las hojas en este momento. Este tipo de formación boscosa es la predominante en toda la llanura costera del Caribe, que se extiende desde las proximidades de Santo Domingo hasta el extremo este de la isla.

En la región del proyecto el bosque ha sido afectado por la fragmentación y por la extracción de árboles aislados, como actividad fundamental de uso del suelo es la

construcción de obras e infraestructuras relacionadas al movimiento aeroportuario y a la extracción minera.

Los árboles predominantes de esta formación son: el almácigo (*Bursera simaruba*), la uva de sierra (*Coccoloba diversifolia*), frilolito (*Capparis ferruginea*), higo (*Ficus trigonata*), entre otros.

En esta formación el estrato arbustivo esta dominando por algunas especies como: cafetán (*Psychotria nutans*), (*Erythroxylum havanensis*) y escobón (*Eugenia spp*)

El estrato herbáceo es dominado por la guáyiga (*Zamia debilis*) y algunas especies de la familia Poaceae.

- **Flora**

Para el estudio de la flora y vegetación se realizó un recorrido de reconocimiento por el área para determinar los cambios de las diferentes formaciones vegetales.

Las plantas presentes se determinaron al azar, donde se anotaron todas las especies observadas en el recorrido. Se colectaron aquellas que no se pudieron determinar en el campo, para estas se utilizó la obra Flora de la Hispaniola (Alain, 1982-1996) y por comparación con especímenes con el Herbario del Jardín Botánico Nacional (JBSD). Los nombres vulgares se determinaron por Alain (2000).

- **Análisis florístico**

En sentido general, parte del área ha sido impactada por actividades económicas, pero en algunos lugares quedan parches de vegetación en buen estado de conservación y con una estructura arbórea bien definida.

El estrato arbustivo está representado por: escobón, *Eugenia axillaris*; *Eugenia maleolens*; *Eugenia monticola*; cabrita cimarrona, *Schaefferia frutescens*; palo de peje, *Picramnia pentandra*; timacle, Trejo, *Adelia ricinella*; guao, *Comocladia dodonaea*; rompezaragüey, *Eupatorium odoratum*; palo de chivo, *Senna atomaria*; palo de avispa, *Casearia aculeata*; anisillo, *Piper amalago*; buzunuco, *Hamelia patens*; *Psychotria nutans* (Foto No. 3) cucharita, *Thouinia trifoliata*; doña sanita, *Lantana involucrata* y *Lantana cámara*; *Psychotria nutans*; cafetán, *Psychotria nervosa*; guao, *Comocladia dodonaea*.



Foto No. 3.- Psychotria nutans, arbusto nativo presente en el área y que podría ser plantado como ornamental en el proyecto.

El estrato herbáceo está dominado mayormente por: yerba de agua, Apoleia monandra; invasora, Botriochloa pertusa; cadillo, Cenchrus echinatus; yerba de guinea, Panicum maximun; pajón, Sporobolus jacquemontii; maya, Bromelia pinguin; guayiga, Zamia debilis; carrizo, Laciasis divaricada; gausí, Ruellia tuberosa; bruja, Kalanchoe pinnata; juana la blanca, Spermacoce assurgens; pela huevo, Stylosanthes hamata; escoba dulce, Corchorus siliquosus; yerba amarga, Parthenium hysterophorus; cadillo de tres pies, Pavonia spinifex; yerba lechera, Euphorbia heterophylla; suelda con suelda, Commelina elegans; alacrancillo, Heliotropium angiospermum; rabo de gato, Achyranthes aspera; margarita, Tridax procumbens; pata de gallina, Eleusine indica y verdolaga, Portulaca oleracea, también está presente tinaja, Aechmaea nudicaulis, una Bromeliaceae epifita; maya, Bromelia plumierii; cañuela, Broughtonia domingensis; guajaca, Tillandsia usneoides; Tillandsia recurvata.

Las trepadoras son escasas, encontrándose: pega palo, Macfayenia unguis cati; timacle, Chiococca alba; tumba gente, Stigmaphyllon emarginatum y morita, Passiflora suberosa

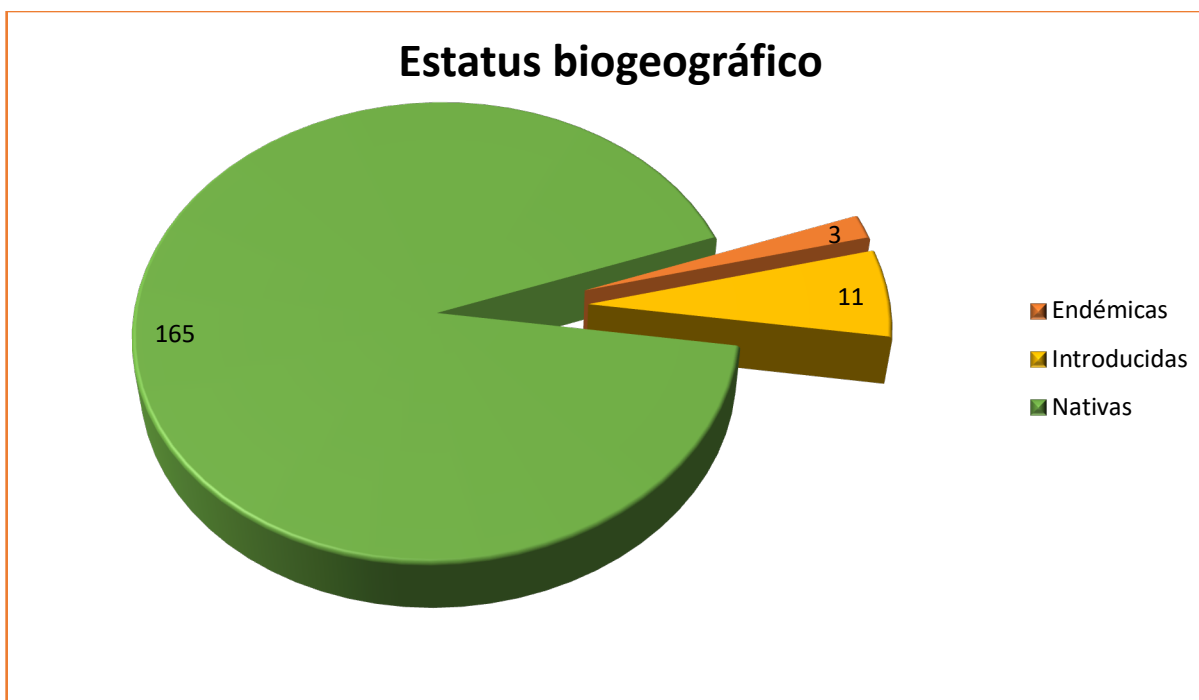


Gráfico No. 8.- Flora del área del proyecto y zona de influencia por estatus biogeográfico

La flora se caracteriza de acuerdo a su distribución geográfica, que incluye las plantas que son endémicas a República Dominicana, las que son nativas, es decir que también crecen en otros países y por último las introducidas y naturalizadas. También se caracterizan por su forma biológica en árboles, arbustos, hierbas, trepadoras, estípites, etc.

Según su distribución geográfica en el área de estudio las especies predominantes son las nativas con 165 especies y le siguen en orden decreciente las introducidas y endémicas con 11 y tres (3) especies respectivamente

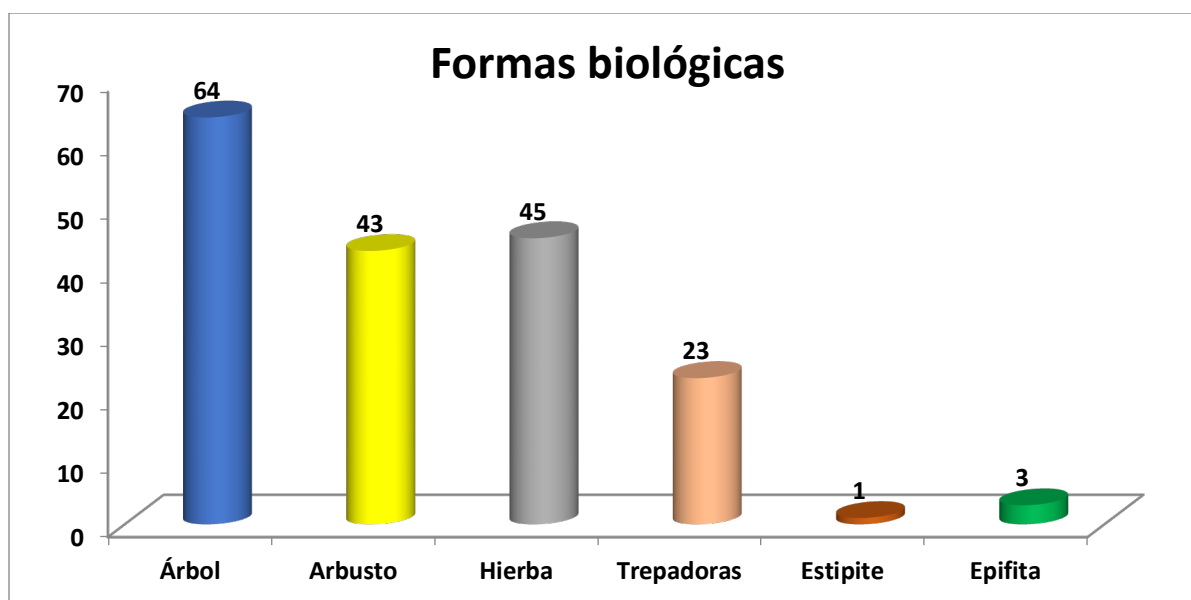


Gráfico No.9. Flora del área del proyecto y zona de influencia por formas biológicas

En relación a la forma biológica se encontraron 64 árboles, 43 arbustos, 45 hierbas, 23 trepadoras, tres (3) epífitas y una (1) estípites.

Entre los árboles, son muy abundantes la Uva de Sierra (*Coccoloba diversifolia*), Almácigo (*Bursera simaruba*) y el Higo (*Ficus trigonata*), entre los arbustos se encuentra el Buzunuco (*Hamelia patens*), Café cimarrón (*Bourreria ovovata*) y Escobón (*Eugenia biflora*), entre las hierbas es muy abundante la hierba de guinea (*Panicum maximun*) y entre las trepadoras el Ahoga vaca (*Pentalinon luteum*), y por último de las orquídeas epífitas la más abundante es la Flor de Mayo (*Broughtonia domingensis*).

• Especies amenazadas y CITES

Las especies de la flora amenazada se tomaron en cuenta por la referencia de la Lista de Especies en Peligro de Extinción, Amenazadas o Protegidas de la República Dominicana (Lista Roja 2011, Ministerio de Medio Ambiente) y los anexos CITES.

Nombre vulgar	Nombre científico	Reporte
Flor de mayo	<i>Broughtonia domingensis</i>	LR 2011
Guayacán	<i>Guaicum officinale</i>	LR 2011
Vera	<i>Guaicum sactum</i>	LR 2011
Familia	<i>Orchidaceae</i>	CITES

*LR 2011 (Lista Roja 2011, Ministerio de Medio Ambiente).

Tabla No.33.- Plantas amenazadas y reguladas por CITES.

- **Fauna**

Aves

En el área de estudio y sus alrededores se inventariaron un total de 17 especies de aves. De ellas doce (12) son residentes, entre las más abundantes de estas se encuentran la cigüita de la hierba (*Tiaris olivaceae*), el vencejito (*Tachornis phoenicobia*), el chinchilín (*Quiscalus niger*), (*Maco Penpen*) (foto No. 4).

Nombre científico	Nombre vulgar	Estatus
<i>Anthracothorax dominicus</i>	Zumbador	Residente
<i>Bulbucus ibis</i>	Garza ganadera	Introducido
<i>Coereba flaveola</i>	Pinchita	Residente
<i>Columbina passerina</i>	Rolita	Residente
<i>Crotophaga ani</i>	Judio	Residente
<i>Dulus dominicus</i>	Cigua palmera	Endémica
<i>Icterus dominicensis</i>	Cigua canaria	Endémica
<i>Melanerpes striatus</i>	Carpintero	Endémica
<i>Mimus polyglottos</i>	Ruiseñor	Residente
<i>Ploceus cucullatus</i>	Cigua haitiana	Introducido
<i>Progne dominicensis</i>	Golondrina grande	Residente
<i>Quiscalus niger</i>	Chinchilín	Residente
<i>Tachornis phoenicobia</i>	Vencejito	Residente
<i>Tairis olivácea</i>	Ciguita de la hierba	Residente
<i>Turdus plumbeus</i>	Chua Chua	Residente
<i>Tyranus dominicensis</i>	Petigre	Residente
<i>Zenaida macroura</i>	Rabiche	Residente

Tabla No. 34.- Lista de aves observadas en el área del proyecto y zona de influencia



Foto No.4.- Rhinella marina (Maco Penpen), especie presente en el área de estudio..

De las especies inventariadas, dos (2) son introducidas al país, la garza ganadera (*Bulbucus ibis*) y la cigua haitiana (*Ploceus cucullatus*). Tres (3) especies son endémicas, el carpintero (*Melanerpes striatus*), la cigua canaria (*Icterus dominicensis*) y la cigua (*Dulus dominicensis*).

Por el estatus biogeográfico doce (12) especies son residentes, tres (3) son endémicas y dos (2) introducidas (Gráfico no. 10).

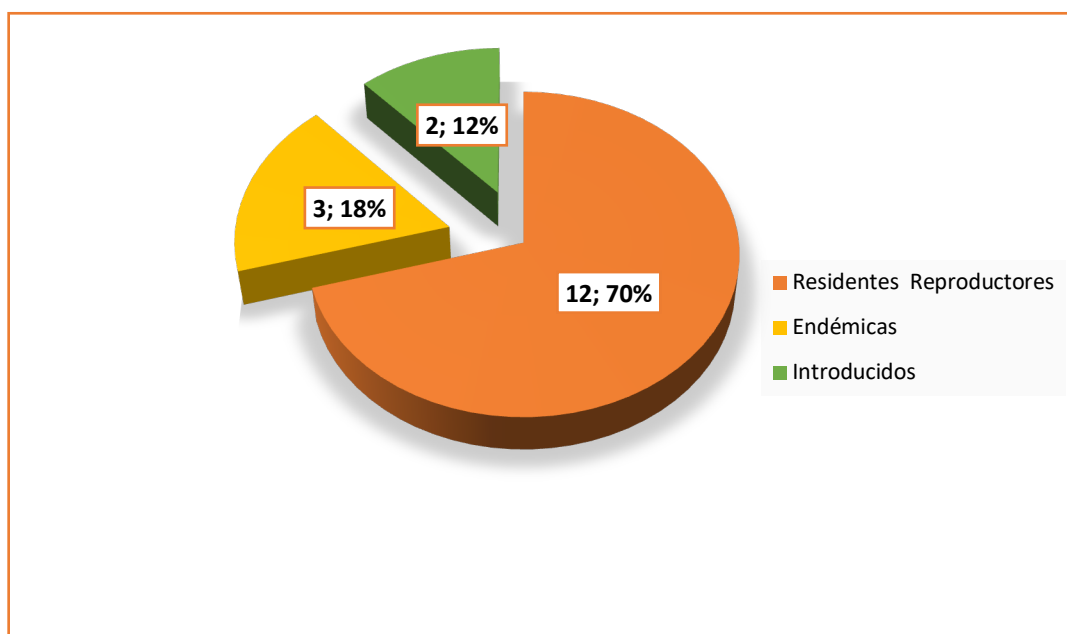


Gráfico No. 10.- Presencia de aves según su estatus biogeográfico

- **Especies amenazadas**

Como especie amenazada se reporta para el área la cigua canaria (*Icterus dominicensis*), en la categoría de Vulnerable (Vu-A4e) según la Lista Roja Nacional (Ministerio de Medio Ambiente 2011) (foto No. 5).

Otra especie que es regulada por decreto por ser el ave nacional y es la cigüa palmera (*Dulus dominicensis*).



Foto No.5.- Cigua canaria (*Icterus dominicensis*) especie amenazada presente en el área de estudio.

- **Anfibios y Reptiles**

En el área de estudio se inventariaron 8 especies de reptiles y se reportan 17 por la bibliografía con posibilidades de encontrarse en el área, para un total de 25 especies (tabla No.34).

Nombre Científico	Nombre Común	I*	RB**
<i>Ameiva chrysolaema</i>	Rana lucia		X14
<i>Ameiva taenuria</i>	Rana lucia	x	
<i>Anolis baleatus</i>	Saltacocote		x 14
<i>Anolis cybotes</i>	Lagartija marrón	x	
<i>Anolis distichus</i>	Lagartija marrón	x	

Nombre Científico	Nombre Común	I*	RB**
<i>Anolis semilineatus</i>	Anolis de hierba		x TI
<i>Antillophis pavifrons</i>	Culebra sabanera	x	
<i>Aristeliger lar</i>	Geko		x 14
<i>Bufo marinus</i>	Maco pempem		x TI
<i>Celestus costatus</i>	Rana lucia	x	
<i>Celestus sepsoides</i>	Rana lucia		x 14
<i>Celestus stenurus</i>	Rana lucia		x TI
<i>Eleuterodactylus flavescens</i>	Maquito		x 14
<i>Eleuterodactylus inoptatus</i>	Maquito		x TI
<i>Eleuterodactylus probolaeus</i>	Maquito		x 14
<i>Eleuterodactylus ruthae</i>	Maquito		x 14
<i>Eleuterodactylus weinlandii</i>	Maquito		x 14
<i>Epicrates striatus</i>	Culebra colorá		x TI
<i>Ialtris dorsalis</i>	Culebra		x TI
<i>Leiocephalus lunatus</i>	Mariguanita	x	
<i>Osteopilus dominicensis</i>	Rana		x TI
<i>Sphaerodactylus difficilis</i>	Salamanqueja	x	
<i>Sphaerodactylus savagii</i>	Salamanqueja		x 14
<i>Tropidophis haetianus</i>	Falsa boa		x TI
<i>Uromacer castebyi</i>	Culebra verde	x	

*I=Inventariadas durante el trabajo de campo.

