DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y PROGRAMA DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL (PMAA)

"Residencial Don Memendo"

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Coordinador:

Ing. Raul Herrera Cedeño
Código No 03-227

SANTO DOMINGO, NOVIEMBRE 2025

CODIGO S01-25-01523

Autor de la DIA:

Todas las informaciones de la Declaración de Impacto Ambiental y Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) fueron elaboradas para el proyecto "Residencial Don Memendo" por:

Ing. Raúl Herrera

Registro Ambiental No. 03-227

Ing. Malaquías Santana

Registro Ambiental No. 07-435

1 INTRODUCCIÓN.

El Residencial Don Memendo es un proyecto de desarrollo habitacional concebido bajo el régimen de fideicomiso y clasificado como Vivienda de Bajo Costo, conforme a la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso. Se desarrolla en el municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, en un entorno urbano en expansión, con creciente demanda habitacional y disponibilidad de infraestructura de servicios.

El proyecto busca ofrecer viviendas funcionales, seguras y accesibles a familias de ingresos medios y medios-bajos, integrando espacios residenciales con áreas recreativas, equipamientos comunitarios y urbanización interna organizada, bajo un esquema cerrado con control de acceso.

El presente documento corresponde al estudio ambiental del proyecto Residencial Don Memendo, elaborado en cumplimiento de los requerimientos establecidos en los Términos de Referencia **para Declaración de Impacto Ambiental de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo en régimen de fideicomiso,** emitidos por el Ministerio de Medio Ambiente luego de agotar el proceso de análisis previo. Todo esto establecido por la Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-00 y demás disposiciones complementarias emitidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la República Dominicana.

El propósito fundamental de este estudio es evaluar la compatibilidad ambiental del proyecto habitacional propuesto con su entorno físico, biótico y social, mediante la identificación, caracterización y valoración de los impactos que podrían generarse durante las fases de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento. A partir de dicha evaluación se formulan medidas de manejo, mitigación y monitoreo que aseguren el cumplimiento de los principios de prevención, sostenibilidad y desarrollo urbano responsable.

La República Dominicana atraviesa actualmente un proceso de crecimiento económico sostenido que se ha traducido en una mayor demanda de infraestructura habitacional y servicios urbanos. Este fenómeno ha intensificado la expansión de zonas

residenciales en áreas consolidadas de Vista Hermosa en La Romana, donde convergen proyectos residenciales, comerciales e institucionales que reflejan la transformación progresiva del territorio hacia un modelo de ciudad más integrada y funcional.

El estudio aborda de manera integral los componentes físicos (suelo, agua, aire, clima, ruido), bióticos (flora, fauna, ecosistemas) y socioeconómicos (población, empleo, servicios, ordenamiento territorial), empleando metodologías reconocidas internacionalmente para la valoración de impactos, como las matrices Leopold y Conesa, y tomando en cuenta las disposiciones técnicas nacionales aplicables.

La etapa de planeación de un proyecto es muy importante, pues en ella se prevén las posibles interacciones del residencial con el medio ambiente, en la etapa de construcción el impacto real es similar al de cualquier otra construcción civil de igual tamaño.

El Residencial se concibe como un proyecto cerrado, seguro y eficiente, diseñado para maximizar la funcionalidad arquitectónica, optimizar los espacios comunes y garantizar la accesibilidad de los residentes. El diseño integra:

- Conjunto residencial de baja altura (5 niveles)
- Eficiencia económica de construcción
- Zonificación interna clara y ordenada
- Espacios verdes y recreativos que fomentan vida comunitaria
- Infraestructura completa de servicios

El proyecto incorpora principios de sostenibilidad, seguridad estructural y ordenamiento territorial.

Esta DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) es el documento resultante de la evaluación ambiental del proyecto "Residencial Don Memendo", a ser desarrollado en la calle Aurora Tavárez Belliard, paraje Brisas del Mar III, sector Cucama, municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, identificado como la Parcela No. 1-A-102, D.C. No. 2/2, con una superficie de 26,353 m² y matrícula No. 2100005439., con la

finalidad de obtener el Permiso Ambiental correspondiente de parte del Viceministerio de Gestión Ambiental del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Las informaciones contenidas en esta DIA han sido recopiladas por un equipo de consultores especialistas en evaluaciones ambientales, registrados en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Objetivos del Estudio

Evaluar de manera integral la viabilidad ambiental, social y técnica del proyecto Residencial Don Memendo, identificando los impactos ambientales potenciales asociados a las fases de construcción, operación y cierre, y estableciendo las medidas de manejo, mitigación, control y seguimiento necesarias para garantizar el cumplimiento de la Ley 64-00, el Decreto 505-21 del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, la Ley 225-20 sobre residuos sólidos y demás normas ambientales aplicables en la República Dominicana.