** RB= Reportada por la bibliografía; (14) con distribución en la zona 14, parte oriental de República Dominicana; (TI) toda la isla, según Herderson et al, 1984.

Tabla No. 35.- Especies de anfibios y reptiles del área de estudio.

Del grupo de los anfibios no se pudo comprobar la presencia de ninguno de ellos en el área. Por la bibliografía se reportan 7 especies con posibilidades y de ellas según las características ambientales la que más posibilidad posee de encontrarse en el lugar es el maco pempem (*Rhinella marina*), también se reportan 5 especies de calcalí, del género (*Eleuterodactylus*), y la rana (*Osteopilus dominicensis*), pero la baja humedad del área es una condición desfavorable para esta especie. Todas son reportadas para la zona 14 o todo el país según Herderson et al 1984, y el mapa de distribución de anfibios y reptiles (figura No. 19).



Figura No.18.- Mapa de distribución de anfibios y reptiles, la zona 14 se corresponde con el área del proyecto (Tomado de Henderson et al, 1984)

Entre los reptiles los más abundantes fueron dos especies de *Anolis*, (*A. cybotes*) y (*A. distichus*) (foto No.6).

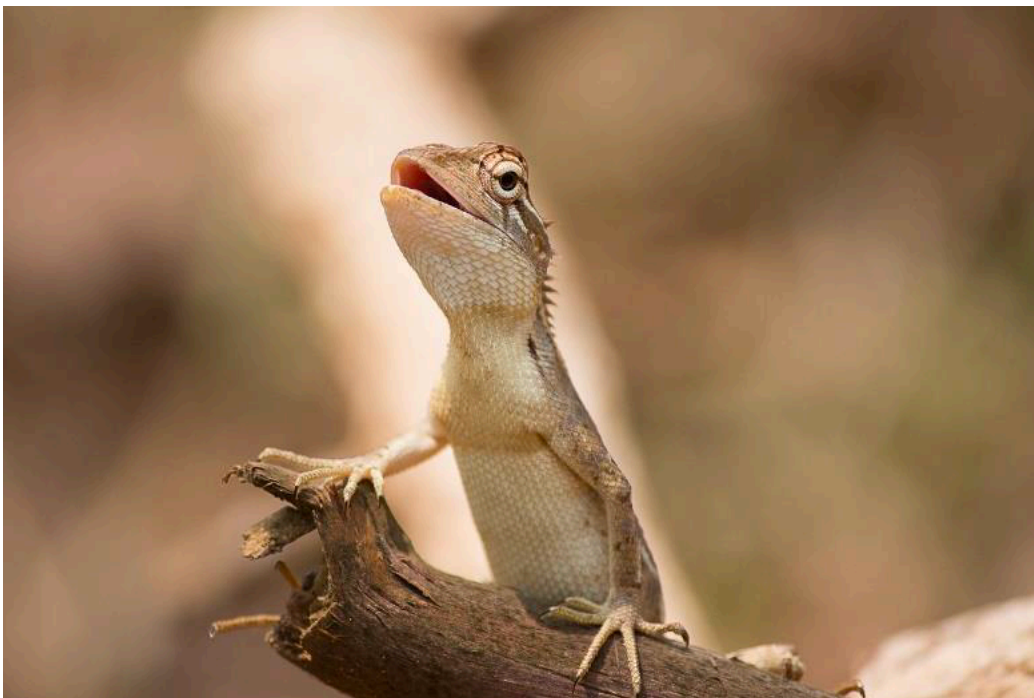


Foto No. 6.- *Anolis distichus* (Lagarto Común), especie residente presente en el área de estudio.

En relación a los lagartos terrestres sólo se registraron dos especies, la mariguanita (*Leiocephalus lunatus*) y la rana lucia (*Ameiva taeniura*), ambas más abundantes para las zonas cercanas a la costa (foto No. 7).



Foto No. 7.- Rana Lucia (*Ameiva taeniura*), uno de los lagartos terrestres presente en el área

También del grupo de lagartos terrestres se reportan por la bibliografía tres especies de hábitos nocturnos o crepusculares estas son: *Aristeliger lar*; *Sphaerodactylus savagei* y *Sphaerodactylus difficilis*.

Del grupo de las serpientes se observaron dos especies en el área, la culebra sabanera (*Antillophis pavifrons*) y la culebra verde (*Uromacer castebyi*). El resto es reportada por la bibliografía. La no abundancia de este grupo de reptiles puede estar influido por el alto grado de antropización existente ya en la zona, sobre todo para la Boa de la Hispaniola (*Epicrates striatus*) y la Culebra (*Tropidophis haetianus*).

- **Especies amenazadas**

De las especies inventariadas o reportadas para el área de estudio se encuentran en categorías de amenaza, la Boa de la Hispaniola (*Epicrates striatus*) y el Saltacocote (*Anolis baleatus*) ambas registradas bajo categorías por el Proyecto de Ley de Biodiversidad (2003). Las otras especies son *Eleuterodactylus probolaeus* “**En B1ab (iii)**” y *Eleuterodactylus ruthae* “**En B1ab (iii,v)**”. Ambas con categorías establecidas por la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (IUCN). Todas las especies son reportadas, pero no se pudo confirmar su presencia en el área durante el trabajo de campo.

- **Aspectos Socioeconómicos y culturales**

Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, se encuentra ubicado en Punta Cana, Provincia La Altagracia, al este de República Dominicana. Esta zona se encuentra bañada por las aguas del Océano Atlántico y del Mar Caribe. Geográficamente se le conoce como un Cabo. Esta es la zona turística de mayor desarrollo en el país y de las más desarrolladas en el Caribe. Punta Cana, en función de la inversión privada, cuenta con más de 5000 habitaciones hoteleras. Entre las facilidades construidas por el Grupo Punta Cana se encuentra el Aeropuerto Internacional de Punta Cana, el cual se sitúa a solo 5.0 km de Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, a 30 kilómetros de Higüey y a 3 horas en automóvil de la capital del país, Santo Domingo, República Dominicana.



Figura No.19.- Ubicación de la Provincia de La Altagracia y Punta Cana en el mapa político Administrativo de República Dominicana. Elaborado A partir del Atlas de Recursos Naturales de R.D. MIMARENA 2004.

El principal atractivo de la zona son sus playas, comenzando al norte con la Playa de Arena Gorda, luego Playa Bávaro, Playa Uvero Alto, Playa Macao y la Playa de El Cortesito. Cuando la geografía del lugar reincide en la punta, se ubican otras playas como Cabo Engaño, Playas de Cabeza de Toro, Juanillo y Punta Cana.

1.4. ANALISIS DE INTERESADOS

Las instalaciones de Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, se encuentran situado dentro del Residencial VISTACANA, este cuenta con Permiso Ambiental emitido por MIMARENA, el proyecto consiste en la construcción de un residencial de apartamentos y viviendas, ya que el proyecto es nuevo no cuenta con viviendas habitadas cerca, y los residenciales que están cerca se encuentran en proceso de construcción.

La realización del presente trabajo consistió en la visita de reconocimiento al lugar. Lo primero que se pudo determinar, es que en la zona no se encuentra muy habitada, esto debido a que el residencial VISTACANA es un proyecto de lotificación que brinda todos los servicios y facilidades para que se puedan desarrollar proyectos habitacionales turísticos de lujo, las instalaciones son prácticamente nuevas. El transito es limitado debido a la seguridad del residencial.

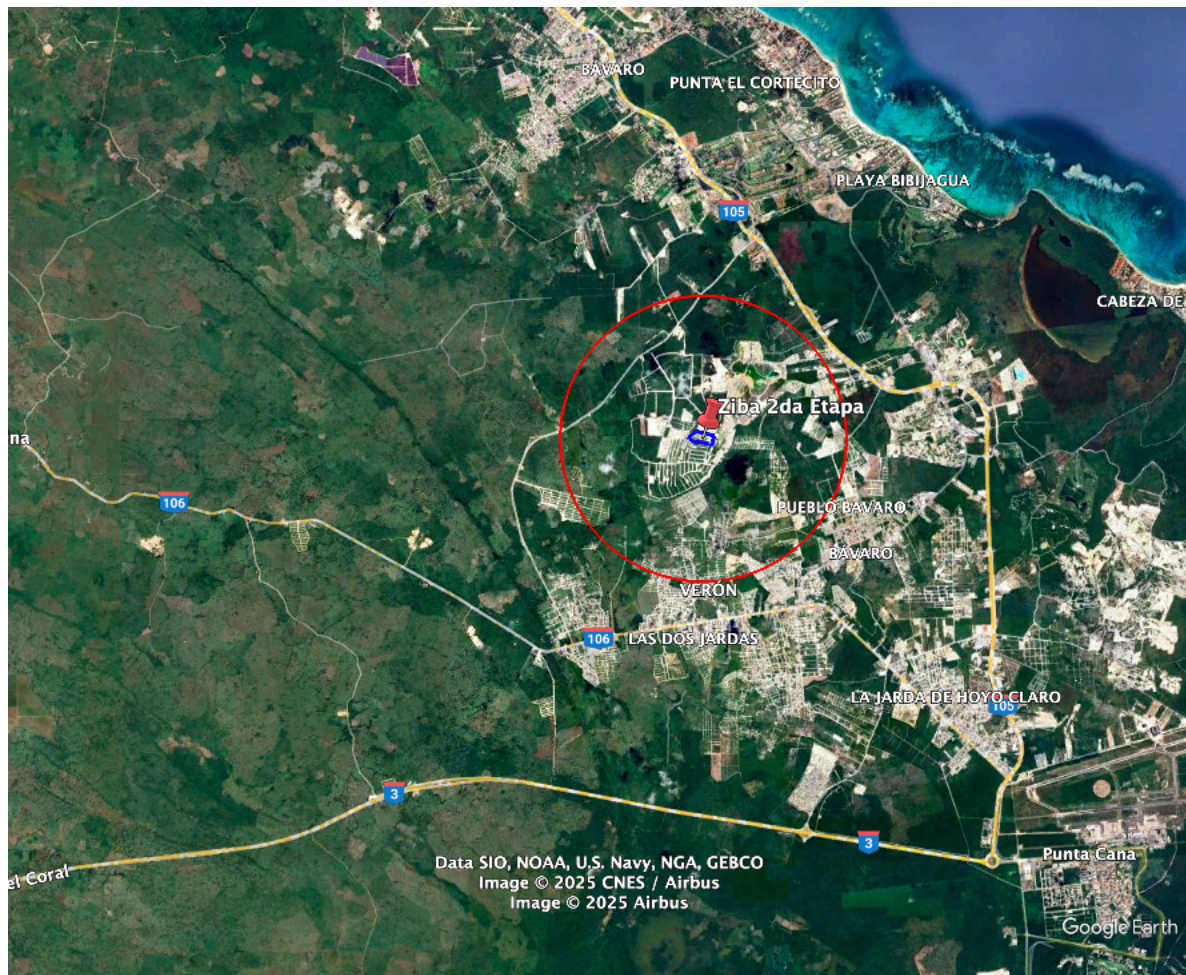


Figura No.20.- Vista satelital con círculo de 2500 m de radio alrededor del proyecto (Fuente: Google Earth)

Al sur del proyecto se encuentra la Calle Jacaranda y al Norte la 1era. Etapa del mismo proyecto que aún no será ocupada, al este, el campo de Golf del proyecto VISTACANA y al oeste, un terreno baldío. Debido a esto, no hay población a ser impactada directamente por la introducción del proyecto y no hay partes interesadas que analizar.

- **Relación de las comunidades con el ambiente**
- **Vulnerabilidad preexistente en la comunidad**

La comunidad de Bávaro, que es el Distrito Municipal a que pertenece el lugar de emplazamiento de **Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa**, es un poblado que ha crecido de manera no planificada como respuesta del movimiento económico y oportunidades de empleo que generó el desarrollo turístico y comercial de la zona. Junto a esto, este municipio carece de muchos servicios básicos en cantidad y calidad. En primer problema que aqueja a la comunidad de Bávaro es la falta de agua potable, ya que no cuenta con un acueducto para suplir las demandas de agua potable, por lo que deben recurrir a la utilización de agua de pozos, esto unido a que tampoco cuentan con un alcantarillado sanitario, genera condiciones de riesgos de salud al utilizar agua, posiblemente contaminada con heces fecales. Otro riesgo preexistente en la comunidad de Bávaro, es el alto y caótico tránsito vehicular, que utiliza calles estrechas, vías que fueron abiertas y puestas en operación, muchas veces sin un diseño geométrico adecuado y sin la correspondiente señalización, lo que trae como consecuencia, interminables entaponamientos, generación de gases de combustión que enrarecen la calidad del aire, ruidos excesivos innecesarios y la posibilidad de accidentes con pérdidas de vidas humanas.

- **Capacidad de respuesta a los riesgos ambientales**

Los riesgos ambientales de la zona de Bávaro, están básicamente ligados a la ocurrencia de huracanes y terremotos. Como es bien sabido, la zona se encuentra en un lugar altamente vulnerable para el paso de tormentas tropicales y huracanes. También, al igual que gran parte del territorio nacional, es una zona en donde existe la posibilidad de sismos de pequeña y mediana intensidad, sin descartar la posibilidad de sismos de alta intensidad, aunque esto no se haya registrado.

Como respuesta, se puede indicar que las propiedades de la población de Bávaro, aunque no han sido construidas con la rigurosidad y el seguimiento del Ministerio de Obras Públicas, ya que la mayoría se han construido sin contar con planos aprobados y supervisión, se ven bastante fuertes y resistentes a los vientos de huracanes. Esto no así ante la ocurrencia de sismos de gran magnitud, a la vista, muchas de las construcciones no formales, que son la mayoría, a simple vista se ve que no cumplen

con los más mínimos requisitos estructurales, basado en la mala calidad de los hormigones y a la mala distribución de los elementos estructurales.

Por otro lado, la comunidad cuenta con los servicios de buenos cuerpos de bomberos y de asistencia, principalmente por la cercanía del Aeropuerto Internacional de Punta Cana y de los Hoteles Turísticos, los cuales cuentan con buenas infraestructuras de emergencia.

- **Influencia del proyecto sobre las vulnerabilidades preexistentes**

Debido a la distancia a que se construirá el proyecto de la comunidad de Bávaro, el mismo no representa afectaciones o incremento en el nivel de las vulnerabilidades existentes. Los vehículos que llegarán con materiales no tienen necesidad de transitar por las calles de la comunidad de Bávaro, los servicios que utilizará no dependen de los servicios que recibe la comunidad de Bávaro, es decir que no generará conflictos con los servicios de la comunidad.

- **Generación de vulnerabilidades**

Este proyecto no representa ningún tipo de riesgo para las comunidades de la zona, principalmente por encontrarse bastante alejado de las zonas pobladas y porque su actividad principal (residencial) no representa ningún tipo de riesgo ambiental ni social.

- **Producción agrícola y pesquera**

Este proyecto no guarda relación con la producción agrícola ni con la pesquera.

- **Seguridad alimentaria**

Este proyecto no es de generación de alimentos y no se establecerá sobre terrenos de vocación agrícola, por lo que no representa riesgo alguno sobre la seguridad alimentaria.

1.5. PLAN DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL

• Manejo de Aguas Residuales	
Objetivos	Prevenir y minimizar los posibles impactos ambientales generados por las aguas residuales domésticas/industriales en todas las etapas de desarrollo del proyecto y sus obras de infraestructura, proveer un sistema de manejo y tratamiento acorde con los volúmenes generados, evitando la contaminación de cuerpos de agua o suelos receptores y la propagación de enfermedades infecto-contagiosas.
Impactos ambientales	
CAUSA	Residuos líquidos producidos por la actividad u ocupación humana en: adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte de material y escombros, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua.
Acciones a desarrollar	
1. Presentar toda la información correspondiente al sistema de tratamiento de aguas residuales industriales y domésticas en términos de volúmenes, cargas típicas de contaminantes, plano general de redes o de las instalaciones del proyecto. La producción de aguas sanitarias generadas en las instalaciones de Ziba Suite & Golf Residences 2da. Etapa, se ha establecido en los 248 m³/d, debido al uso doméstico predeterminado que se le ha otorgado. El proyecto contará con una red de alcantarillado sanitario, el cual será conectado al sistema de tratamiento de aguas residuales de VISTACANA. El mismo, se manejará con tuberías en PVC SDR-4 para el drenaje sanitario y drenaje pluvial de diámetro 6", mediante registros y líneas de colección Hs 10" y 12", que recorrerán toda la extensión de las vías y tendrá acometidas para cada uno de los manzanas. Las aguas residuales serán trasladadas mediante tuberías de 6" a la planta de tratamiento del Residencial VISTACANA.	

2. Diseño del sistema de tratamiento, recolector y determinación de los lugares de ubicación de las instalaciones de tratamiento, formas y lugares de disposición. Tratamiento y disposición de aguas de escorrentía.

La zona no cuenta con alcantarillado sanitario, siendo la institución responsable de brindar este servicio el Instituto Nacional de Aguas Potables y de Alcantarillado (INAPA) y COORAS, por lo que las aguas residuales del Residencial serán tratadas en la Planta de Tratamiento de VISTACANA y luego serán enviadas al subsuelo.

El agua residual representa el 85% del consumo de agua potable, lo que se transfiere como 248 m³/día, esto cuando todas las viviendas se encuentren ocupadas.

3. Diseño y construcción de sistemas de tratamiento, con trampas de control de grasas, pozos sépticos, filtros anaerobios, filtro en grava u otro sistema de tratamiento que permita el manejo adecuado de aguas residuales domésticas, y evite su proximidad y contaminación con aguas superficiales y subterráneas.
4. El diseño y construcción del sistema de tratamiento se realiza antes de iniciar las actividades constructivas, se deben tener en cuenta las características del lugar en el cual se va a instalar o construir el sistema de tratamiento (geográficas, pendientes, potencial de inundación, estructuras existentes, paisaje), la capacidad de asimilación hidráulica y las necesidades de tratamiento de las instalaciones (caudales producidos). Tanques de sedimentación.
5. Instalación de baños portátiles en la fase de construcción del proyecto.