Objetivos Específicos

1. Describir técnica y ambientalmente el proyecto, sus componentes, fases constructivas, infraestructura de servicios y área de emplazamiento.
2. Caracterizar el entorno físico, biótico y socioeconómico del área de influencia directa e indirecta del proyecto, incluyendo suelos, hidrología, flora, fauna y comunidades cercanas.
3. Identificar y evaluar los impactos ambientales significativos, positivos y negativos, que podrían generarse durante el ciclo de vida del proyecto.
4. Determinar la compatibilidad del proyecto con la normativa ambiental, urbanística y territorial vigente en el municipio Villa Hermosa y la provincia La Romana.

5. Diseñar el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) con medidas preventivas, correctivas, compensatorias y de monitoreo ambiental, asignando responsables, costos, frecuencias e indicadores de cumplimiento.
6. Evaluar los riesgos asociados al cambio climático, incluyendo la exposición a huracanes, inundaciones, lluvias extremas, calor y sismos, y establecer medidas de adaptación en el diseño y operación.
7. Proponer un plan de manejo de residuos sólidos, aguas residuales, recursos hídricos, control del ruido, calidad del aire y seguridad, durante las fases de construcción y operación.
8. Garantizar que el proyecto se ejecute bajo criterios de sostenibilidad ambiental, con prácticas constructivas responsables, eficiencia en el uso de recursos y protección del entorno natural y social.

Justificación

La República Dominicana ha experimentado en los últimos años un crecimiento económico sostenido, reflejado en el incremento del Producto Interno Bruto (PIB), la expansión de la infraestructura urbana y el desarrollo del sector servicios y la construcción. Este crecimiento ha traído consigo un aumento en la demanda habitacional, especialmente en las zonas urbanas de mayor dinamismo económico como el polo turístico de La Romana.

De acuerdo con los diagnósticos del Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) y la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo supera las 800,000 unidades de vivienda, concentrándose en los principales polos urbanos. Esta realidad impulsa el desarrollo de nuevos proyectos residenciales orientados a los segmentos medio y medio–bajo, que garanticen condiciones de habitabilidad adecuadas, acceso a servicios y sostenibilidad ambiental.

En ese contexto, el proyecto Residencial Don Memendo responde directamente a la necesidad de ampliar la oferta de viviendas formales en La Romana, específicamente en Villa Hermosa, zona que ha mostrado un crecimiento urbano ordenado, con presencia de servicios básicos, centros educativos, comercios, plazas y equipamientos institucionales.

En síntesis, Residencial Don Memendo se justifica como una respuesta viable y necesaria al déficit habitacional del país, promoviendo un modelo de desarrollo urbano integral, socialmente inclusivo y ambientalmente sostenible, en cumplimiento de los principios de la Ley 64-00 y la Ley 176-07 sobre ordenamiento del territorio municipal.

La legislación dominicana requiere que los proyectos de desarrollo ingresen al proceso de ambiental, establecido a través del Viceministerio de Gestión Ambiental de acuerdo con los reglamentos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales es el organismo rector para el proceso de evaluaciones ambientales de proyectos de inversión, constituyendo el ente normativo que regirá en la aprobación del proyecto, el cual ha inspeccionado sus operaciones y planos propuestos para su operación.

Metodología Del Estudio

La metodología utilizada para la elaboración de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto Residencial Don Memendo se basa en un enfoque integral, participativo y técnico-científico, que permite identificar, valorar y proponer medidas de manejo de los impactos ambientales derivados de las distintas fases del proyecto. El proceso metodológico se desarrolló en las siguientes etapas principales:

- Recolección y análisis de información secundaria

Se realizó una revisión exhaustiva de información existente sobre el área de estudio y su entorno, incluyendo:

- Cartografía base y ortofotos de la Dirección General de Catastro Nacional y el IGN.
- Mapas geológicos, edafológicos e hidrológicos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y el Instituto Geográfico Nacional (IGN).
- Datos climáticos del ONAMET y registros hidrometeorológicos históricos.
- Información demográfica, económica y social de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE).

Esta información permitió establecer un diagnóstico preliminar del medio físico, biótico y socioeconómico del área de influencia directa e indirecta del proyecto.

- Levantamiento de información primaria "in situ"

Se efectuaron visitas técnicas al sitio del proyecto y su entorno inmediato para la caracterización ambiental y verificación de condiciones in situ, mediante:

- Reconocimiento topográfico y morfológico del terreno (pendientes, drenajes naturales, uso actual del suelo).
- Identificación de especies vegetales y hábitats en el área.
- Evaluación visual de la calidad ambiental (ruido, polvo, residuos, erosión).
- Registro fotográfico y georreferenciado de los elementos ambientales relevantes.
- Entrevistas y observaciones sociales con actores locales y usuarios del entorno urbano inmediato.