Se contratará una empresa autorizada para la instalación y mantenimiento de los baños portátiles.

Técnica/Tecnología Utilizada

- Solicitud de (los) permiso(s) correspondientes para realizar la(s) descargas de aguas residuales, en el caso de descargar en una planta de INAPA/COORAS.
- Selección del sistema de tratamiento en función de los estándares de calidad del proyecto, el cumplimiento de la normatividad vigente y el grado de eliminación que ofrece cada tipo de tratamiento, respecto a las exigencias de calidad del agua residual para que pueda ser reutilizada o vertida.

El residencial trasladará sus aguas residuales a la planta de tratamiento que se encuentra en el Residencial VISTACANA

- Mantenimiento periódico (de acuerdo con el manual de operación) del sistema de tratamiento.

El Mantenimiento está a cargo del Residencial VISTACANA.

LUGAR DE APLICACION	Localización del sistema de tratamiento en concordancia con la ubicación de las instalaciones, construcción y operación de instalaciones temporales y obras de infraestructura.
---------------------	---

Plan de Manejo, Seguimiento y Monitoreo

- Seguimiento y control del sistema con base en el manual de operación del sistema de tratamiento.

En el primer ICA se entregarán los análisis realizados a él efluente.

- Monitoreos de calidad de agua, parámetros de calidad, métodos de muestreo y análisis, periodicidad de los muestreos.

Los análisis de la calidad del agua se realizarán en la misma periodicidad que se entreguen los ICA

- Mantenimiento periódico de los elementos que constituyen el sistema de tratamiento.
- Evaluación periódica de la eficiencia del sistema de tratamiento, y de opciones de cambio tecnológico de mayor eficiencia.

Los análisis periódicos de las aguas se realizarán según la frecuencia que indique el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

- Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)

• Manejo de Material Particulado (Polvos) y Gases

Objetivos	Evaluar, prevenir y mitigar las emisiones de material particulado y gases, generados de los trabajos de desarrollo del proyecto.
------------------	--

Impactos ambientales

CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías de accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas
EFFECTO	Aumento de material particulado y gases en el entorno del proyecto.
Acciones a desarrollar	
Las principales fuentes de emisión de material particulado y gases en el área de desarrollo de las obras de infraestructura urbana son: el tráfico vehicular, la operación de maquinarias y la acción del viento en áreas abiertas. La evaluación, prevención y mitigación de estos posibles impactos se pueden lograr con medidas sencillas, entre las cuales se destacan: 1. Planeación de la ubicación de instalaciones de servicio, patios de acopio y zonas de disposición de estériles, determinando la dirección de los vientos como criterio decisivo. Las instalaciones de los servicios se realizarán en una caseta cerrada, esta funcionara como acopio de los materiales. 2. Realización de medidas de prevención y control de emisión de partículas como barreras rompevientos, revegetalización, humectación y cubrimiento de pilas de material de escombros. Es normal en las construcciones que se generen escombros por esto se ha tomado la medida de la humectación constante para evitar el levantamiento de material particulado. 3. Humectación de vías de acceso no pavimentadas, control de velocidad vehicular. Mientras se encuentre realizando las construcciones las vías se encontrarán sin pavimentos las mismas serán humedecidas dependiendo de la circulación de los vehículos pesados. 4. Proteger el material proveniente de excavaciones o construcción, en los sitios de almacenamiento temporal. El material proveniente de las excavaciones será transportados de inmediato al lugar, el cual será utilizado como relleno dentro del mismo residencial.	

5. Humectar los materiales expuestos al arrastre del viento.

Los materiales provenientes de la excavación serán humectados, tapados con lonas y transportados a su disposición final.

6. Realización de monitoreo permanente de concentraciones de gases, con sistemas de alarma para evitar sobrepasar los límites permisibles de concentración de gases nocivos.

En el primer ICA serán presentadas las pruebas de los monitoreos realizados del material particulado.

7. Establecer, si es preciso, estaciones de monitoreo de aire en el área de influencia de la obra.

En el primer ICA serán presentadas las pruebas de los monitoreos realizados del material particulado.

8. Realizar mantenimiento periódico de maquinarias y vehículos, para el control de la emisión de gases.

Los vehículos pesados que entren en las instalaciones solo son los que transporten el hormigón, los materiales de construcción y los de acarreo de escombros. Los mismos se les dará mantenimiento afuera de las instalaciones ya que son contratistas que realizaran dicho proceso.

9. Incentivar el uso de equipos de protección personal que garanticen la menor exposición posible a polvos, gases, humos, entre otros.

Los empleados son dotados de los EPP que cada posición laboral requiere, estos son incentivados y obligados al su uso permanente mientras se encuentran en su área de labores.

10. Educación y capacitación a todo el personal de la obra y a contratistas sobre las medidas de prevención y control en la emisión de material particulado. Igualmente, capacitación relacionada con las medidas de prevención, para evitar inhalaciones de gases nocivos y polvo.

La empresa llevara a cabo un programa de entrenamiento de sus empleados para disminuir el riesgo de accidentes laborales, identificación de puntos críticos de control, entre otros.

Técnica/Tecnología Utilizada

1. Control de velocidad vehicular y señalización en zonas no pavimentadas.

El terreno de tránsito de la instalación no se encuentra pavimentado. Se colocará la señalización de control de velocidad, la cual no debe exceder de 10 km/h para evitar las partículas en el aire.

2. Humectación permanente de zonas no pavimentadas y de los materiales expuestos al arrastre del viento y enlonado de materias primas.

Las zonas no pavimentadas, serán regadas con agua para evitar el levantamiento de partículas, mientras se realiza la impermeabilización del terreno.

3. Realización de mantenimiento preventivo periódico de maquinarias, equipos y vehículos.

En los informes de cumplimiento ambiental, se presentarán pruebas de cada mantenimiento.

4. Dotación a personal expuesto de equipos de seguridad: botas, guantes, gafas, batas entre otros.

La empresa entregara y obligara a usar a su personal, los equipos de protección personal individual, tal y como lo requiere cada puesto de trabajo.

5. Implementar medidas educativas y de capacitación al personal del proyecto (residente, contratista).

La empresa llevara a cabo un programa de entrenamiento continuo de sus empleados, con el fin de mitigar los riesgos que naturalmente posee la empresa.

Plan de Manejo, Seguimiento y Monitoreo

- Verificación de medidas, acciones y tecnologías planteadas de control de emisiones.
- Control del mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto.

- Controlar y verificar periódicamente los vehículos vinculados a la operación del proyecto.
- Seguimiento y control de velocidad de vehículos
- Monitoreo permanente de gases
- Operación de estaciones de monitoreo en el área de la obra
- Realización de exámenes médicos periódicos al personal de la obra, así como el personal contratista, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los "programas de higiene ocupacional y riesgos profesionales.
- Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)

Realización de exámenes médicos periódicos al personal que labora en las zonas de riesgo en la instalación, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los programas de higiene ocupacional y riesgos laborales.

• Manejo de Ruidos	
Objetivos	Prevención, control y mitigación de los niveles de ruido generados por los trabajos de construcción y operación del proyecto
Impactos ambientales	
CAUSA	Adecuación y operación de las instalaciones temporal, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas
EFEECTO	Incremento en el nivel de ruido.
Acciones a desarrollar	
1. Definición de los puntos de generación de ruido. Para la determinación de los puntos de generación de ruidos, se hizo un levantamiento de los lugares que se consideran con mayor concurrencia y se determinó la existencia de 2 tipos de ruidos, ambientales y ocupacionales, por lo que se deben monitorear ambos tipos de ruidos en diferentes puntos del proyecto, con el fin de poder rotarlos y evidenciarlos en los informes de cumplimiento ambiental.	

Los puntos Monitoreados fueron los que se describen a continuación:

PUNTOS	UBICACIÓN	COORDENADAS
P-01	Perímetro Nor- Oeste del proyecto	X- 559376.79
		Y- 2059670.53
P-02	Perímetro Norte del proyecto	X- 559520.43
		Y- 2059641.92
P-03	Perímetro Nor-Este del proyecto	X- 559676.65
		Y- 2059601.68
P-04	Perímetro Sur-Este del proyecto	X- 559623.88
		Y- 2059423.98
P-05	Perímetro Sur del proyecto	X- 559432.95
		Y- 2059500.19
P-06	Perímetro Sur-Oeste del proyecto	X- 559232.16
		Y- 2059582.59
P-07	Centro	X- 559456.89
		Y- 2059569.03

2. Realización de mediciones ambientales y ocupacionales, y evaluación de los niveles de ruido que ocasiona la empresa en sus operaciones.

Se realizará un monitoreo de ruidos en los puntos indicados anteriormente, se presentarán en el primer ICA.

3. Definir la manera más efectiva para el control técnico y la reducción del ruido de acuerdo con las condiciones y necesidades de operación, entre las cuales se encuentran: modificación de la ruta de propagación con el uso de pantallas, encerramiento y protección o aislamiento del receptor.

Se colocará señalización de control de velocidad, prohibición del toque de bocinas dentro de las instalaciones, entre otras, para disminuir el ruido ocasionado por los vehículos y camiones.

4. Realizar desde la planeación del desarrollo de la obra el manejo del ruido, con la concesión de materiales acústicos apropiados como absorbentes (transforman la energía sonora en energía térmica), materiales de barrera (proporcionan aislamiento) y materiales de amortiguación.

El proyecto no contara con Generador de energía, ya que Punta Cana cuenta con un sistema privilegia de energía eléctrica. Para la construcción del residencial se usarán vehículos pesados.

5. Considerar barreras y medios naturales que afectan la propagación del ruido como plantaciones, barrancos, diques y valles.
6. Realizar el mantenimiento adecuado de los equipos y la maquinaria utilizada en los trabajos de construcción, como medida de reducción de los niveles de ruido: así mismo, adecuar los horarios de trabajo para no interferir con las horas nocturnas de descanso.

Todos los equipos que así lo requieren, son lubricados diariamente antes de ser puestos en operación, esto contribuye a la disminución del ruido, pero, además, a la buena operatividad del equipo.

Adicionalmente, se realiza una inspección visual semanal de sus componentes para evitar deterioro, principalmente en el sistema de escape.

7. Definir medidas de control de ruido en el tráfico vehicular para evitar ruidos producidos por pitos, bocinas, motores desajustados, frenos, entre otros.

Se instalarán señalizaciones de límites de velocidad y limitación al uso de pitos y bocinas, para disminuir la emisión de ruido. Se realizará mantenimiento preventivo de los vehículos para evitar el deterioro y mal funcionamiento de los mismos.

8. Respetar las señales y normas de tránsito, a velocidades controladas con el fin de no causar daños a la propiedad privada o pública.
9. Capacitar al personal del proyecto y contratistas, en el manejo del ruido.

El personal será capacitado para el uso apropiado de protectores de oído y sobre daños a la salud y al medioambiente por el impacto ruido, se presentarán evidencias en el primer ICA.

10. Incentivar el uso de equipos de protección personal que garanticen la menor exposición posible al ruido.

En el primer ICA se presentarán pruebas gráficas del uso continuo de protectores de oído en zonas de donde los niveles de ruido son excesivos.

Técnica/Tecnología Utilizada

1. Utilización de equipos acústicos apropiados como: absorbentes (lana de vidrio, espumas de poliuretano, espumas con películas protectoras), materiales de barrera (naturales: arborización, materiales de acopio, diques, muros, planchas de acero, vidrio o concreto) y materiales de amortiguación (sustancias viscosas o elásticas, caucho y plástico).
2. Instalar encerramientos acústicos, tanto en el interior como en el exterior de la obra y los lugares de generación del ruido, mantener ventilación e iluminación adecuadas para el personal de la construcción.

En caso de que se requiera atenuación del ruido en alguna zona o equipo, se presentarán evidencias en el primer ICA.

3. Mantenimiento periódico de maquinarias, equipos y vehículos.

Los mantenimientos a las maquinarias se realizan según su tiempo de operación, en el primer ICA se presentará el reporte de estos mantenimientos.

4. Realización de talleres educativos y capacitaciones al personal del proyecto operador de vehículos, maquinarias y equipos (residente, contratista).

La empresa llevara a cabo programas de capacitaciones constantes al personal, se presentarán en el primer ICA las pruebas de los mismos.

5. Dotación al personal de implementos de seguridad.

Todo el personal del proyecto es dotado de los equipos de protección personal que requiere su puesto de trabajo, en el primer ICA se presentarán las pruebas del uso de protectores auditivos.

Plan de Manejo, Seguimiento y Monitoreo

- Mediciones periódicas de control del ruido, ambientales y ocupacionales.
- Verificación de medidas, acciones y tecnologías planteadas para mediciones de material particulado y control de ruido.
- Control del mantenimiento de maquinarias, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto.

- Realización de exámenes médicos periódicos al personal de la obra, así como el personal contratista, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los programas de salud ocupacional y riesgos profesionales.
- Estar atento a cualquier queja, comentario o malestar de la comunidad o del personal que labora en el proyecto para lograr una solución efectiva, que permita, a la vez, retroalimentación positiva con aportes o ideas para mejorar el ambiente de trabajo.
- Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)

En el primer ICA se presentarán pruebas del cumplimiento de esta actividad.

Se creará un libro bitácora para las quejas internas o externas y soluciones de las mismas.

• Manejo de Combustible	
Objetivos	Prevenir, controlar y mitigar de los impactos ambientales ocasionados por el manejo de combustibles, durante la realización de trabajos en la fase de construcción y operación
Impactos ambientales	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua, contaminación del suelo.
Acciones a Desarrollar	
El uso de combustibles es fuente energética para las maquinarias, equipos y vehículos empleados durante la realización de trabajos de obra. Para el manejo de los combustibles se consideran los siguientes aspectos: 1. Limitar la aplicación y uso de sustancias químicas, derivadas del petróleo, en sectores cercanos a cursos de agua. En la zona no se encuentran aguas superficiales cercanas al proyecto	

2. Asegurar el almacenamiento, transporte y adecuada disposición de los combustibles. El almacenamiento de combustibles requiere realizarse en lugares confinados y cubiertos que se ubicarán a una distancia de no menos de 40 metros de los cursos de agua e instalaciones temporales para evitar que se presenten derrames o fugas que puedan contaminar el suelo, así mismos, requieren la instalación de trampas de grasas.

Debido a que el proyecto es un residencial en una zona privilegiada por el sistema de energía, no se contará con planta generadora de energía, por lo que no se tendrán tanques de almacenamiento de combustible.

3. Prevención y control de derrames durante el transporte y llenado de los tanques de combustibles. Utilizar un sistema adecuado de bombeo y áreas impermeabilizadas. En caso de derrames de algún producto líquido, evitar su escurrimiento haciendo canaletas alrededor y recojiéndolo con aserrín, tierra o arena. Posteriormente, disponer el material en un sitio apropiado, con alta capacidad de impermeabilización y lejos de los cursos de agua.

Ya que no se contarán con tanques de almacenamiento de combustible este punto no aplica al proyecto.

4. En lugares donde se realice el abastecimiento de combustible, se requiere un extintor cerca del sitio, sin fuentes de ignición en los alrededores (cigarrillos encendidos, llamas), verificar el correcto acople de mangueras con el propósito de prevenir derrames y mantener elementos para la contención y limpieza de derrames accidentales (pañeros oleofílicos, arena, aserrín, trapos).
5. Evitar que los vertimientos de aceites usados, combustibles y sustancias químicas a las redes de aguas de lluvias, a cuerpos de agua, o su disposición directamente sobre el suelo.
6. Mantener almacenadas, de acuerdo con las necesidades de operación, cantidades mínimas de combustibles.
7. En caso de derrames accidentales, se aplicarán los procedimientos establecidos por el plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos que se tenga.
8. Capacitación y entrenamiento de brigadas contra incendio y los procedimientos establecidos para el derrame de hidrocarburos que se tenga.

Los puntos anteriores no aplican al proyecto en dado caso de que ocurra un derramamiento de aceite seria de un vehículo con mal funcionamiento por lo que se tendrá en el área de mantenimiento aserrín. Los vehículos livianos y pesados que trabajen en las instalaciones realizaran sus mantenimientos en talleres externos. El llenado de combustible de los mismos se realizará en estacione de combustibles afuera de las instalaciones

Técnica / Tecnología Utilizada

1. Instalación de sistemas de bombeo y áreas impermeabilizadas, para el manejo y abastecimiento de combustibles.
2. Instalación de sistemas para la prevención y detección de fugas y derrames en sitios de almacenamiento, tanques de almacenamiento de combustibles, y sistemas de conducción.
3. Diseño de medidas en caso de derrames que eviten su escurrimiento como canaletas, impermeabilización, muros de contención.
4. Uso de elementos como paños oleofílicos, aserrín, tierra o arena para la contención y limpieza de, derrames accidentales, ubicación de polietileno que cubra la totalidad del área donde se realizará esta actividad, de forma tal que se evite contaminación del suelo por derrames accidentales.
5. Diseño y construcción de zonas impermeabilizadas, cubiertos con techos los sitios de distribución para evitar que las aguas lluvias expandan los efectos del combustibles cuando se presentan fugas o derrames accidentales.
6. Diseño y construcción de diques perimetrales en depósitos de hidrocarburos con suelos impermeabilizados, con mayor capacidad que los tanques de almacenamiento.
7. Ubicación efectiva de elementos para la contención y limpieza de derrames accidentales (arena, aserrín, trapos).
8. Definición de la frecuencia y el tipo de monitoreo de fugas, de acuerdo con la normatividad vigente.
9. Mantener procedimientos, de acuerdo con las necesidades de operación, para la manipulación de combustibles, de residuos sólidos y peligrosos, aceites usados y material utilizado luego de la contención y limpieza de derrames accidentales.

LUGAR DE APLICACIÓN

Área total del proyecto en la que se ejecute el desarrollo de obra y en zonas en donde se ubiquen vías de acceso con flujo vehicular y en las áreas designadas para abastecer de combustible a maquinaria, equipos y vehículos.

Plan de Manejo, Seguimiento y Monitoreo

- ✓ Control periódico de las condiciones ambientales de los lugares dispuestos para el almacenamiento, transporte y disposición de combustibles.

- ✓ Monitoreo periódico de los sistemas instalados para la prevención, y detección de fugas y derrames.
- ✓ Análisis de datos de historial de frecuencias, y el tipo de monitoreo de fugas.
- ✓ Verificación de efectividad de las medidas, acciones y tecnologías planteadas para el manejo de combustibles.
- ✓ Análisis de informes de caracterización de vertimientos
- ✓ Simulacros y verificación permanente de la actualización y pertinencia de los procedimientos definidos en el plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos.
- ✓ Control del mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto.
- ✓ Capacitación del personal en el manejo de combustibles (almacenamiento, detección de fugas, atención de derrames).
- ✓ Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)

• Manejo de Residuos Sólidos	
Objetivos	Implementar las medidas preventivas y de control necesario para el manejo adecuado de los residuos sólidos domésticos/industriales, que se generan en el proyecto con el fin de proteger la salud humana y los recursos suelo, aire, agua y paisaje.
Impactos ambientales	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua, contaminación del suelo, modificación del paisaje.
Acciones por Desarrollar	
En el desarrollo de los trabajos de remoción de suelo se tiene una alta heterogeneidad de residuos sólidos, propios o no, de la actividad de desarrollo de la obra que se podrían clasificar en reciclables, reutilizables, desechos orgánicos, materiales tóxicos, entre otros. Las actividades mencionadas a continuación se orientan a la prevención y	

control que se va a realizar en el adecuado manejo y disposición de los residuos sólidos:

1. Realizar caracterizaciones de los residuos sólidos, que incluyan datos relacionados con el lugar de generación, cantidades producidas y composición. Con base en estos aspectos se definen los equipos y métodos de recolección, frecuencia, rutas, sitios y cuidados de acopio temporal y disposición final de los residuos.

El proyecto es la construcción de un residencial, los residuos que se producirán son escombros debido a la construcción y residuos domésticos, los escombros serán utilizados en el proyecto VISTACANA como rellenos en otros terrenos, los desechos del tipo domésticos serán almacenados en tanques de 55 galones y los mismos llevados al vertedero municipal en camiones especializados.

2. Con base en la caracterización proyectada, determinar el tipo de disposición final de los residuos, considerar alternativas como la utilización del servicio de recolección de basuras existente en la región, diseño y construcción de rellenos sanitarios, incineración, utilización de residuos orgánicos para compostaje, comercialización de material reciclable, entre otros. Para ello es deseable establecer un Plan de Manejo de Desechos Sólidos, con metas cuantitativas que busquen minimizar los desechos que no se reutilizan o reciclan. Ello se habrá de presentar mediante un registro.

Se presentarán las pruebas en el primer ICA

3. Realizar clasificación y acopio temporal de los residuos sólidos por grupos:
Por Ejemplo: Residuos sólidos ordinarios: conocidos también como residuos domésticos, incluyen desechos de alimentos (materia orgánica putrescible, material biodegradable y perecedero), papel, cartón, plásticos, textiles, caucho, madera, vidrio, metales, residuos de poda, entre otros. Son los producidos en instalaciones temporales, casinos, oficinas y demás instalaciones con ocupación humana. Los desechos de alimentos pueden ser entregados para compostaje o como alimento de animales de la comunidad local, los desechos no perecederos pueden ser reutilizados y reciclados.

Los residuos se clarificarán según sus características, orgánicos, inorgánicos, peligrosos y no peligrosos, por lo que cada cierto tiempo se dispondrán de ellos según sus características:

- ✓ Residuos orgánicos: se dispondrán de forma periódica para su reutilización como abono a las plantaciones vecinas.
- ✓ Residuos inorgánicos, domésticos y no peligrosos: se dispondrán en tanques de 55 gal. en fundas, para ser entregadas al gestor autorizado. En el caso de los no peligrosos se reutilizarán como combustible para las calderas de biomasa.
- ✓ Residuos peligrosos: se dispondrán a través de gestores autorizados por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

4. El lugar de acopio o de almacenamiento temporal de los residuos sólidos requiere disponer de recipientes independientes e identificables claramente, para lograr la separación de los residuos desde su fuente de generación. Tanto el lugar destinado para el acopio temporal como los recipientes, considerarán las características de los residuos que van a contener, por ejemplo, los recipientes de los residuos sólidos especiales requieren ser impermeables y resistentes a la corrosión, ubicados separadamente de los demás tipos de residuos.

La zona de almacenamiento de residuos esta identificada según el tipo de residuo que se almacena, con las condiciones requeridas como impermeabilización del suelo, en un espacio cerrado con ventilación de forma que la lluvia no perjudique. Para ello existira un Plano de Control de Ubicación de Zafacones los cuales serán vaciados diariamente y almacenados en el lugar dispuesto para cada tipo de residuo

5. Como actividades de prevención se considera buscar la minimización en la producción de los residuos sólidos, esto esperado como resultado de la aplicación de planes de educación ambiental y sensibilización dirigidos al personal vinculado al proyecto.

Las capacitaciones al personal serán presentaos en el primer ICA

6. Capacitación, sensibilización y educación del personal que labora en el proyecto sobre la importancia del manejo adecuado de los residuos sólidos generados, incluidos aspectos de clasificación, almacenamiento y disposición de los residuos.

Se realizarán entrenamientos al personal que labora en las instalaciones.

7. Evitar la disposición de material sobrante en áreas de importancia ambiental, como humedales o zonas de productividad agrícola.

Cerca del residencial no se encuentran humedales y la zona no es agrícola.

8. Antes de iniciar la construcción de las instalaciones temporales, el contratista coordinará con la empresa de servicio público correspondiente lo relacionado con las prácticas, sitios de almacenamiento temporal, clasificación y horario de recolección de los residuos sólidos ordinarios.

La recogida de los residuos sólidos ordinarios es llevados a cabo por los camiones cerrados y especializados del residencial VISTACANA, dos veces a la semana.

9. Planificar la disposición final de los desechos provenientes del desmantelamiento. Los materiales reutilizables serán retirados por el contratista y dispuestos, según su interés, en otro sitio u obra que esté adelantando, sin que afecten el funcionamiento normal de los ecosistemas circundantes.

El residencial aún no se encuentra en funcionamiento y se ha determinado que la vida útil del mismo es mas de 100 años.

10. Establecer una política de compras que favorezca los productos que sean ambientalmente benignos y que puedan ser utilizados como materiales de construcción, bienes de capital, alimentos y consumibles (aplicable solo para actividades de turismo).

11. Establecer una política de reducción de artículos descartables y consumibles (aplicable solo para actividades de turismo).

TECNICA / TECNOLOGIA UTILIZADA

De acuerdo con la caracterización de residuos desarrollada se definirán las técnicas o tecnologías por emplear para el manejo de los residuos sólidos generados, algunas de estas contemplan:

- **Centros de acopio temporal:** la correcta disposición de los residuos inicia con un almacenamiento en la fuente de generación, en recipientes reutilizables,

combinados con bolsas plásticas desechables para facilitar su manipulación. Se separan en la fuente de origen los residuos que puedan ser reciclados de aquellos con características peligrosas e industriales, y disponer de recipientes identificados (rotulados), como canecas de 55 galones rotuladas y con tapa, para facilitar la separación en la fuente, ubicados de manera que no se mezclen entre sí y puedan reutilizarse, reciclarse o disponerse adecuadamente. Las áreas designadas para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos ordinarios y especiales, deben quedar ubicadas en lugares visibles y de fácil identificación por cada una de las personas vinculadas al proyecto. El tiempo de almacenamiento debe ser tal, que los residuos no presenten ningún tipo de descomposición. • Reutilización, reciclaje: la reutilización y el reciclaje son métodos mediante los cuales se aprovechan y transforman los residuos sólidos recuperados. Si se desarrollan procesos de reciclaje o reutilización en el proyecto, desde la fuente generadora del residuo se requiere la separación, acopio, reutilización, transformación y comercialización del residuo reciclable o reusable. • Compostaje: el compostaje es un proceso biológico, en el que los microorganismos (bacterias, hongos, levaduras), transforman la materia orgánica de los residuos en una materia estable rica en nutrientes, sales minerales y microorganismos beneficiosos para el suelo y el desarrollo de las plantas, los residuos orgánicos podrán ser utilizados para compostaje o como alimento para animales de la comunidad local. • Incineración: la incineración se considera un procesamiento térmico de los residuos sólidos mediante la oxidación química en exceso de oxígeno. Este proceso podrá ser utilizado por el contratista, siempre y cuando se obtengan los permisos y el cumplimiento de la legislación vigente.	
LUGAR DE APLICACION	Área total del proyecto en la que se ejecute el desarrollo de obra y zonas en las cuales se generen residuos sólidos producto de las labores desarrolladas.
Plan de Manejo, Seguimiento y Monitoreo	
✓ Verificación del cumplimiento de las acciones y tecnologías de manejo de residuos sólidos establecidas. ✓ Observaciones y control periódico de la eficiencia del sistema de manejo y disposición de residuos sólidos. ✓ Caracterizaciones periódicas de los residuos sólidos generados por las labores de construcción, que incluyan datos relacionados con el lugar de generación, cantidades producidas y composición con el objeto de llevar estadísticas y análisis de tendencias en la reducción y manejo de los residuos sólidos generados. ✓ Efectuar observaciones, mediciones y evaluaciones continuas en un sitio y	

período determinados, con el objeto de identificar los impactos y riesgos potenciales hacia el ambiente y la salud pública y para evaluar la efectividad del sistema de control.

- ✓ Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto (Anexo 3).

Presupuesto del PMAA Ziba Suites & Golf Residences 2da. Etapa			
No.	Partida	Costo Unitario	Total partidas
1	Suelos Etapa de Construcción		
1.1	Descapote y remoción de la capa vegetal	95,000.00	
1.2	Contaminación por combustible y/o aceite	45,000.00	
1.3	Generación de residuos convencionales o domésticos	21,000.00	
1.4	Generación de residuos sólidos peligrosos	20,000.00	
1.5	Compactacion de suelos	45,000.00	
	Total		\$ 226,000.00
2	Aire Etapa de construcción		
2.1	Ruido	15,400.00	
2.2	Emisión de material particulado	35,500.00	
2.3	Emisión de gases de combustión	17,000.00	
	Total		\$ 67,900.00
3	Agua Etapa de construcción		
3.1	Emisión Generación de aguas residuales y domésticas	88,300.00	
3.2	Control en la generación de aguas oleosas	37,000.00	
	Total		\$ 125,300.00
4	Medio Biótico Etapa de construcción		
4.1	Pérdida definitiva de vegetación arbórea y cobertura vegetal	65,000.00	
	Total		\$ 65,000.00
5	Fauna Etapa de construcción		
5.1	Desplazamiento de especies	56,700.00	
	Total		\$ 56,700.00
6	Medio Perceptual Etapa de Construcción		
6.1	Alteración Visual y Señalización	38,000.00	
6.2	Por tránsito de vehículos	27,000.00	

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.**Código: S01-24-0183****Marzo 2025**

	Total		\$ 65,000.00
7	Suelo Etapa de operación		
7.1	Generación de escombros y disposición inadecuada del material extraído	56,600.00	
7.2	Contaminación combustible y aceite	21,200.00	
7.3	Generación de residuos Convencionales o domésticos	44,000.00	
7.4	Generación residuos peligrosos	16,700.00	
	Total		\$ 138,500.00
8	Aire etapa de operación		
8.1	Generación de ruidos por actividades diarias	22,000.00	
8.2	Emisión material particulado	21,200.00	
8.3	Generación de gases de combustión	15,000.00	
	Total		\$ 58,200.00
9	Agua etapa operación		
9.1	Generación de aguas oleosas	19,300.00	
9.2	Generación de aguas sanitarias	15,900.00	
	Total		\$ 35,200.00
10	Flora Etapa de Operación		
10.1	Pérdida definitiva de vegetación arbórea y cobertura vegetal durante la construcción de viviendas y la recuperación de la flora con la siembra de especies y con la introducción de trabajos de jardinería	75,000.00	
	Total		\$ 75,000.00
11	Fauna Etapa de Operación		
11.1	Desplazamiento de las especies		\$ 55,000.00

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

12	Medio Perceptual Etapa de Operación		
12.1	Incremento tránsito de vehículos		\$ 10,000.00
13	Programa de capacitacion		\$ 63,200.00
14	Programa de seguimiento y control		\$ 55,000.00
15	Plan de cierre		\$ 350,000.00
	Total, General		\$ 1,446,000.00

VII. BIBLIOGRAFÍA Y LITERATURA CITADA

1. Angulo A., J. V. Rueda-Almonacid, J. V. Rodríguez-Mahecha y E. La Marca. 2006. Técnicas de inventario y Monitoreo para Anfibios de la Región Tropical Andina. Conservación Internacional. Serie Manuales de Campo No. 2 Panamericana Formas e Impresos. Bogotá, Colombia. 298 pp.
2. Borroto-Páez, R., C. Woods and F. Sergile (Eds.). 2012. Terrestrial Mammals of the West Indies: Contributions. Florida Museum of Natural History and Wacahoota Press, Gainesville, Florida, 482 pp.
3. Cadena & Guevara, L. 2006. Diversidad florística y caracterización de la vegetación de un bosque Andino cordillera oriental colombiana, Vereda El Encino Santander. IX Congreso Latinoamericana de Botánica. Libro de resúmenes, Santo Domingo, República Dominicana. Página 566.
4. Caribherp, 2019. Amphibians and reptiles of Caribbean Islands. <http://caribherp.com>. Última actualización 04 de diciembre de 2019.
5. García, F. 2012. La problemática de la expansión geográfica de las especies exóticas invasoras. Análisis y distribución de dos especies en la provincia de Ávila e iniciativas para la minimización de sus efectos. [Http:// www.revistas ucm.es](http://www.revistas.ucm.es). Consultado el: 6-6-2017.
6. Hager, J y Zanoni, T.1993. La vegetación Natural de la República Dominicana: Una nueva clasificación. Revista Moscosoa 7:39-81.
7. Hernández, M. 2004. Herpetofauna. En Betancourt, L. y A. Herrera. 2004. Bahía de Luperón: apuntes ecológicos para la conservación de un área protegida. Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Santo Domingo, República Dominicana. Pág 104.
8. Kennerley R., M. Nicoll, S. Butler, R. Young, J. Nuñez-Miño, J. Brocca y S. Turvey. 2019. Home range and habitat data for Hispaniolan mammals challenge assumptions for conservation management. Global Ecology and Conservation 18:1-10.
9. Latta & Rimmer, et al. 2006. Aves de la República Dominicana y Haití. Fondo para la conservación de la Hispaniola. Sociedad Ornitológica de la Hispaniola. Princeton University Press.
10. Liogier, A. H 2000. La Flora de la Española III. INTEC. Santo Domingo, D.N., República Dominicana. 147p.
11. Liogier, A. H. 2000. Diccionario Botánico de Nombres Vulgares de la española. Jardín Botánico Nacional "Rafael M. Moscoso". Santo Domingo, República Dominicana. Editora Corripio. 598 páginas.
12. Matteucci & Colma.1982. Metodología para el estudio de la vegetación. Organización de Estados Americanos, Washington D. C. 166paginas.
13. Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la República Dominicana. 2012. Atlas de Biodiversidad y Recursos Naturales de la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana. Págs. 11-32.

14. Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la República Dominicana. 2016. Lista Roja de la Flora Vascular Dominicana. 763 pp.
15. Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la República Dominicana. 2019. Lista de las Especies en Peligro de Extinción, Amenazadas o Protegidas de la República Dominicana (Lista Roja Nacional). Santo Domingo, República Dominicana. 25 pp.
16. Oficina Nacional de Estadística (2015). División Territorial 2015, República Dominicana. Octubre 2015. Santo Domingo.
17. Reyes, C. 2006. Endemismo vegetal en plantaciones forestales de Puerto Quito, Pichincha, Ecuador. IX Congreso Latinoamericana de Botánica. Libro de resúmenes, Santo Domingo, República Dominicana. Página 567.
18. Schwartz, A. y R. Henderson. 1991. Amphibians and Reptiles of the West Indies: Descriptions, Distributions and Natural History. University of Florida Press. Gainesville, Florida, Estados Unidos de Norteamérica. 720 pp.
19. Suárez, L y P. Mena. 1994. Manual de métodos para inventarios de vertebrados terrestres. Ecociencia. Quito, Ecuador. 51pp.
20. The UICN Red List of Threatened Species, 2019. Lista Roja de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (IUCN). <uicnredlist.org>. Consultada 2 de diciembre de 2019.
21. Wordsworth, W. 2003. Los Maravillosos Humedales del Caribe Insular. Editora Corripio. 277 páginas.
22. Woods, C. 1981. Last Endemic Mammals in Hispaniola. Oryx. 16: 146 - 152.

ANEXOS

ANEXO 1

Documentos De Propiedad

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

De una parte, **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**, sociedad comercial de Responsabilidad Limitada organizada y existente de acuerdo con las leyes dominicanas, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-31-89527-1, con domicilio social en la calle 4 No. 18, Manzana 43, Ciudad La Palma, Punta Cana, Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente, señor **QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0258666-6, con domicilio social en la calle 4 No. 18, Manzana 43, Ciudad La Palma, Punta Cana, Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; y **RAFAEL ARNALDO GUTIERREZ REYES**, dominicano mayor de edad portador de cedula de identidad y electoral No. 001-0445930-0, con domicilio social en la calle 4 No.18 Manzana 43, Ciudad La Palma, Punta Cana, Municipio de Higuey, que en lo adelante se denominará como **LA VENDEDORA**, e individualmente por sus propios nombres, según resulte más conveniente; y,

De la otra parte, **INVERSIONES DORCON, S.R.L.**, sociedad comercial de Responsabilidad Limitada organizada y existente de acuerdo con las leyes dominicanas, Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-15538-6, con domicilio social en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y accidentalmente, para los fines de este acto, en la ciudad de Punta Cana, Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente, señor **RAUL RENE DE CASTRO PAULINO**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0190883-8, domiciliado y residente en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, y accidentalmente en la ciudad de Punta Cana, Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; entidad que en lo adelante del presente contrato se denominará como **LA COMPRADORA**, o por su nombre completo, indistintamente.