Los datos recolectados fueron contrastados con la información secundaria para validar la línea base ambiental.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

INTRODUCCION

El Proyecto Residencial Don Memendo se enmarca dentro del proceso de expansión urbana planificada que experimenta el municipio Villa Hermosa, en la provincia La Romana, particularmente en el sector Brisas del Mar III, un área que ha mostrado un crecimiento sostenido de desarrollos habitacionales formales bajo esquemas de urbanización cerrada y proyectos de vivienda de bajo costo. Esta zona constituye uno de los polos más dinámicos de crecimiento residencial del este del país, articulándose con corredores urbanos en consolidación y con acceso directo a las principales vías locales y regionales.

Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto representa una intervención de densificación controlada, orientada a optimizar el uso del suelo disponible dentro de un entorno que ya cuenta con servicios esenciales tales como redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje pluvial, telecomunicaciones y vías de acceso consolidadas. Su diseño responde a los lineamientos del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Villa Hermosa, así como a las disposiciones de desarrollo urbano del Ayuntamiento de La Romana, que promueven el crecimiento compacto, la movilidad local segura y la integración de áreas verdes y espacios comunes en las nuevas urbanizaciones residenciales.

El Residencial Don Memendo propone un modelo de urbanización cerrada de uso residencial colectivo, conformado por 24 edificaciones de cinco niveles, que integran un total de 480 unidades habitacionales, distribuidas en un esquema organizativo eficiente y coherente con la escala del entorno. Este patrón edilicio permite mantener una relación adecuada entre superficie construida, áreas verdes, equipamientos comunitarios y espacio público interno, logrando una densidad habitacional equilibrada y compatible con los parámetros establecidos en la normativa municipal.

La estructura urbana del conjunto se organiza a partir de vialidades internas jerarquizadas, conectadas con las vías públicas del sector Brisas del Mar III, garantizando fluidez vehicular y peatonal, seguridad y accesibilidad. El diseño

incorpora senderos peatonales, áreas verdes, espacios recreativos, una garita de control de acceso, parqueos organizados y zonas comunes, con el fin de garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas y un entorno urbano funcional y seguro.
Esta descripción se formula conforme a los lineamientos y requisitos establecidos por la Liga Municipal Dominicana, la Sección de Planeamiento Urbano y las disposiciones de la Ley 675 sobre Urbanizaciones, Ornato y Construcciones, así como la normativa local del Ayuntamiento de Villa Hermosa. Los planos, documentos técnicos y anexos presentados satisfacen los requisitos establecidos para proyectos de urbanización residencial en el territorio nacional.

CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

El proyecto contempla la edificación de veinticuatro (24) bloques habitacionales, cada uno con cinco (5) niveles, distribuidos en cuatro (4) apartamentos por nivel, para un total de cuatrocientos ochenta (480) unidades habitacionales y mil cuatrocientos cuarenta (1,440) dormitorios.
Cada edificio contará con áreas comunes de circulación, escaleras de emergencia, sistemas eléctricos, sanitarios e hidrosanitarios independientes, y conexiones a redes de infraestructura interna (agua potable, aguas residuales, energía eléctrica y telecomunicaciones).

Componentes del Proyecto

1. **Bloques residenciales:**
    - 24 edificios de 5 niveles de 60.83 metros cuadrados y 3 habitaciones
    - 4 apartamentos por nivel (480 apartamentos totales)
    - Estructura de hormigón armado y mampostería
    - Acabados de pintura, pisos cerámicos y carpintería metálica y de madera
2. **Estacionamientos y vialidades internas:**
    - **412 plazas de parqueo** distribuidas perimetralmente
    - Vías internas pavimentadas con carpeta asfáltica y señalización horizontal y vertical
    - Aceras, contenes y áreas verdes de borde

3. **Áreas complementarias:**
    - Accesos vehiculares y peatonales controlados
    - Área de administración y garita de seguridad
    - Jardineras y áreas de recreación pasiva
    - Area Social con Gazebo con terraza techada, multiuso con 2 baños
    - Areas verdes, áreas de juegos infantiles, cancha deportiva, área de BBQ.
    - Espacio técnico para almacenamiento temporal de residuos sólidos domiciliarios
4. **Infraestructura de servicios:**
    - Red eléctrica subterránea de baja tensión
    - Sistema de abastecimiento de agua potable conectado al acueducto local y sistema de pozos tubulares
    - Red de recolección y conducción de aguas residuales hacia el sistema de tratamiento de aguas residuales
    - Sistema pluvial con drenajes superficiales y pozos filtrantes
    - Red de iluminación exterior y acometidas de telecomunicaciones

PROPIETARIO o PROMOTOR

La compañía promotora es INGENIERÍA SHARP. RNC 1-31-35522-6. Ubicada en la Calle Emile Boyrie de Moya, equina Francisco Prats Ramirez No. 411. Sector Evaristo Morales. Distrito Nacional. (ver registro mercantil anexo).

El representante del proyecto es el señor Hjalmar Daniel Decena Orozco, Cedula de identidad y electoral No. 001-1048917-6. Tel. 809-846-0076.