En los casos que se haga referencia a **LA VENDEDORA y LA COMPRADORA** conjuntamente, se denominarán como Las Partes.

PREAMBULO:

POR CUANTO: LA VENDEDORA declara ser la legítima propietaria del inmueble identificado como 505599641885, que tiene una superficie de 5,999.03 metros cuadrados, ubicado en Higuey, Provincia La Altagracia, actualmente amparado su derecho de propiedad por el Certificado de Título matrícula No. 1000027744, emitido por el Registro de Títulos de Higuey en fecha 01 de junio de 2020 a favor de la sociedad **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**; en virtud de Contrato de Compra y Venta Inmuebles en fecha 6 de julio de 2020 entre **LA VENDEDORA** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.** (en lo adelante el Inmueble).

POR CUANTO: LA VENDEDORA declara y hace constar que mediante el expediente No. 4372012284, depositada en fecha 06 de Julio del 2020, en el Registro de Título del Distrito



Handwritten signatures and initials: 'RA' (top), 'RG' (bottom).



Nacional, fue sometido ante dicho Registro el traspaso del derecho de propiedad del Inmueble a su favor, siendo prometida para el día 28 de diciembre de 2020 la entrega del certificado de título que ha de amparar el derecho de propiedad del Inmueble a favor de **LA VENDEDORA**.

POR CUANTO: Es interés de **LA VENDEDORA** vender el Inmueble, y de **LA COMPRADORA** de comprarlo, bajo los términos, condiciones y garantías que se estipulan en este acto.

POR TANTO, Y en el entendido que el preámbulo que antecede forma parte integral de este contrato, las partes, libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1°): LA VENDEDORA por medio del presente contrato, vende, cede y transfiere, de manera definitiva e irrevocable, libre de evicción, cargas, gravámenes, servidumbres, ocupaciones, litis y oposiciones de toda índole y con todas las garantías de derecho, a **LA COMPRADORA**, que acepta, el Inmueble y sus mejoras que se describen a continuación:

"Inmueble identificado como 505599641885, que tiene una superficie de 5,999.03 metros cuadrados, ubicado en Higuey, Provincia La Altagracia, actualmente amparado su derecho de propiedad por el Certificado de Título matrícula No. 1000027744, emitido por el Registro de Títulos de Higuey en fecha 01 de junio de 2020 a favor de la sociedad **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**; en virtud de Contrato de Compra y Venta Inmuebles, suscrito en fecha 6 de julio de 2020, entre **LA VENDEDORA** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A**".

PÁRRAFO I: Las Partes declaran y hacen constar que la delimitación y límites del Inmueble que **LA VENDEDORA** vende, cede y transfiere a **LA COMPRADORA** conforme el presente acto, están contenidos en el Plano Particular que se adjunta al presente acto y forma parte integral del mismo (**Anexo 1**).

PÁRRAFO II: LA VENDEDORA declara y hace constar que el Inmueble objeto de la presente compra-venta fue adquirido mediante Contrato de Compra y Venta Inmuebles, suscrito en fecha 6 de julio de 2020, por las sociedades **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**, y que mediante instancia depositada en fecha 27 de noviembre de 2020 ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se inscribió la solicitud de transferencia del derecho de propiedad sobre el Inmueble; siendo prometida la expedición del Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad sobre el Inmueble para el día 28 de diciembre de 2020.

ARTICULO SEGUNDO (2°): El precio total de venta del Inmueble convenido y pactado entre las Partes objeto del presente acto, ha sido fijado en la suma de **QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 55/100 (US\$509,917.55)**, a la razón de **OCHENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$85.00)** por metro cuadrado; suma



ésta que **LA COMPRADORA** pagará a **LA VENDEDORA**, que así lo acepta, de la siguiente forma:

- a) La suma de **DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO MIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$225,000.00)**; suma ésta que **LA COMPRADORA** pagara en fecha siete (07) de Enero del 2021, a **LA VENDEDORA**, mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros en dolares, No. 9601702028 en Banco de Reservas de la Republica Dominicana, a nombre de la empresa **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** por el referido monto; por cuya forma de pago, monto y concepto **LA VENDEDORA** otorgara al confirmarse los fondos en su cuenta a **LA COMPRADORA** formal carta de pago, recibo de descargo y finiquito legal;
- b) La suma restante de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIEZ Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 55/100 (US\$284,917.55)**, podrá ser pagada por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA** mediante una cualquiera de las opciones abajo indicadas, que son expresamente aceptadas por **LA VENDEDORA**:
 1. En caso de que **LA COMPRADORA** decidiere expandir el área de desarrollo del Proyecto "Residencial Vista del Sendero" -colindante con el Inmueble y actualmente en proceso de diseño y desarrollo por **LA COMPRADORA**- e incluir el Inmueble como parte de dicho Proyecto, el pago establecido en este literal b) del Artículo Segundo se realizaría mediante el otorgamiento a **LA VENDEDORA** de una participación en los beneficios netos que genere la venta de unidades del Proyecto localizadas en el Inmueble objeto del presente acto, excluyendo de dichos beneficios los generados por las unidades no localizadas dentro del Inmueble. Para la determinación de la participación en los beneficios a ser otorgados a **LA VENDEDORA** como pago por el monto del precio de venta pendiente, las partes acuerdan considerar el precitado monto pendiente de pago como un aporte para el desarrollo del Proyecto en el Inmueble, y en ese tenor, asignar a **LA VENDEDORA** una participación en los beneficios antes indicados proporcional al valor que el monto adeudado representa con relación al total del capital e inversiones realizadas por los inversionistas para el desarrollo del Proyecto dentro del Inmueble, sean estas en numerario o en naturaleza. Los pagos se realizarían utilizando los mismos parámetros utilizados en la carta de intención suscrita por las Partes en fecha 20 noviembre del 2020, que se anexa a este acto (**Anexo 2**).
 2. Mediante la prestación de servicios de excavación, o cualesquiera otros de los brindados por **LA COMPRADORA**, a favor de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**
 3. De no realizarse el pago mediante las opciones indicadas en los numerales 1 y 2 de este literal b), y **LA COMPRADORA** decidiere vender el Inmueble objeto de este acto, al momento de dicha venta le deberá pagar a **LA VENDEDORA** el monto pendiente para completar el precio de

AJ
K
RG



venta de este acto, estipulado en el citado literal b) del Artículo Segundo.

PARRAFO II: Las partes acuerdan que los pagos en numerario indicados en el Artículo Segundo de este acto podrán realizarse tanto en Dólares de los Estados Unidos de América, como en su equivalente en pesos dominicanos, conforme la tasa de cambio oficial del Banco Central de la República Dominicana al día del pago.

ARTÍCULO TERCERO (3º): Las Partes declaran, hacen constar y libran acta que **LA VENDEDORA** con la suscripción del presente acto hace entrega a **LA COMPRADORA**, debidamente desocupado, de la posesión y ocupación pacífica, ininterrumpida y a título de propietario del Inmueble.

PARRAFO: Al momento de suscribirse el presente contrato **LA VENDEDORA** entrega a **LA COMPRADORA** los siguientes documentos, los cuales se anexan al presente contrato para que formen parte integral del mismo (**Anexo 3**):

- 1) Copia del Certificado de Título matrícula No. 1000027744, emitido por el Registro de Títulos de Higuey en fecha 01 de junio de 2020 a favor de la sociedad **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.**
- 2) Copia del contrato de Compra y venta de Inmuebles suscrito en fecha 6 de julio de 2020 por las **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** e **INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**
- 3) Copia de la instancia depositada en fecha 27 de noviembre de 2020 ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de inscribir la transferencia del derecho de propiedad sobre el Inmueble a favor de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**
- 4) Descripción y plano de Mensura Catastral correspondiente.
- 5) Solicitud de la certificación del estatus jurídico del Inmueble, en la cual se haga constar que el Inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes de todo tipo, que tiene fecha prometida de entrega para el 2 de enero de 2020. La cual debe ser entregada a **LA COMPRADORA** antes de hacer el pago referido en el artículo segundo acápite A de este contrato. AN
- 6) Copia certificada del Acta de Asamblea General de Socios de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.** que autoriza la venta del Inmueble y sus mejoras, y delega poder en sus gerentes para la suscripción del contrato de compra-venta del Inmueble y sus mejoras. RG
- 7) Copia certificada del Certificado de Registro Mercantil y de los documentos societarios vigentes de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S. R. L.**
- 8) Original de la Certificación del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) haciendo constar que el inmueble se encuentra exento del pago de dicho impuesto.
- 9) Copia de las cédulas de identidad y electorales de los gerentes de **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.**



ARTÍCULO CUARTO (4°): **LA COMPRADORA** declara y reconoce en el presente contrato que asume en su totalidad los impuestos, cargas o tributos necesarios para obtener la transferencia de propiedad de El Inmueble objeto del presente contrato a su favor, así como las diligencias y procedimientos relativos al traspaso de la propiedad y el deslinde de El Inmueble a su favor. Por su parte, **LA VENDEDORA** declara y reconoce que es de su exclusiva responsabilidad entregar a **LA COMPRADORA**, en un plazo no mayor de treinta (30) días de la suscripción de este acto, el original del Certificado de Título a ser expedido a su favor con motivo de inscripción en el Registro de Títulos de Higuey del Contrato de Venta de Inmueble suscrito en fecha 06 de julio del 2020 entre **OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L. e INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.**

PARRAFO: **LA VENDEDORA** declara y hace constar que el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria - IPI - es de su responsabilidad hasta la fecha de la suscripción del presente contrato de compraventa, por cuyo concepto presenta la Declaración de Propiedad Inmobiliaria vigente al momento de la firma del presente contrato. Asimismo, **LA VENDEDORA** declara a **LA COMPRADORA** que hasta la fecha del presente contrato, no adeuda suma alguna por concepto de servicios de suministro de agua, energía eléctrica, basura y teléfono, generados hasta la fecha del presente contrato en ocasión de su explotación. En caso de que alguno de los servicios antes indicados no esté debidamente saldado en su totalidad al momento de la suscripción de este acto, **LA VENDEDORA** deberá cancelar los servicios de suministro con los proveedores correspondientes, bajo el expreso entendido de que el pago de dichos servicios son de su exclusiva responsabilidad hasta esta fecha.

ARTÍCULO QUINTO (5°): Las Partes acuerdan y pactan que una vez sea expedido el certificado de título que ampare el derecho de propiedad de **LA VENDEDORA** sobre el Inmueble, cuya entrega está prometida para el 28 de diciembre de 2020, la misma entregará, en un plazo no mayor de cinco (5) días laborables desde su expedición y retiro del Registro de Títulos, el original del referido Certificado de Título a **LA COMPRADORA**, y asimismo, las Partes suscribirán un contrato de compraventa de inmueble a fines de transferir el registro de la propiedad inmobiliaria del Inmueble a favor de **LA COMPRADORA**, por el monto y en los términos indicados en el mismo, autorizándose por medio de dicho acto al Registrador de Títulos competente, a inscribir y registrar el referido contrato de compraventa de inmueble y a registrar la transferencia de El Inmueble correspondiente, y entregar a **LA COMPRADORA** el Certificado de Título (Duplicado del Dueño) que le corresponda. Las Partes se obligan a suscribir el contrato indicado en este artículo en un plazo no mayor de treinta (30) días contado a partir de la fecha de suscripción de este acto, y en caso de que el mismo no fuere suscrito en dicho plazo, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho, teniendo **LA VENDEDORA** la obligación de restituir o devolver a **LA COMPRADORA** los montos recibidos en esta misma fecha, indicados en el Artículo Segundo, letra a) de este acto, que mediante la suscripción de este acto se compromete suscribir para formalizar la inscripción y registro de la transferencia del derecho de propiedad del Inmueble a **LA COMPRADORA**, bajo los términos y condiciones aquí indicados. Lo anterior bajo el criterio de que la suscripción de dicho contrato de venta es condición esencial y determinante de la firma del presente acuerdo, sin la cual no hubiera consentido **LA COMPRADORA** la presente operación. El presente acto tiene preeminencia en caso de existir cualquier diferencia o discrepancia entre el mismo y el precitado contrato de compraventa de inmueble a ser suscrito para fines de registro, exclusivamente.

AV

R

RG



ARTÍCULO SEXTO (6°): Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento.

ARTÍCULO SEPTIMO (7°): El presente contrato y sus anexos enumerados en el Artículo Cuarto del presente Contrato, constituyen los únicos términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por las partes en relación al objeto del presente contrato, obligándolas únicamente a lo expresamente pactado entre ellas.

ARTÍCULO OCTAVO (8°): Las partes declaran y reconocen de manera conjunta que el presente contrato cancela y sustituye cualquier convenio o acuerdo, verbal o escrito, anterior al presente documento.

ARTÍCULO NOVENO (9°): Las partes convienen que el presente acuerdo será mantenido en estricta confidencialidad, conviniéndose que el mismo servirá de acuerdo marco y que sus efectos serán llevados a cabo mediante los acuerdos de ejecución más arriba indicados, respecto de la transferencia del registro de la propiedad inmobiliaria. Por lo tanto, las partes reconocen que el presente contrato contiene la intención entre las partes, sobre la operación de que se trata, y prevalecerá sobre cualquier otro acto previo en caso de diferendo, así como con relación al contrato de compraventa de inmueble a ser suscrito para fines de inscripción y registro de la transferencia del derecho de propiedad del Inmueble en el Registro de Títulos, indicado en el Artículo Quinto de este acto.

ARTÍCULO DECIMO (10°): En ausencia de disposiciones expresas sobre lo convenido y aún para el caso que resulte necesario para la interpretación o aplicación de este contrato, las partes convienen que serán aplicadas las disposiciones del Derecho Común de la República Dominicana, el cual regirá sus relaciones a título supletorio. Asimismo, las partes acuerdan otorgar a los fines de este contrato, competencia a los Tribunales del Distrito Nacional para conocer de cualquier contestación que pudiese suscitarse entre ellos.

ARTICULO UNDECIMO (11°): Para la ejecución de este contrato, o la notificación de cualquier intimación, reclamo o aviso, las partes eligen domicilio de la forma y manera que se indica en **LA VENDEDORA** del presente contrato, y en su defecto, en el domicilio que notifiquen a su contraparte por ministerio de alguacil.

HECHO Y FIRMADO en tres (3) originales, uno (1) para cada una de las partes y otra para el Notario Actuante. En el Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los Cinco (05) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

POR OCEAN VEU DEVELOPMENT, S.R.L.

LA VENDEDORA:



QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL.

Gerente

RAFAEL ARNALDO GUTIERREZ REYES

Gerente

POR INVERSIONES DORCON, S.R.L.

LA COMPRADORA:

RAUL RENE DE CASTRO PAULINO

Gerente

YO, DR. LUIS CESARIO GUERRERO, Abogado Notario de los del numero para este municipio de Higüey, Con mi estudio profesional abierto en la casa No. 33, de la calle Teódulo Guerrero de esta ciudad, **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que aparecen al pie del presente documento fue puesta en mi presencia libre y voluntariamente por los señores **QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL, RAFAEL ARNALDO GUTIERREZ REYES Y RAUL RENE DE CASTRO PAULINO** de generales que constan y quienes me han manifestado que es así como acostumbran a firmar todos los actos públicos y privados, de su vida, por lo que se le da entera fe y crédito, en la ciudad y municipio de Higüey, provincia La Altagracia, Republica Dominicana a los Cinco (05) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

DR. LUIS CESARIO RIJO GUERRERO
Notario Publico





CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVA DE INMUEBLE

ENTRE:

INVERSIONES TROPICARIBE, S. A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-30-18585-9 y Registro Mercantil No. 34999SD, con domicilio social establecido en la Avenida Abraham Lincoln No. 1003, Suite 705, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Presidente-Tesorero, señor SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN, venezolano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Residencia de Inversión Dominicana No. 402-4150455-0, del mismo domicilio de su representada, entidad que para los fines del presente documento se denominará **LA VENDEDORA**, o por su razón social completa, indistintamente; y de la otra parte,

INVERSIONES DORCON, SRL, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-15538-6 y Registro Mercantil con el No. 167491, debidamente representada por su Gerente, el señor RAUL RENE DE CASTRO PAULINO, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal y electoral No. 001-0190883-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional y accidentalmente en Bávaro, Higuey, República Dominicana; entidad que en lo adelante del presente contrato se denominará **LA COMPRADORA**;

Cuando sean designados conjuntamente LA VENDEDORA y LA COMPRADORA a los fines del presente Contrato, se denominarán "Las Partes".

PREAMBULO

POR CUANTO: LA VENDEDORA es propietaria de dos (2) inmuebles ubicados dentro del proyecto inmobiliario "Residencial Paseo del Sendero", en VISTACANA, Bávaro, Provincia La Altagracia, República Dominicana; identificados como:

1. Inmueble con una superficie de **QUINCE MIL TRESCIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (15,307.85M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599677051 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658329, expedida por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.
2. Inmueble con una superficie de **NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9,572.66M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599652754 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658330, expedida por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.



POR CUANTO: Los referidos inmueble están ubicados dentro de un proyecto inmobiliario denominado "Paseo del Sendero", localizado en Vistacana" (en lo adelante el "Proyecto"); está organizado bajo los documentos siguientes: i) Reglamentos Protectores de Vistacana; y ii) Contrato de Servicios; los cuales figuran como Anexo 1 y 2, respectivamente, al presente Contrato, formando parte integral del mismo.

POR CUANTO: LA COMPRADORA está interesada en adquirir los inmuebles propiedad de LA VENDEDORA, objeto del presente contrato, para el desarrollo de un proyecto habitacional inmobiliario, sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato y de aquellos que se establecen en los Anexos 1 y 2 antes indicados;

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior Preámbulo se considera parte integrante del presente Contrato;

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTICULO PRIMERO. OBJETO DEL CONTRATO. LA VENDEDORA, por medio del presente Contrato, **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE** en favor de LA COMPRADORA, quién acepta, con todas las garantías de derecho y libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza, los inmuebles que se describen a continuación:

1. Inmueble con una superficie de **QUINCE MIL TRESCIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (15,307.85M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599677051 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658329, expedida por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.
2. Inmueble con una superficie de **NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9,572.66M2)** identificado con la Designación Catastral No. 505599652754 y con el Certificado de Título y/o Matrícula No.3000658330, expedida por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.

ARTICULO SEGUNDO: JUSTIFICACION DE LA PROPIEDAD. LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles mediante las Designaciones Catastrales Nos. 505599677051, 505599652754 y con los Certificados de Títulos y/o Matrículas Nos.3000658329 y 3000658330, expedidas por el Registrador de Títulos de Higuey en fecha 31/03/2022 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, S.A.

ARTICULO TERCERO: PRECIO. El precio de venta de Los inmuebles convenido en este contrato por LAS PARTES asciende a la suma de **TREINTA Y UN MILLON CEN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ORO DOMINICANOS CON 50/100 (RD\$31,100,637.50)** suma que LA VENDEDORA declara haber recibido, mediante transferencia bancaria, a su entera satisfacción por parte de LA COMPRADORA a la firma del



presente contrato; por lo que, LA VENDEDORA expide a favor de LA COMPRADORA formal recibo de pago y finiquito por la indicada suma mediante la firma del presente contrato.

ARTICULO CUARTO: URBANISMO DEL PROYECTO. LA VENDEDORA, se compromete a entregar listos los trabajos de infraestructura, entiéndase calles asfaltadas, las aceras, contenes, acometidas de aguas potables, aguas negras y electricidad, etc., en el proyecto, donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto del presente contrato.

ARTICULO QUINTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD. LA VENDEDORA, hace entrega formal de los inmuebles objeto del presente contrato al término de los trabajos de urbanismo que se están realizando en el proyecto, donde se encuentra ubicado los inmuebles objeto del presente contrato.

PARRAFO I: LA COMPRADORA tendrá un plazo para el desarrollo de la construcción de los inmuebles objeto del presente contrato de treinta y seis (36) meses contados a partir de la entrega formal de los inmuebles.

ARTICULO SEXTO. ENTREGA CERTIFICADO DE TITULO Y DOCUMENTACION DE LOS INMUEBLES. LA VENDEDORA entrega a LA COMPRADORA, a la firma del presente Contrato, copia de los planos particulares correspondientes a los Inmuebles objeto del presente documento, y los siguientes documentos para fines de transferencia:

- Certificados de Títulos originales de los inmuebles objeto del presente contrato.
- Copia del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) y Registro Mercantil de LA VENDEDORA, así como la cédula de identidad de su representante.
- Certificación Original del IPI/IVSS
- Certificación original del Estado Jurídico de los inmuebles (certificación de Cargas y Gravámenes)
- Los Anexo 1 y 2

ARTICULO SEPTIMO: AUTORIZACION DE TRANSFERENCIA. LA VENDEDORA autoriza al Registrador de Títulos competente, para que registre, transfiera y expida a favor de LA COMPRADORA los Certificados de Títulos y/o matrículas correspondientes a los inmuebles objeto de la presente venta.

PARRAFO I: Queda entendido y aceptado entre Las Partes que, el pago a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) por el impuesto del traspaso de los inmuebles objeto del presente contrato, de los Certificados de Títulos a beneficio LA COMPRADORA, será pagado por LA COMPRADORA, por lo que se compromete a cumplir con la presente obligación.

PARRAFO II: Es entendido y aceptado por LA COMPRADORA que los gastos y honorarios legales generados por el traspaso de los inmuebles, así como cualquier gasto generado por las diligencias, registro e inscripción de la transferencia, estarán a cargo de LA COMPRADORA.



ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS INMUEBLES. Queda convenido entre Las Partes que los inmuebles serán utilizados exclusivamente por LA COMPRADORA para la construcción de viviendas unifamiliares conforme lo permita el uso de suelo (en lo delante La Mejora), de acuerdo con las Regulaciones de Uso y Construcción que se incluyen como Anexo 1 del presente Contrato.

PARRAFO I: LA COMPRADORA se obliga a no instalar o establecer en La Mejora ni en los inmuebles ningún tipo de explotación comercial, incluyendo oficinas, negocios de ventas de comida, de ropa o de cualquier tipo, bares, restaurantes, salas de baile, sin que esta enunciación resulte limitativa.

PARRAFO II: En el caso de que LA COMPRADORA decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título los inmuebles y/o Las Mejoras, se obliga a incluir esta prohibición, en virtud de la cual quién reciba los inmuebles y/o Las Mejoras no podrá destinarlo más que a los fines indicados en este Contrato.

PARRAFO III: LA COMPRADORA deberá tramitar, cubrir y mantener vigentes todos los permisos, autorizaciones y licencias requeridos para edificar la construcción y usar el suelo de los inmuebles.

ARTICULO NOVENO. CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE LA MEJORA. LA COMPRADORA se obliga a iniciar la construcción en los inmuebles (Mejoras) dentro de los treinta y seis (36) meses contados a partir de la entrega del mismo, indicado en el Párrafo I del Artículo Quinto del presente documento, en base al Reglamento de Construcción que se incorpora como Anexo 1 en el presente contrato.

PARRAFO I: LA COMPRADORA se compromete y obliga a que la construcción de Las Mejoras sean realizadas con fiel apego a los requisitos y estándares de calidad exigido por las normas, leyes y reglamentos y prácticas usuales de la ingeniería, así como a realizar todas las gestiones necesarias a los fines de que dicha construcción resulte de la mejor calidad posible.

PARRAFO II: Los planos relacionados a la construcción de Las Mejoras, así como el desglose de las terminaciones de las mismas, deberán ser previamente presentados, visados y aprobados por el Departamento de Planificación y Regulación (DPR) de LA VENDEDORA. LA COMPRADORA deberá someter al DPR, para su evaluación, la documentación y/o informaciones requeridas en la etapa de Diseño, según consta en el Anexo 1, dentro de los plazos indicados en este contrato a tales fines.

PARRAFO III: Una vez aprobados los planos por el DPR y previo al inicio de construcción de Las Mejoras, LA COMPRADORA deberá efectuar el pago de una Cuota de Preservación de Áreas Comunes. El monto de dicha Cuota será comunicado a LA COMPRADORA en la Carta de Aprobación preliminar de inicio de construcción. Una vez obtenida la aprobación del



DPR, LA COMPRADORA deberá notificar por escrito a LA VENDEDORA la fecha en que será iniciada la construcción de Las Mejoras.

PARRAFO IV: Si LA COMPRADORA no cumple con su obligación de completar la construcción de Las Mejoras de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por LA VENDEDORA, dentro del plazo correspondiente de conformidad con los términos del presente contrato, deberá suministrar a LA VENDEDORA un nuevo cronograma de trabajo debidamente aprobado por el DPR, dentro de los Sesenta (60) días siguientes al vencimiento de dicho plazo.

PARRAFO V: Si LA COMPRADORA no presentara a LA VENDEDORA un nuevo cronograma en la forma y dentro del plazo antes indicado o para el caso en que LA COMPRADORA incumpla con los plazos previstos en el mismo, LA VENDEDORA podrá otorgarle un plazo de treinta (30) días adicionales; luego de transcurrido este período, LA VENDEDORA facturará a LA COMPRADORA la cuota de mantenimiento correspondiente a Las Mejoras.

PARRAFO VI: LA COMPRADORA declara que LA VENDEDORA no tiene relación laboral alguna ni con LA COMPRADORA su personal y/o contratistas ni con el personal de estos por lo que, cualquier tipo de pago o indemnización a dicho personal en materia laboral, de seguridad social y/o de seguridad y salud ocupacional, será responsabilidad única y exclusiva de LA COMPRADORA, la cual será responsable de toda demanda con motivo de salario, ruptura, suspensión de contrato, accidente de trabajo y cualquier otra demanda y/o reclamación que se genere con motivo de las relaciones con los empleados que laboren por su cuenta y/o por cuenta de sus contratistas en la construcción de Las Mejoras u operación de los Inmuebles objeto de la presente venta.

PARRAFO VII: LA COMPRADORA asumirá con motivo de la construcción de Las Mejoras, toda responsabilidad civil o penal con relación a cualquier violación a las leyes y resoluciones vigentes y las reclamaciones de toda índole que se fundamenten en las actuaciones de LA COMPRADORA sus representantes, contratistas, subcontratistas, empleados, o quienes actúan o laboren por su cuenta.

ARTICULO DECIMO. ACCESO AL INMUEBLE. LA COMPRADORA se obliga a permitir en forma gratuita el acceso a su propiedad de aquellas personas debidamente autorizadas por LA VENDEDORA, para inspeccionar el estado de limpieza y el avance de los trabajos de construcción en los inmuebles, sin previo aviso durante horas laborables.

PARRAFO I: LA COMPRADORA autoriza a LA VENDEDORA y/o a los terceros que esta pudiera comisionar a tales fines a acceder a su propiedad, sin previo aviso y a cualquier hora, en casos de emergencias, entendidos como tales aquellos casos en que podrían resultar afectadas las propiedades de LA VENDEDORA de otros propietarios, o Las Mejoras.

PARRAFO II: LA COMPRADORA consiente el uso por LA VENDEDORA de una franja de cinco (5) metros de ancho para los fines de instalación en los inmuebles de las líneas matrices de



conducción de agua, energía eléctrica, servicio telefónico u otras de similar naturaleza en toda la longitud del lado por donde se extiendan tales líneas.

PARRAFO III: LA VENDEDORA, sus técnicos y empleados podrán penetrar en horario laborable a la aludida franja para realizar las operaciones de instalación, reparación y mantenimiento de las señaladas líneas.

PARRAFO IV: LA COMPRADORA autoriza al Registrador de Títulos correspondiente a registrar la servidumbre consentida en el presente contrato a favor de LA VENDEDORA, en caso de que ésta así lo solicite.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. UNIFORMIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES. No Modificación de Estructura. En consideración de que el área donde está localizado los inmuebles está planificada para el desarrollo de construcción de una serie de villas dentro de una área residencial, incluyendo una serie de infraestructuras de una arquitectura armónica particularmente en su diseño exterior, LA COMPRADORA se obliga a mantener sin cambio la estructura y el diseño de Las Mejoras, tal y como haya sido concebida en los planos y especificaciones aprobadas por LA VENDEDORA, tanto en su parte exterior como interior, incluyendo sus áreas verdes y demás dependencias y anexidades, así como sus alrededores y conviene en no realizar ninguna modificación, cambio o alteración que pueda variar sustancialmente el orden arquitectónico de Las Mejoras o su situación, sin la autorización previa y escrita del DPR.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. MODIFICACIONES. LA COMPRADORA reconoce que el área donde están ubicados los inmuebles y/o las mejoras se encuentra en constante desarrollo, por lo que nuevas estructuras podrán ser agregadas o ciertas modificaciones a las estructuras existentes podrán ser realizadas de tiempo en tiempo, siempre manteniendo la uniformidad de la construcción del mismo y dentro de los lineamientos establecidos por LA VENDEDORA.

ARTICULO DECIMO TERCERO: REGIMEN DE ARRENDATARIOS, USUARIOS U OCUPANTES DE LA MEJORA. LA COMPRADORA será responsable de que los arrendatarios, invitados, usuarios u ocupantes a cualquier título dlos inmuebles, cumplan con la reglamentación aplicable a los usuarios de los inmuebles que conforman el Proyecto, la cual se encuentra incluida en el Anexo 1 de este Documento. En tal sentido LA COMPRADORA se obliga a hacer del conocimiento de las personas antes citadas dichas obligaciones sin que estas últimas puedan alegar ignorancia de las mismas. En cualquier caso, LA COMPRADORA será responsable ante LA VENDEDORA del cumplimiento de dicha reglamentación.

PARRAFO I: LA COMPRADORA se obliga en caso de venta o alquiler de los inmuebles objeto del presente contrato, a informar y entregar el Anexo 1 de este contrato, al nuevo adquiriente o inquilino, de manera que el mismo cumpla con la reglamentación especificada en el referido Anexo 1.

ARTICULO DECIMO CUARTO. CLAUSULA RESOLUTORIA. Queda entendido entre Las Partes que la violación o incumplimiento de las cláusulas y condiciones del presente contrato indicada a continuación, da lugar al derecho de LA VENDEDORA, a opción de ésta, de aplicar penalidades y/o sanciones monetarias de manera diaria o mensual a LA COMPRADORA hasta tanto LA COMPRADORA haya realizado las enmiendas pertinentes a la falta de incumplimiento, a saber:

- No construcción de La Mejora en el plazo previsto
- No pago del valor convenido por concepto de la venta dlos inmuebles.
- Violación de los anexos del presente contrato
- Violación de los términos de este documento.

ARTICULO DECIMO QUINTO: LEY LAVADO DE ACTIVOS: Las Partes declaran y reconocen que en caso de que LA VENDEDORA detecte la utilización por LA COMPRADORA de recursos provenientes de lavado de activos, para la adquisición, pago, construcción de La Mejora, la adquisición y/o el mantenimiento de Los inmuebles, en violación a la Ley 155-17 y/o cualquier otra disposición penal complementaria, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna y sin perjuicio de la posibilidad de LA VENDEDORA de demandar ante los tribunales el reconocimiento de una reparación por los daños y perjuicios que le pudieran ser causados.

ARTICULO DECIMO SEXTO. LEY APPLICABLE Y DERECHO COMUN. Las Partes convienen que el presente contrato estará regido y será interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana y que en el caso de surgir dificultades en su interpretación o en su ejecución las mismas serán competencia de los tribunales dominicanos. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente Contrato y para lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO. ELECCION DE DOMICILIO. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, Las Partes eligen domicilio en las direcciones indicadas en este Contrato.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (04) originales de un mismo tenor y efecto, Uno (1) para cada una de Las Partes y otro para el Notario Público, en Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

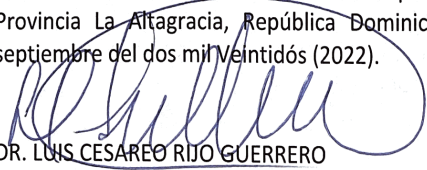
POR LA VENDEDORA
INVERSIONES TROPICARIBE, S.A.

SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN
Presidente

POR LA COMPRADORA
INVERSIONES DORCON, SRL

RAUL RENE DE CASTRO PAULINO
Gerente

Yo, **DR. LUIS CESAREO RIJO GUERRERO**, Abogado Notario Público de los del número del Municipio de Higüey, Matrícula No. **6216** del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., **CERTIFICO Y DOY FE:** Que ante mí han comparecido los señores **SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN Y RAUL RENE DE CASTRO PAULINO**, cuyas generales y calidades constan en el documento que antecede, quienes me han declarado que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos públicos y privados. En la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del dos mil Veintidós (2022).


DR. LUIS CESAREO RIJO GUERRERO
Abogado-Notario



Impuestos Internos	1,149,233.93
Adm. Local Bávaro	
Impuesto 3% Transferencias Inmobiliaria	
Ley No. 173-07 de Eficiencia Recaudatoria	
Monto RD\$	344,635.76 + 804,598.17
Recibo No.	235118667-1
Fecha	21/09/2023
Firma	Shuchy Bel Mota
	235118630-2

ACUERDO MARCO BAJO FIRMA PRIVADA



De una parte, **OCEAN VEU DEVELOPMENT, SRL.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la Calle 4, Manzana 43, Ciudad las Palmas, Punta Cana, Higuey, Provincia de la Altagracia, con su Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número **1-31-89527-1**, y el Registro Mercantil con el número 10579LA, debidamente representada por su gerente, el señor **QUIRINO ALBERTO VASQUEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular y portador de la Cédula de Identidad y Electoral número **001-258666-6**, domiciliado y residente en esta ciudad de Bávaro, Punta Cana, Higuey, Provincia de La Altagracia, entidad que para los fines del presente contrato se denominará **OCEAN VEU**, o por su razón social completa, indistintamente;

De otra parte, **INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-30-18585-9 y Registro Mercantil No. 34999SD con domicilio social establecido en la Avenida Abraham Lincoln No. 1003, Suite 705, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Presidente-Tesorero, señor **SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN**, venezolano, mayor de edad, casado, empresario, portador del pasaporte venezolano No. 056010703 y de la Cédula de Identidad y Residencia de Inversión Nos. 402-4150455-0, del mismo domicilio de su representada, entidad que para los fines del presente documento se denominará **"INVERSIONES TROPICARIBE"**, o por su razón social completa, indistintamente; y,

De la otra parte, **INVERSIONES DORCON, SRL**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle en la calle Eugenio Deschamps No. 42, Plaza Ysaclar, Local 2B, Los Prados, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-15538-6 y el Registro Mercantil con el No. 167491, debidamente representada por su Presidente, el Sr. Raúl René De Castro Paulino, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal y electoral No. 001-0190883-8, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, quien en lo adelante del presente documento se denominará **"DORCON"**, o por su razón social completa, indistintamente.