Nombre de la Fiduciaria:

Se realizó un contrato de fideicomiso inmobiliario de viviendas de bajo costo residencial Don Memendo-PNVFF-LRO-0004-0256. Dicho contrato se hizo entre:

HTS FISUCIARIA, S.A., DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SRL., INGENIERIA SHARP, SRL, JUAN ENRIQUE SEPULVEDA REYES Y MARIA TERESA HERNANDEZ RODRIGUEZ. (ver contrato anexo)

En tal sentido informamos que:

Nombre del representante de la entidad fiduciaria: HTS FIDUCIARIA, S.A.

Dirección Fiduciaria: Calle Federico Geraldino No.47, esquina Ave. Gustavo Mejía Ricard, plaza Jenika, local 402, sector Piantini. D.N.

RNC: 1-32-00957-6

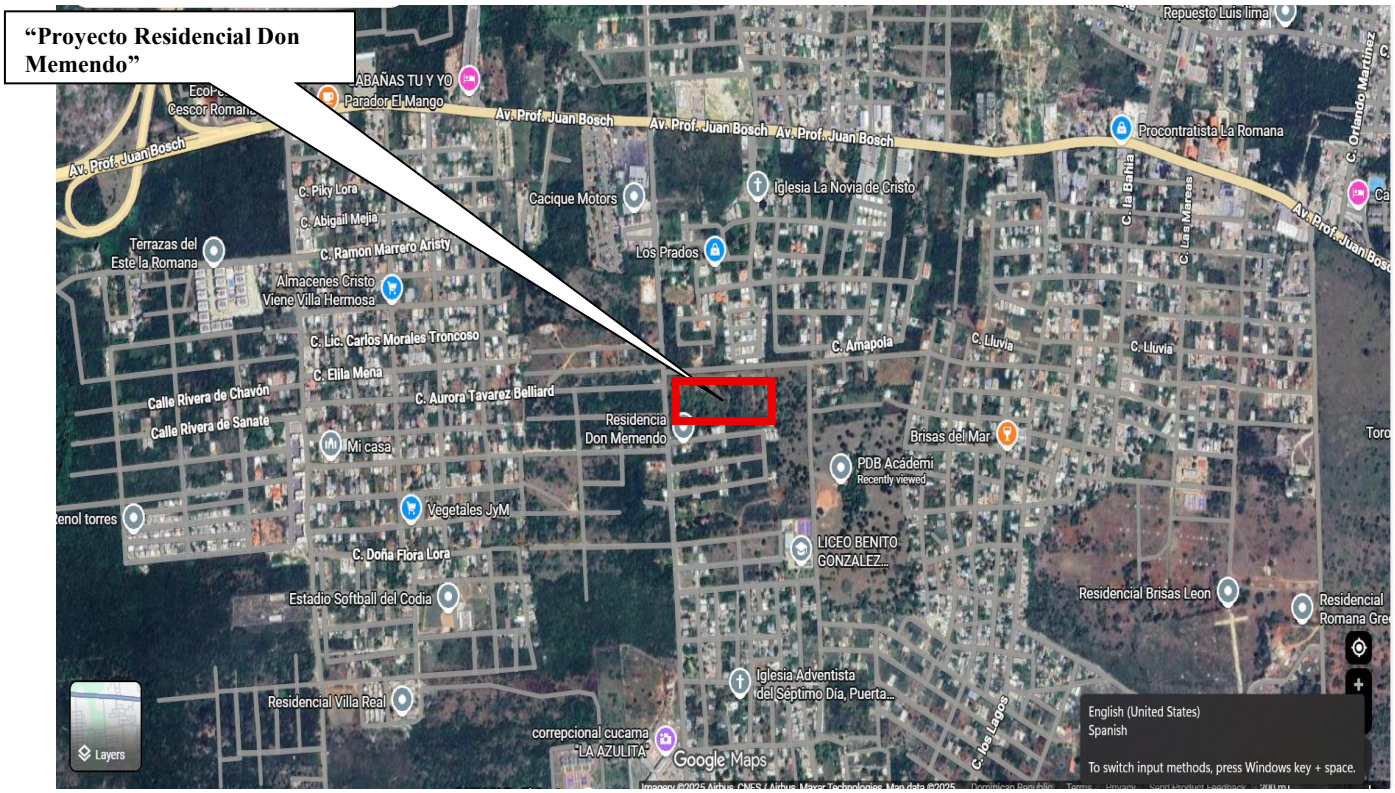
Tel: 809-540-4002

Correo Electrónico: negocios@htsfiduciaria.com.do

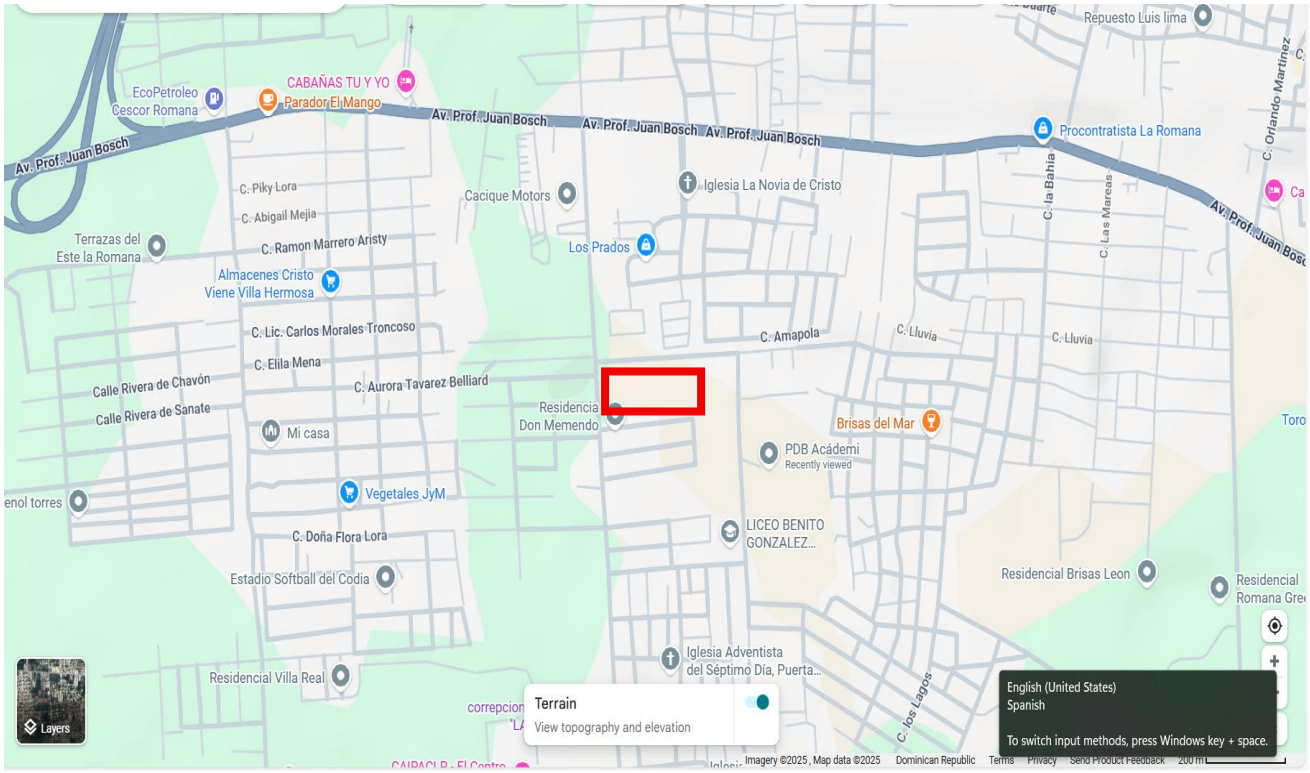
Localización Geográfica del proyecto

El proyecto Residencial Don Memendo se localiza en la calle Aurora Tavárez Belliard, paraje Brisas del Mar III, sector Cucama, municipio Villa Hermosa, provincia La Romana. El inmueble corresponde a la Parcela núm. 1-A-102, D.C. núm. 2/2, con matrícula núm. 2100005439 y una superficie total de 26,353.00 m². Esta definido por el siguiente polígono de coordenadas UTM 19 Q Datum WGS84:

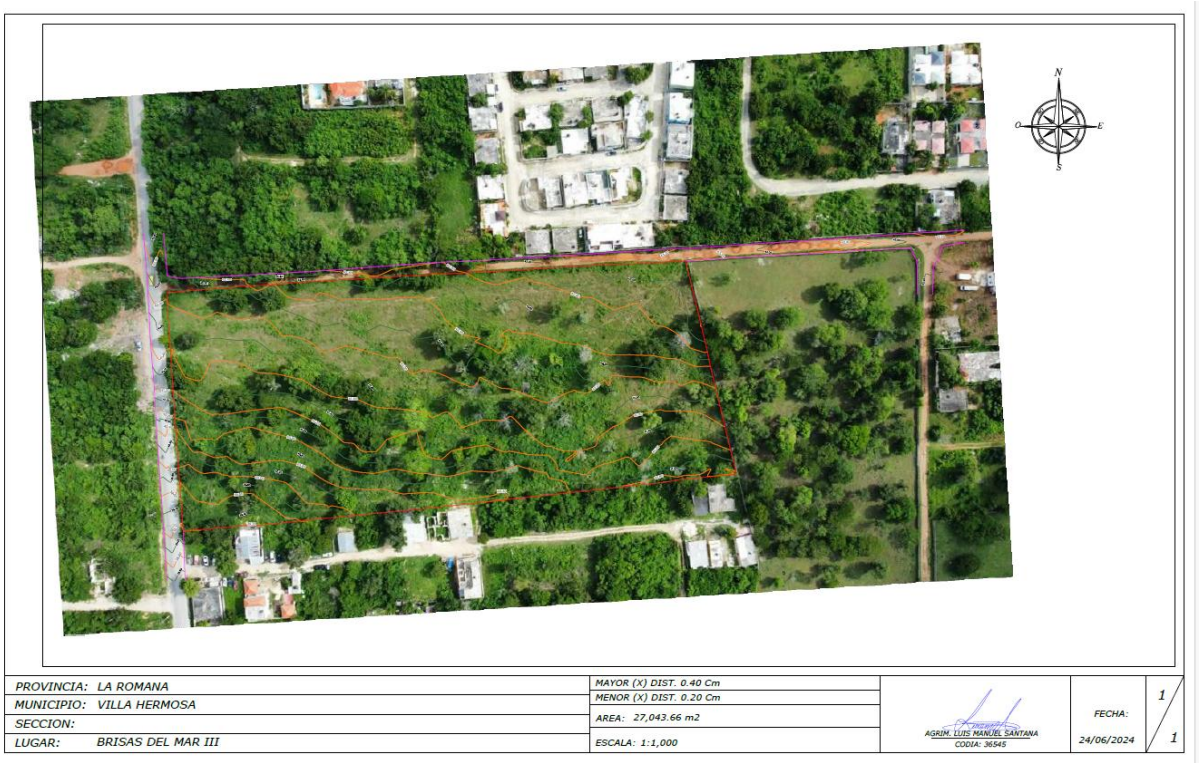
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	496133.39	2038770.70	18	496375.38	2038785.58	35	496297.39	2038674.75
2	496140.08	2038771.40	19	496376.51	2038781.00	36	496267.57	2038671.42
3	496146.52	2038771.98	20	496378.72	2038772.07	37	496219.91	2038666.61
4	496158.64	2038772.91	21	496381.23	2038761.76	38	496213.99	2038666.01
5	496168.30	2038773.72	22	496382.79	2038755.20	39	496208.91	2038665.50
6	496182.74	2038774.60	23	496385.26	2038744.72	40	496203.79	2038665.22
7	496195.73	2038775.69	24	496386.84	2038737.04	41	496177.02	2038662.13
8	496218.27	2038776.98	25	496390.01	2038723.79	42	496170.33	2038661.97
9	496243.44	2038778.55	26	496393.47	2038709.25	43	496164.94	2038661.64
10	496265.31	2038779.73	27	496396.50	2038696.67	44	496156.52	2038660.79
11	496282.29	2038780.47	28	496399.09	2038686.49	45	496140.93	2038659.46
12	496298.90	2038781.52	29	496399.18	2038686.08	46	496140.30	2038668.14
13	496314.71	2038782.56	30	496383.99	2038684.54	47	496138.96	2038686.18
14	496331.16	2038783.49	31	496373.03	2038683.57	48	496137.53	2038705.79
15	496342.23	2038784.00	32	496366.03	2038682.27	49	496136.12	2038725.41
16	496352.65	2038784.37	33	496327.08	2038678.08	50	496135.01	2038743.84
17	496361.42	2038784.98	34	496316.40	2038676.85	51	496134.45	2038752.47



Fotografia aerea del ubicación del proyecto



Hoja Topográfica 1:50,000 de ubicación del proyecto



Descripción breve del proyecto:

Memoria descriptiva del proyecto y sus componentes, según la naturaleza del mismo: Describir detalladamente cada componente del proyecto, extensión superficial del terreno, tipo de infraestructura.

GENERALIDADES

El Residencial Don Memendo es un proyecto de desarrollo urbano-residencial de interés social, localizado en el municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, sobre una superficie total de 26,353.00 m². El proyecto se enmarca dentro del proceso de urbanización controlada y expansión habitacional que caracteriza las zonas periféricas de Villa Hermosa, en un entorno con infraestructura básica en crecimiento y disponibilidad de servicios públicos esenciales.

El proyecto está diseñado bajo el modelo de urbanización cerrada, con accesos controlados, vialidades internas, áreas comunes, zonas verdes y servicios complementarios, orientados a proveer soluciones de vivienda digna y funcional a familias de ingresos medios y medios-bajos, conforme a lo establecido en la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

El conjunto residencial está conformado por 24 edificaciones tipo, cada una de cinco niveles, con cuatro apartamentos por nivel, para un total de 480 unidades habitacionales. Cada apartamento presenta una configuración arquitectónica eficiente compuesta por sala–comedor, cocina, baño, tres habitaciones, balcón y área de lavado. El área promedio por vivienda es de aproximadamente 70 m², lo que proporciona espacios adecuados para la vida familiar y un aprovechamiento óptimo del terreno disponible.

Desde el punto de vista estructural, las edificaciones se diseñan bajo los lineamientos del Reglamento Sísmico Dominicano (R-001) y la normativa ACI 318, incorporando elementos de hormigón armado tales como zapatas aisladas, columnas, vigas, losas aligeradas y escaleras vaciadas en sitio. Las divisiones internas y fachadas se construyen en bloques de hormigón de 10 y 15 cm, terminados con mortero de enlucido. Las ventanas son de aluminio y vidrio, las

puertas interiores de madera y las exteriores de metal, de acuerdo con las exigencias de durabilidad y bajo mantenimiento.