En los casos que se haga referencia a **OCEAN VEU, INVERSIONES TROPICARIBE y DORCON** conjuntamente, se denominarán como Las Partes;

PREAMBULO

POR CUANTO: OCEAN VEU, es propietaria de un lote de terreno, ubicado dentro del proyecto inmobiliario "Residencial Paseo del Sendero", en VISTACANA RESORT AND COUNTRY CLUB, Bávaro, Provincia de La Altagracia, República Dominicana; identificado como: Inmueble No. 505599468667, con una superficie de CIENTO QUINCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (115,979.93 M2), amparado con el Certificado de Título Matrícula No. 3000369279,

expedido por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha 28/9/2020 a favor de la sociedad comercial Inversiones Tropicaribe, SRL. (En lo adelante el Inmueble)

POR CUANTO: OCEAN VEU declara y hace constar que compró a INVERSIONES TROPICARIBE el Inmueble arriba descrito, lo cual es ratificado por esta última mediante la suscripción de este acto. Sin embargo, las mismas no han iniciado el proceso de transferencia del certificado de título a su nombre.

POR CUANTO: INVERSIONES TROPICARIBE suscribe el presente acto para hacer constar que vendió y cedió todos sus derechos de propiedad sobre el Inmueble a favor de OCEAN VEU, y que, en consecuencia, no tiene ningún inconveniente ni objeción en que se realice cualquier negociación entre OCEAN VEU Y DORCON que involucre el derecho de propiedad sobre el Inmueble, por lo que está de acuerdo en las condiciones a que han llegado las partes.

POR CUANTO: DORCON está interesada en adquirir una porción de terreno de **veinticuatro mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (24,678.00 Mts2)** dentro del Inmueble propiedad de OCEAN VEU descrito en este acto, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "ZIBÁ SUITES & GOLF RESIDENCES" (en lo adelante el Proyecto); y, OCEAN VEU a su vez está interesada en vender la precitada porción de terreno a DORCON, bajo los términos y condiciones estipulados en el presente acto. Asimismo, DORCON tiene interés de adquirir dentro del Inmueble la cantidad adicional de **aproximadamente cincuenta y cinco mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados (55,378.00 Mts2)** adicionales, para el desarrollo de las restantes Tres Etapas del Proyecto, para lo cual OCEAN VEU está dispuesta a otorgar a DORCON una opción de compra de la precitada porción de terreno localizada en el Inmueble, bajo los términos y condiciones estipulados en el presente acto.

POR CUANTO: LAS PARTES declaran y hacen constar que suscribieron una Carta de Intención en fecha 17 de noviembre del año 2020, a los fines de dejar constancia de las condiciones previas que en aquel las partes estipularon que deberían de cumplirse para perfeccionar el desarrollo de la primera etapa del Proyecto; y, establecer algunas condiciones esenciales a incluirse en el presente Acuerdo Marco.

POR CUANTO: LAS PARTES han decidido formalizar los acuerdos arribados de las negociaciones indicadas en la referida carta de intención a través del presente Acuerdo Marco, a los fines de planificar el desarrollo de la negociación entre LAS PARTES de los referidos terrenos propiedad de OCEAN VEU.

POR TANTO y en el entendido de que el presente preámbulo forma parte integral del presente documento LAS PARTES :

Han decidido acordar los siguientes puntos como acuerdo inicial, a seguir:

PRIMERO: Mediante el presente acto OCEAN VEU VENDE, CEDE Y TRASPASA de manera definitiva e irrevocable, libre de cargas, gravámenes, litis, oposiciones y ocupaciones de toda índole, en favor de DORCON, la cantidad de **veinticuatro mil**



R

R

seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (24,678.00 mts2) localizados dentro del Inmueble de su propiedad, ubicado dentro del proyecto inmobiliario "Residencial Paseo del Sendero", en VISTACANA RESORT AND COUNTRY CLUB, Bávaro, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, identificado como: Inmueble No. 505599468667, con una superficie de **ciento quince mil novecientos setenta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados (115,979.93 m2)**, amparado con el Certificado de Título Matrícula No. 3000369279, expedido por el Registrador de Títulos de Higuey, en fecha 28/9/2020 a favor de la sociedad comercial INVERSIONES TROPICARIBE, SRL.



PARRAFO: La precitada porción de terreno vendida será utilizada por DORCON para el desarrollo y construcción de la Primera Etapa del Proyecto denominado ZIBÁ SUITES & GOLF RESIDENCES.

SEGUNDO: El precio de venta acordado por las partes para la venta de los **VEINTE Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (24,678.00 Mts2)** indicados en el Artículo Primero de este acto, es de **DOS MILLONES DOCIENTOS DOCE MIL NOVENTA DOLARES AMERICANOS CON 03/100 (US\$2,212,090.03.00)**

En consecuencia, la suma total a pagar por DORCON a OCEAN VEU por la compra de la citada porción de terreno de **VEINTE Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (24,678.00 Mts2)** es la suma de **DOS MILLONES DOCIENTOS DOCE MIL NOVENTA DOLARES AMERICANOS CON 03/100 (US\$2,212,090.00)**, a ser pagada por DORCON en favor de OCEAN VEU, de la siguiente forma:

1. La suma de Cuatrocientos Cuarenta y Dos Mil Cuatrocientos Diesiocho con 01/100 (US\$ 442,418.00), correspondientes al veinte por ciento (20%) del precio de venta pactado, a ser pagada como sigue: **a) La cantidad de doscientos veinte y un mil doceitnos nueve con 00/100 (US\$221,209.00)** una vez sea alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto, es decir, luego de la preventa del setenta por ciento (70%) de la Primera Etapa del Proyecto; y, **b) doscientos veinte y un mil docientos nueve con 00/100 (US\$221,209.00)** mediante la compensación con servicios de excavación que DORCON prestará a OCEAN VEU en virtud de lo estipulado en el Contrato de Servicio de excavación de Suelo suscrito por dichas empresas en fecha diciembre 22 del 2020.
2. La suma de Un Millón Setecientos Sesenta y Nueve Mil Seis cientos Setenta y Dos con 29/100 (US\$1,769,672.02), correspondientes al ochenta por ciento (80%) del precio de venta pactado, será pagado contra la entrega del proyecto habitacional a construir por parte de DORCON, según un cronograma proyectado a tales fines, con un plazo aproximado de veinticuatro (24) meses.

TERCERO: LAS PARTES acuerdan que OCEAN VEU colocará una Hipoteca sobre el certificado de título a expedirse a favor de DORCON por la compra de los 24,678.00 metros cuadrados adquiridos mediante el presente acto. Dicha hipoteca, en favor de

R

RU

[Handwritten signature]

OCEAN VEU, será por el valor pendiente por pagar o adeudado por parte de DORCON, ascendente a la suma **Un Millón Setecientos Sesenta y Nueve Mil Seis cientos Setenta y Dos con 29/100 con 29/100 (US\$1,769,672.29)**, que corresponde al precio de venta pactado, menos el pago realizado en especie mediante los servicios de excavación que se indican en el literal b, del numeral 1) del Artículo Segundo de este acto. En caso de DORCON haber realizado pagos o abonos adicionales, el monto de la hipoteca se reducirá en virtud de dichos abonos realizados. Asimismo, concomitantemente con los abonos o pagos parciales que realice DORCON una vez inscrita la hipoteca, OCEAN VEU expedirá las correspondientes actas de reducción de hipoteca por los montos pagados.



CUARTO: DORCON procederá a realizar la subdivisión del primer lote objeto del presente documento, vendido a su favor por OCEAN VEU, por lo que iniciará los procesos correspondientes.

QUINTO: INVERSIONES TROPICARIBE declara y hace constar que a los fines de agilizar la transferencia del certificado de título a nombre de DORCON y ésta a su vez pueda mantener los beneficios de CONFOTOUR de que actualmente posee el Inmueble; está en la disposición de suscribir directamente con DORCON los documentos necesarios para el traspaso de los derechos de propiedad sobre los terrenos comprados por esta última. En ese tenor, Las Partes suscribirán, a opción de DORCON, ya sea un contrato de compraventa definitivo por la cantidad de veinticinco mil (24,678.00) metros cuadrados, al precio indicado en el Artículo Segundo, o en su defecto, INVERSIONES TROPICARIBE realizará un aporte en naturaleza de los terrenos comprados a favor DORCON, para lo cual las cuotas sociales a ser emitidas por dicho aporte serán transferidas por OCEAN VEU a los socios de DORCON o a la entidad o persona que DORCON determine. Dicha operación de traspaso de derecho de propiedad será realizada tan pronto DORCON termine los trabajos de excavación indicados en la letra b) numeral 1) del Artículo Segundo de este acto.

SEXTO: En adición a la venta previamente indicada, OCEAN VEU mediante el presente acto se compromete a RESERVAR, para fines de venta, en favor de DORCON, la cantidad aproximada de **cincuenta y cinco mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados (55,378.00 Mts2)** adicionales dentro del Inmueble, que será utilizada por DORCON para el desarrollo de las restantes Tres Etapas del Proyecto. A los fines antes indicados, mediante el presente acto OCEAN VEU otorga a favor de DORCON, quien acepta, una OPCION DE COMPRA a ejecutarse de la siguiente manera: cuando se logre el punto de equilibrio (70%) tiene un periodo de Doce meses para iniciar la preventa de la segunda, y así sucesivamente hasta el finalizar el proyecto en plazo no mayor de cuatros años para concluir el proyecto, durante el cual OCEAN VEU e INVERSIONES TROPICARIBE se obligan a no consentir, prometer, acordar o pactar, con ninguna otra persona, física o moral, ningún acto, contrato o acuerdo, verbal o escrito, sobre los derechos de uso, goce y disposición de dicha porción de terreno, sin el consentimiento previo y por escrito de DORCON. El precio de venta pactado por Las Partes para la referida OPCION DE COMPRA es como sigue: **a) Los terrenos a ser destinados para construcción de apartamentos, tendrán un precio de CIENTO VEINTE DOLARES CON 00/100 (US\$120.00) por cada metro cuadrado;**

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

b) Los metros cuadrados utiles a ser destinados para construcción de villas, tendrán un precio de **OCHENTA DOLARES CON 00/100 (US\$80.00)** por cada metro cuadrado, conforme el Diseño de las Etapas del Proyecto que DORCON presentará a OCEAN VEU, previo al inicio del desarrollo de las mismas.



SEPTIMO: DORCON se obliga a atenerse a las normas de urbanización presentes en las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones; así como en el Reglamento del proyecto VISTACANA RESORT & COUNTRY CLUB, en donde se encuentran los terrenos. Además, requerirá los permisos de obras de urbanización, lo que significa que el proyecto de urbanización debe ser aprobado ante las instancias de lugar.

PARRAFO: DORCON se obliga a presentar a OCEAN VEU y al departamento técnico de VISTACANA RESORT & COUNTRY CLUB, la marca comercial que sostendrá el producto inmobiliario, asimismo deberá presentar la propuesta arquitectónica de su proyecto inmobiliario, para fines de aprobación y respetar la densidad permitida en el área, la cual es de noventa (90) habitaciones por hectáreas.

OCTAVO: LAS PARTES hacen elección de domicilio para todos los fines y consecuencias del presente contrato en sus direcciones indicadas en el encabezado de este acto.

NOVENO: El presente Contrato se registrá por las Leyes de la República Dominicana y todo litigio, controversia y reclamación resultante de este contrato o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad será competencia de los tribunales dominicanos de derecho común, concediéndose formalmente competencia territorial a los tribunales del Distrito Nacional.

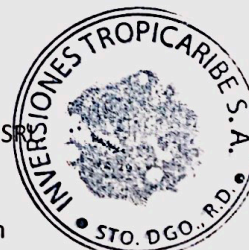
En Santo Domingo, Distrito Nacional, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

POR OCEAN VEU, SRL



Quirino Alberto Vásquez Cabral

POR INVERSIONES TROPICARIBE, SRL



Salvador Antonio Termini Guzmán

POR DORCON, SRL:

Raúl René De Castro Paulino



0848		CERTIFICADO DE TÍTULO		073	
VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ					
				MATRÍCULA	
REGISTRO DE TÍTULOS		JURISDICCIÓN INMOBILIARIA		3000369279	
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA				FECHA Y HORA DE REGISTRO	
				28/08/2020 04:12 p.m.	
				L. 777, F. 23	
				HIGÜEY	
				LA ALTAGRACIA	
OFICINA				115,979.93 m²	
Registro de Títulos de Higüey					
DESIGNACIÓN CATASTRAL					
505599468667					
PROPIETARIO					
INVERSIONES TROPICARIBE, S. A.					
En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a INVERSIONES TROPICARIBE, S. A., RNC No.1-30-18585-9, sobre el inmueble identificado como 505599468667, que tiene una superficie de 115,979.93 metros cuadrados, matrícula No.3000369279, ubicado en HIGÜEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a GRUPO GARILI, S. R. L., RNC No.1-31-31960-2. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 24/oct/2019, Acto bajo firma privada legalizado por DRA. CANDIDA RITA NÚÑEZ LOPEZ, notario público de los del número del DISTRITO NACIONAL, con matrícula No.3842. Inscrito a las 04:12:16 p.m. el 28/ago/2020. INVERSIONES TROPICARIBE, S. A., persona debidamente representada por SALVADOR ANTONIO TERMINI GUZMAN, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.402-4150455-0. GRUPO GARILI, S. R. L., persona debidamente representada por MILAGROS GUILLERMINA GUERRERO CARPIO, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.028-0059215-2, según consta en Acta de Asamblea de fecha 18/oct/2019. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 28 de septiembre del 2020.					
					
Pablo Miguel Peña Caraballo		Registrador de Títulos			
Registro de Títulos de Higüey					
					
					
4372007502		214372007502084807321			
Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.ji.gov.do					

ANEXO 2

Matrices

Matriz de impactos significativos para cada fase del proyecto

		Actividades por fase / Valoración de impacto por significación
		Etapas de exploración
Medios Afectados	Factor Ambiental	Actividad 1
Físico - Químico	Suelo	Perforación para estudios geotécnicos
	Valoración del impacto	Negativo, bajo, puntual, de corto plazo, irreversible inmediato, simple y discontinuo
	Agua	No hay impactos
	Valoración del impacto	
	Aire	Emisión de gases
	Valoración del impacto	Negativo, bajo, puntual, de corto plazo, irreversible inmediato, acumulativo y discontinuo
Biótico	Flora	Apertura de trochas para levantamiento y para sondeos geotécnicos
	Valoración del impacto	Negativo, bajo, puntual, de corto plazo, irreversible inmediato, sinérgico, acumulativo
	Fauna	Emigración de especies
	Valoración del impacto	Negativo, bajo, puntual, de corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico, acumulativo
	Ecosistema y paisaje	No hay impactos
	Valoración del impacto	
Socio - Económico	Social	No hay impactos
	Valoración del impacto	
	Económico	No hay impactos
	Valoración del impacto	
	Cultural	No hay impactos
	Valoración del impacto	

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Actividades por fase / Valoración de impacto por significación									
Etapas de construcción									
Medios Afectados	Factor Ambiental	Actividad 1	Actividad 2	Actividad 3	Actividad 4	Actividad 5	Actividad 6	Actividad 7	Actividad 8
Físico - Químico	Suelo	Generación de residuos sólidos de tipo doméstico	Cambios del perfil topográfico	Contaminación por combustibles y aceites	Remoción de la capa vegetal	Cambios en el uso de suelo	Compactación de suelos		
	Valoración del impacto	negativos, bajo, puntual, reversible, de mediano plazo y sinérgico.	negativos, bajo, puntual, reversible, de mediano plazo y sinérgico.	negativo, de baja intensidad, afectación local, de duración corto plazo, reversibilidad parcial, momento crítico, acumulativo, de aparición irregular.	negativo de baja intensidad, de extensión local, de largo plazo, de reversibilidad parcial, inmediato, sinérgico y continuo	Negativos, de mediana intensidad, de extensión puntual, no reversibles, inmediato, sinérgico y discontinuo.	negativo de baja intensidad, de extensión puntual, de corto plazo, permanente, irreversible y sinérgico		
	Agua	Generación de aguas residuales domésticas	Generación de aguas oleosas	Contaminación con aguas sanitarias					
	Valoración del impacto	Negativo, bajo, puntual, de largo plazo, reversible, inmediato, acumulativo, sinérgico y continuo.	Negativo, de baja intensidad, de extensión puntual, de mediano plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo.	potencialmente negativo, de intensidad media, de extensión puntual, de corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo					
	Aire	Gases de combustión	Emisión de Partículas Suspendidas Totales (TSP)	Ruido					
	Valoración del impacto	Negativo, de baja intensidad, de extensión local, de corta duración, reversible, latente, sinérgico y de aparición irregular.	Negativo, de intensidad media, local, de corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y continuo.	Negativo, de baja intensidad, de extensión local, de corta duración, de reversibilidad total, inmediato, sinérgico y discontinuo.					

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Biótico	Flora	Remoción de la capa vegetal							
	Valoración del impacto	Negativo, de baja intensidad, de extensión puntual, de largo plazo, de reversibilidad parcial, de efecto inmediato, sinérgico y discontinuo.							
	Fauna	Desplazamiento de especies por pérdida de hábitat							
	Valoración del impacto	negativo, de mediana intensidad, de extensión local, de largo plazo, reversible parcialmente, inmediato, sinérgico y discontinuo.							
	Ecosistema y paisaje	Cambios en el aspecto natural de la zona	Operación de maquinaria pesada						
	Valoración del impacto	negativo, de intensidad baja, de extensión local, de largo plazo, de reversibilidad total, inmediato, sinérgico y continuo							

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Socio - Económico	Social	Contratación de personal	Mejor calidad de vida	Desarrollo de la zona					
	Valoración del impacto	Positivo de intensidad baja, local de largo plazo , reversible, inmediato, sinérgico y continuo	Positivo de intensidad baja, local de largo plazo , reversible parcialmente, critico, acumulativo y continuo	Positivo de intensidad media, extenso, a largo plazo , reversible, parcial, critico, sinérgico y continuo					
	Económico	Aporte económico local	Aporte económico estatal						
	Valoración del impacto	Positivo, medio, local de largo plazo , reversible parcialmente, inmediato, sinérgico y continuo	Positivo de intensidad medio, regional, de largo plazo , reversible, inmediato sinérgico y continuo						
	Cultural	No hay impactos asociados							
	Valoración del impacto								

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

		Actividades por fase / Valoración de impacto por significación							
		Etapa de operación							
Medios Afectados	Factor Ambiental	Actividad 1	Actividad 2	Actividad 3	Actividad 4	Actividad 5	Actividad 6	Actividad 7	Actividad 8
Físico - Químico	Suelo	Generación de Residuos Sólidos de tipo doméstico	Generación de Residuos Sólidos peligrosos	Contaminación por Combustibles y aceites	Generación de escombros y disposición adecuada de material extraído				
	Valoración del impacto	negativos, bajo, puntual, reversible, de mediano plazo y sinérgico.	no significativo	negativo, de baja intensidad, afectación local, de duración corto plazo, reversible, momento crítico, acumulativo, de aparición irregular.	negativo, bajo, puntual, reversible, de mediano plazo y sinérgico.				
	Agua	Generación de aguas residuales domésticas							
	Valoración del impacto	Los impactos ya fueron tratados en los impactos al suelo.							
	Aire	Emisión de Partículas Suspendidas Totales (TSP)	Ruido						
	Valoración del impacto	Negativo, de intensidad media, local, de corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y continuo.	negativo, bajo, puntual, local, intermitente, reversible, latente, sinérgico y de aparición irregular.						