El proyecto contempla una urbanización interna completa, compuesta por vialidades pavimentadas en hormigón, aceras perimetrales, senderos peatonales, iluminación exterior, paisajismo, y un conjunto total de 412 parqueos distribuidos estratégicamente para residentes y visitantes. La organización vial interna permite una circulación segura y eficiente, con accesos controlados mediante una garita de seguridad equipada con sistemas de monitoreo.

Dentro del proyecto se incluyen áreas verdes y de recreación, entre ellas un gazebo multiusos, áreas de descanso, juegos infantiles y zonas de integración familiar. Estos espacios buscan fomentar la convivencia comunitaria y mejorar la calidad de vida de los residentes, incorporando especies vegetales ornamentales y nativas, de bajo mantenimiento y adaptadas al clima local.

En materia de servicios, el proyecto dispone de agua potable suministrada por COAAROM, una cisterna de almacenamiento con sistema de bombeo, distribución interna mediante tuberías PVC Presión y tinacos ubicados en las azoteas. El sistema de aguas residuales se ejecuta en tuberías PVC SDR-26, con pozos de registro y acometida hacia el sistema municipal existente. El drenaje pluvial se resuelve mediante canaletas, rejillas de captación y pozos filtrantes ubicados estratégicamente, permitiendo el adecuado manejo de las escorrentías generadas durante eventos lluviosos.

La energía eléctrica será suplida por EDEESTE a través de una acometida general y transformadores tipo pedestal, con distribución subterránea o aérea dependiendo de la disposición técnica aprobada. Se integran también canalizaciones para telecomunicaciones, fibra óptica y servicios de cable. El manejo de residuos sólidos se realizará mediante un área de almacenamiento temporal equipada con contenedores diferenciados, siendo la recolección responsabilidad del Ayuntamiento de Villa Hermosa.

En cuanto a los insumos principales del proceso constructivo, se estiman volúmenes relevantes de materiales tales como hormigón estructural, acero de refuerzo, bloques de hormigón, mortero, cerámica para pisos, tuberías para redes

sanitarias y de agua potable, cables eléctricos, puertas y ventanas, derivados del cómputo total de edificaciones y áreas de urbanización.

El proyecto incorpora medidas preventivas y operativas en materia de seguridad y gestión de riesgos, incluyendo señalización, equipos contra incendios, rutas de evacuación, normas de trabajo seguro y programas de control ambiental orientados a minimizar emisiones de polvo, ruido y residuos durante la fase de construcción.

Tipología de las Unidades Habitacionales

Cada apartamento posee:

- Sala – comedor integrado
- Cocina con área de lavado
- Tres (3) habitaciones con espacio para clósets
- Un (1) baño completo
- Balcón frontal
- Ventilación cruzada
- Iluminación natural por fachadas opuestas

Área promedio por apartamento: 60.0 y 70.0 m².

Componente Estructural

El sistema estructural está basado en:

- Cimentaciones: zapatas aisladas y corridas
- Columnas y vigas: hormigón armado
- Losas: losa aligerada o maciza de entrepiso
- Escaleras: vaciadas in situ
- Muros: bloques de hormigón de 15 cm en exteriores y 10–12 cm en interiores

Tipo de cimentación. Tipo de sistema estructural constructivo.

El tipo de cimentación definido en los planos estructurales es superficial aislada y corrida en planta, conformada por zapatas de hormigón armado interconectadas

mediante vigas de amarre.

Las dimensiones de las zapatas varían según las cargas estructurales y la capacidad portante del suelo, manteniendo profundidades promedio de 1.0 a 1.2 metros. Este tipo de fundación resulta óptimo para los suelos franco-arenosos y calizos presentes en el área, que poseen una capacidad de carga estimada entre 1.5 y 2.0 kg/cm², suficiente para soportar edificaciones de mediana altura.
El sistema estructural adoptado para las edificaciones es del tipo monolítico de muros y losas de hormigón armado, vaciados en sitio mediante formaletas metálicas o de aluminio reutilizables.

Este sistema garantiza rigidez estructural, uniformidad en la distribución de cargas verticales y laterales, así como un excelente comportamiento ante acciones sísmicas.

Las labranzas de excavación para fundaciones, zapatas y vigas de amarre se realizarán con maquinaria ligera (retroexcavadoras y minicargadores) y bajo supervisión técnica, evitando la sobreexcavación.

Acciones en la fase de construcción

Construcción de obras civiles

Flujo vehicular en la etapa de construcción rutas de acceso (internas y externas).

- El flujo vehicular en mínimo debido a que el proyecto se desarrollara en un área de 26,353 metros cuadrados. Se estima que unos 8 vehículos livianos y 20 vehículos pesados estarán en el área de incidencia del proyecto. La ruta de estos vehículos será el camino interno que sale a la Calle principal yy esta a su vez a la Ave. Prof. Juan Bosch. Los vehículos pesados llegaran en una plataforma y no se moverán de la zona hasta que no se termine el proyecto.