Biótico	Flora	Remoción de la vegetación natural							
	Valoración del impacto	positivo, de intensidad media, puntual, de largo plazo, reversible parcialmente, inmediato, sinérgico y continuo.							
	Fauna	Emigración de especies por pérdida de hábitat							
	Valoración del impacto	positivo, de mediana intensidad, de extensión local, de largo plazo, reversible parcialmente, inmediato, sinérgico y continuo.							
	Ecosistema y paisaje	Cambios en el aspecto natural de la zona							
	Valoración del impacto	positivo, de mediana intensidad, de extensión local, de largo plazo, reversible parcialmente, inmediato, acumulativo, y continuo.							

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Socio - Económico	Social	Contratación de personal	Mejor calidad de vida	Desarrollo de la zona					
	Valoración del impacto	Positivo de intensidad baja, local de largo plazo, reversible, inmediato, sinérgico y continuo	Positivo de intensidad baja, local de largo plazo, reversible parcialmente, crítico, acumulativo y continuo	Positivo de intensidad media, extenso, a largo plazo, reversible, parcial, crítico, sinérgico y continuo					
	Económico	Aporte económico local	Aporte económico estatal						
	Valoración del impacto	Positivo, medio, local de largo plazo, reversible parcialmente, inmediato, sinérgico y continuo	Positivo de intensidad medio, regional, de largo plazo, reversible, inmediato sinérgico y continuo						
	Cultural	No hay impactos asociados							
	Valoración del impacto								

		Actividades por fase / Valoración de impacto por significación				
		Etapa de Abandono				
Medios Afectados	Factor Ambiental	Actividad 1	Actividad 2	Actividad 3	Actividad 4	Actividad 5
Físico - Químico	Suelo	Demolición de estructuras	Generación de escombros	Limpieza de los terrenos	Remoción impermeabilización	Colocación de capa vegetal
	Valoración del impacto	Negativo, puntual, local, corto plazo, irreversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Negativo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo
	Agua	Eliminación de consumo	Eliminación de fuentes contaminantes			
	Valoración del impacto	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo			
	Aire	Eliminación de fuentes contaminantes				
	Valoración del impacto	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo				

Biótico	Flora	Reforestación con especies locales				
	Valoración del impacto	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo				
	Fauna	Retorno de especies				
	Valoración del impacto	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo				
	Ecosistema y paisaje	Pérdida de iluminación y vigilancia	Retorno al paisaje con apariencia natural			
	Valoración del impacto	Negativo, puntual, local, corto plazo, irreversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Positivo, puntual, local, corto plazo, reversible, inmediato, sinérgico y discontinuo			

Socio - Económico	Social	Perdida de empleos	Disminución calidad de vida			
	Valoración del impacto	Negativo, puntual, local, corto plazo, irreversible, inmediato, sinérgico y discontinuo	Positivo de interactivo, puntual, local, corto plazo, irreversible, inmediato, sinérgico y discontinuo			
	Económico	Perdida aporte económico local				
	Valoración del impacto	Negativo, puntual, local, corto plazo, irreversible, inmediato, sinérgico y discontinuo				
	Cultural	No hay impactos asociados				
	Valoración del impacto					

Nota: Los espacios son indicativos, cada fase tiene más de 3 actividades que pueden provocar impactos significativos

Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
Fase de Construcción											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetro a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo	Documento que se genera
FÍSICO- QUÍMICO	SUELO	Descapote y remoción de capa vegetal	- Excavar solo los volúmenes establecidos. - Apegarse al plano de conjunto aprobado - Establecer escombreras - Proteger el material extraído para su posterior uso	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	95,000.00	- Volúmenes de material extraído - Escombreras protegidas - Respeto al plano de conjunto aprobado	Todo el proyecto	Semestral	Ingeniero de obras	95000.00	Bitácora de obras
		Contaminación por combustibles o aceites	- Realizar mantenimiento continuo de los equipos en talleres autorizados y fuera de los límites de la obra - Diseñar cuarto de almacenamiento temporal de aceites y combustibles - Señalizar el cuarto de almacenamiento temporal - Almacenamiento de arena seca, estopa y materiales absorbentes para limpieza de derrames - Llevar fichas de registro del	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	45,000.00	- Suelos libres de manchas de aceites - Control de mantenimiento de equipos - Existencia de materiales de control de derrames - Entrenamiento de personal	Toda el área de operación de equipos pesados	Semestral	Ingeniero de obras	45,000.00	Bitácora de obras.

Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
Fase de Construcción											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetro a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo	Documento que se genera
			mantenimiento de los equipos								
		Generación de residuos domésticos	- Tanques de 55 gl. plásticos dispuestos en las diferentes áreas de trabajo - Letreros de no tirar desechos - Concienciación de los empleados a través de cursos sobre desechos - Contrato con el ayuntamiento local	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	21,000.00	- Limpieza de la obra - Contenedores en diferentes locales - Contrato con el ayuntamiento - Pruebas de cursos realizados	Toda el área de construcción	Semestral	Ingeniero de obras	21,000.00	Fotos y recibos del ayuntamiento
		Generación de residuos peligrosos	- Empresa gestora de residuos contratada - Tener contenedores para residuos peligrosos - Identificar área para residuos peligrosos	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	20,000.00	Cantidad de residuos recolectados y entregados a empresa gestora	Área de residuos peligrosos	Semestral	Gerente del proyecto	20,000.00	Contrato con empresas gestoras Recibos de entrega de residuos
		Compactación de suelos	Utilización de escombros para relleno	Hasta que concluya el proceso de construcción de viviendas	45,000.00	Cantidad de suelos removidos	Lugar de obras	Semestral	Propietario de vivienda en const	45,000.00	ICA

Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
Fase de Construcción											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetro a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo	Documento que se genera
									ucción		
	Agua	Aguas residuales domésticas	- Alquiler de baños portátiles - Recogida y limpieza de baños y de materia orgánica cada 2 días en camiones adecuados	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	88,300.00	Baños en el proyecto	Área de operaciones	Semestral	Gerente del proyecto	88,300.00	Contrato con empresa propietaria de los baños
		Generación de aguas oleosas	- Registro de mantenimiento de maquinarias y equipos - Existencia de materiales de control de derrames. - Pruebas de entrenamiento del personal.	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	37,000.00	DQO, pH, aceites y determinación de presencia de combustibles en el agua	Área del proyecto	Semestral	Gerente del proyecto	37,000.00	Reporte de laboratorio
	AIRE	Ruido	- Realizar mantenimiento a la maquinaria pesada - Exigir el uso de silenciadores a los equipos que penetren al proyecto - Mantenimiento de la cobertura arbórea - Limitación del horario de operaciones.	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	15,400.00	- Medición de niveles de ruidos - Equipos de protección personal individual	Zona de operación de equipos pesados	Semestral	Gerente del proyecto	15,400.00	Reporte de ruidos

Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
Fase de Construcción											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetros a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo	Documento que se genera
		Material particulado	- Cubrir camiones con lona - Humectar caminos descapotados - Mantener barreras vivas - Limitación de velocidad	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	35,500.00	Medición de PM10 y PM2.5	Zona de operación y áreas vecinas al proyecto	Semestral	Gerente del proyecto	37,550.00	Reporte de calidad de aire del laboratorio
		Gases de combustión	- Limitación de velocidad - Mantenimiento preventivo de los equipos - Limitar el tiempo de uso de los equipos pesados - Apagar los equipos cuando no se estén usando - Utilizar combustibles con baja concentración de azufre	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	17,000.00	CO, NOx, NO2, SO2	Zonas de labores del proyecto	Semestral	Gerente del proyecto	17,000.00	Reporte de gases del laboratorio

Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
Fase de Construcción											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetro a ser monitoreados	Puntos de muestreo	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo	Documento que se genera
Biótico		Pérdida definitiva de vegetación arbórea y capa vegetal	- Limitar los trabajos sólo a las áreas estrictamente señaladas por los planos aprobados - Contratar un agrónomo que se encargue de la supervisión de las áreas de corte y de la selección de las especies a cortar	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	65,000.00	- Cantidad y tipo de especies cortadas - Cantidad y tipo de especies sembradas como mitigación o compensación	Zona de obras	Semestral	Gerente del proyecto	65,000.00	Reporte del agrónomo
	FAUNA	Desplazamiento de especies	- Programa de reforestación - Control de ruidos y vibraciones - Observar y respetar las áreas de anidamiento	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	56,700.00	- Presencia de fauna en el proyecto - Lugares de anidamiento preservados - Área de cañadas preservadas - Protección de la avifauna	Zona de obras	Semestral	Gerente del proyecto	56,700.00	Reporte biótico

Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)											
Fase de Construcción											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetro a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo	Documento que se genera
		Por tránsito de vehículos.	- Entrada y salida de vehículos de empleados. - Entrada y salida de vehículos posibles adquirientes de los solares del proyecto - Entrada y salida de vehículos pesados transportando materiales de construcción	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	65,000.00	- Colocar la señalización vertical y horizontal. - Limitación de la velocidad de ingreso y tránsito en el proyecto. - Humectación de las vías	Zona de obras	Semestral	Gerente del proyecto	65,000.00	ICA
Socioeconómico	SOCIAL	Afectación de la población próxima al proyecto	- Limitar velocidad de camiones - Humectación de vías de acceso - Creación de fuentes de trabajo - Mejor calidad de vida - Preparación de mano de obra	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	Ya asumido	- Implementación del programa del buen vecino - Registro de quejas de los vecinos	Viviendas más próximas al proyecto	Semestral	Gerente del proyecto	Ya asumido	Registro de quejas de los vecinos
Costos Estimados Anuales					605,900.00	Total General Anual				605,900.00	

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Fase Operación											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetros a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo y seguimiento	Documento que se genera
FISICOQUÍMICO	SUELO	Generación de escombros y disposición inadecuada del material	Utilización de escombros para relleno	Hasta que concluya el proceso de construcción de viviendas	56,600.00	Cantidad de suelos removidos	Lugar de obras	Semestral	Propietario de vivienda en construcción	56,600.00	ICA
		Contaminación con combustibles y aceites	- Prohibir trabajos de mantenimiento vehicular dentro del proyecto - Priorizar el uso de energías renovables	Toda la vida útil del proyecto	21,200.00	Condición de los suelos del residencial	Todo el residencial	Semestral	Presidente de la asociación de vecinos	21,200.00	ICA
		Generación de residuos domésticos	- Registro de generación de residuos - Facturación del ayuntamiento municipal	Toda la vida útil del proyecto	44,000.00	Cantidad de residuos generados Cantidad de residuos retirados	Todo el residencial	Semestral	Presidente de la asociación de adquirentes	44,000.00	ICA
		Generación de residuos peligrosos	- Segregación de residuos según su tipo - Utilización de envases adecuados	Toda la vida útil del proyecto	16,700.00	Cantidad de residuos generados Cantidad de	Todo el residencial	Semestral	Presidente de la junta de adquirentes	16,700.00	ICA

Fase Operación											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetros a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo y seguimiento	Documento que se genera
			según el tipo de residuos • Contratación de empresa gestora de residuos peligrosos			residuos retirados					
	AGUA	Generación de aguas oleosas	• Mantenimiento preventivo de equipos del residencial • Contar con material para control de derrames	Toda la vida útil del proyecto	19,300.00	DQO, PH, Aceites y combustibles	Pozos de registro y cauce del río	Semestral	Presidente de la Junta de Adquirientes	19,300.00	ICA
		Generación de aguas sanitarias	• Monitoreo de las aguas residuales	Toda la vida útil del proyecto	15,900.00	DQO, DBO ₅ , PH, coliformes	Pozos de monitoreo Salidas de la PTR	Semestral	Presidente de la Junta de Adquirientes	15,900.00	ICA
	AIRE	Ruido	• Cobertura boscosa • Limitación del horario de construcción a horario diurno	Toda la vida del proyecto	22,000.00	Decibeles generados	Todo el residencial	Semestral	Presidente de la junta de adquirientes	22,000.00	ICA
		Emisión de material particulado	• Estabilización de las vías internas • Humectación de las vías	Toda la vida útil del proyecto	21,200.00	PM10 y PM2.5	Todo el residencial	Semestral	Presidente de la junta de adquirientes	21,200.00	ICA

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Fase Operación											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Periodo de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetros a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo y seguimiento	Documento que se genera
			- Barrido de las vías pavimentadas - Barreras vivas - Limitar velocidad								
		Gases de combustión	- Limitación de velocidad - Barreras vivas - Monitoreo de los vehículos que trabajan en el residencial	Toda la vida útil del proyecto	15,000.00	CO ₂ , NO _x	Todo el residencial	Semestral	Presidente de la junta de adquirientes	15,000.00	ICA
BIÓTICO	FLORA	Pérdida de cobertura boscosa	- Sólo cortar la vegetación estrictamente necesaria - Realizar siembra de mitigación o de compensación	Durante construcción de viviendas	75,000.00	Cantidad de árboles a cortar	Zona de labores	Semestral	Propietario de vivienda	75,000.00	
	FAUNA	Movimiento de especies	- Desplazamiento de especies por actividades de construcción - Retorno de especies a las zonas recuperadas	Toda la vida del proyecto	55,000.00	Cantidad y tipo de especies desplazadas Cantidad de especies	Todo el residencial	Semestral	Presidente de asociación de adquirientes	55,000.00	ICA

Declaración de Impacto Ambiental Ziba Suite & Golf Residences 2da Etapa.

Código: S01-24-0183

Marzo 2025

Fase Operación											
Componente del medio	Elemento del medio ambiente	Programa/impacto real o potencial (riesgos)	Actividad / medidas a realizar	Período de ejecución de la medida	Costos de las medidas	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
						Parámetros a ser monitoreados	Puntos de muestreos	Frecuencia	Responsable	Costos del monitoreo y seguimiento	Documento que se genera
			y/o compensadas			que retornan					
	PERCEPTUAL	Por tránsito de vehículos.	- Entrada y salida de vehículos de empleados. - Entrada y salida de vehículos posibles adquirientes de los apartamentos del proyecto - Entrada y salida de vehículos pesados transportando materiales de construcción	Primer año después del permiso o mientras dure la etapa constructiva	10,000.00	- Colocar la señalización vertical y horizontal. - Limitación de la velocidad de ingreso y tránsito en el proyecto. - Humectación de las vías	Zona de obras	Semestral	Gerente del proyecto	10,000.00	ICA
PROGRAMA DE CAPACITACIÓN					63,200.00					63,200.00	
PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL					55,000.00					55,000.00	
PLAN DE CIERRE					350,000.00					350,000.00	
COSTOS ESTIMADOS ANUALES					934,800.00	Total General Anual				840,100.00	

Matriz resumen de medidas de adaptación al cambio climático

Fenómeno	Potencial medio afectado en el área del proyecto	Medidas de adaptación del proyecto	Comentarios sobre los efectos esperados de la medida de adaptación
Aumento nivel del mar	No hay afectación		
Inundaciones	No hay afectación		
Aumento de temperatura	Afectación de la vegetación, la fauna y los suelos	Protección de la cobertura boscosa	Mantenimiento de las condiciones actuales de la zona
Precipitaciones intensas	Incremento en la escorrentía y en los deslizamientos de taludes	Protección de taludes Canaletas de conducción de escorrentías Cobertura vegetal	Evitar deslizamientos Evitar daños en las calles
Sequía	Disminución de los pozos Daño a la biota en general Degradación de los suelos	Mantener la cobertura boscosa lo más densa posible Hacer un uso eficiente del agua	Mitigar los efectos de la sequía
Huracanes y tormentas	Viviendas e instalaciones Vegetación introducida	Diseño adecuado de las viviendas e instalaciones Reforestar con especies de la zona Establecer sistema de alerta temprana para aviso de huracán y paso de huracán	Mitigar los efectos de huracanes y tormentas
Riesgos de incendios forestales	Prohibición de hacer fogatas en zonas pobladas de árboles	Establecer contacto directo con los bomberos Evitar hacer fogatas en zonas forestadas Prohibición de lanzar residuos en el área del proyecto	Evitar la ocurrencia de incendios en las áreas verdes Mitigar los efectos y evitar su propagación, en caso de ocurrencia de un incendio
Infestación de vectores y plagas	Posible creación de vertederos Plagas que puedan llegar de otros lugares	Establecer programas de control biológico de plagas y vectores Prohibición de crear vertederos a cielo abierto Recipientes de basura deben estar cerrados	Evitar o controlar la presencia de plagas o de vectores en el proyecto
Elevación nivel freático	Por la profundidad del nivel freático, esto solo afectaría en la capacidad de suplir el agua necesaria para el proyecto	Establecer programa de ahorro de agua	Evitar el abatimiento de los pozos que podrían alimentar el proyecto por deficiencia del servicio de INAPA