Disposición final de botes. (los botes de material contarán con los talonarios de bote y acarreo suministrados por el Viceministerio de Suelos y Aguas).

- Todo el material de corte, será utilizado como material de relleno en los lugares donde sea necesario. También se utilizará de material de sudbase para los caminos internos.

Descripción general del campamento, área a ocupar y número de personas.

- Como campamento se estarán utilizando dos furgones de 45 pies, habilitados como oficina. Estos furgones diseñados para estos fines serán con la compañía SERVIPORT que cuenta con permiso ambiental para el desarrollo de esas actividades. El área del campamento será de 1,000 metros cuadrados. En estas oficinas estarán laborando 10 personas entre personal profesional, conserjería y seguridad.

Equipos y maquinarias por utilizar, lista de maquinarias y equipos a utilizar en la fase de construcción.

Para la ejecución de las obras del proyecto "Residencial Don Memendo", se requerirá el uso de una amplia gama de equipos, maquinarias y vehículos de apoyo, seleccionados en función de las distintas actividades constructivas: movimiento de tierra, obras de fundación, estructuras de hormigón armado, urbanización interna y logística general.

El conjunto de maquinarias será adquirido o alquilado conforme a las necesidades de cada etapa, priorizando equipos de alto rendimiento, bajo consumo energético y en óptimas condiciones mecánicas, garantizando así la eficiencia operativa y la reducción de impactos ambientales (emisiones, ruido y polvo).

El mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos estará a cargo de mecánicos especializados en el campamento de obra, donde se dispondrá de un almacén de repuestos, filtros y lubricantes, lo que permitirá una rápida respuesta ante cualquier eventualidad.

Las reparaciones mayores serán realizadas por talleres certificados de La Romana, asegurando el cumplimiento de las normas de seguridad y control ambiental vigentes. Durante la fase de construcción se utilizarán los siguientes equipos principales:

Tipo de equipo o maquinaria	Cantidad	Función principal
Retroexcavadoras	2	Excavación de zapatas, zanjas para tuberías, drenajes y movimiento de tierra general.
Palas mecánicas (cargadores frontales)	2	Carga y traslado de agregados, tierra y materiales a camiones.
Rodillo compactador vibratorio	2	Compactación de suelos y rellenos estructurales en plataformas y vialidades.
Camiones volqueta (10–12 m³)	8	Transporte de material excavado, escombros y áridos desde y hacia la obra.
Vibradores de concreto ("maquitos")	3	Compactación interna del hormigón durante el vaciado de losas, muros y columnas.
Mezcladora de concreto	3	Producción controlada de hormigón en pequeñas partidas.
Grúa móvil hidráulica (25–35 t)	1	Izado y colocación de elementos estructurales y formaletas metálicas.
Montacargas	2	Movilización de materiales y equipos pesados dentro del área de trabajo.
Plantas eléctricas (generadores diésel)	2	Suministro de energía auxiliar en áreas sin conexión eléctrica o en casos de emergencia.
Torres de iluminación móvil	8	Iluminación de áreas de trabajo para operaciones nocturnas o de baja visibilidad.

Camiones de carga general (plataforma)	6	Transporte de varillas, formaletas y materiales diversos.
Camionetas tipo pickup	2	Transporte de personal técnico, supervisores y herramientas ligeras.

Servicios en la fase de construcción

Requerimientos de servicios para la construcción y el campamento: agua, energía alimentación y cocina, servicios sanitarios y manejo de residuos sólidos tipo municipal. Cantidades y fuente.

- El agua será suplida por pozo en el área del proyecto y almacenada en tinacos que vienen instalados en los furgones equipados y descritos anteriormente. La energía eléctrica será suplida por un generador eléctrico colocado en un área para tales fines y conexión a la red local. El tanque de almacenamiento estará en un lugar impermeabilizado y con cubeta de retención de derrames. Los servicios sanitarios serán suplidos por la empresa SERVIPORT la cual cuenta con permiso ambiental. Los residuos sólidos serán entregados al ayuntamiento para su disposición final.

Manejo de residuos regulados y peligrosos de la construcción. Baños portátiles para ubicar en el área del proyecto, número y empresa que proporcionara el servicio

- La empresa SERVIPORT suplirá el proyecto

Proceso de acondicionamiento de los terrenos

a.- Topografía para el replanteo de las obras provisionales y definitivas del proyecto.

En el diseño del proyecto de construcción del proyecto Residencial Don Memendo se realizarán los replanteos horizontales y verticales para la ejecución de los

movimientos de tierras, de las estructuras de los apartamentos de las infraestructuras (viales, aguas servidas, acueducto, comunicaciones, entre otras), etc.

Los diseñadores del proyecto tomaron en cuenta los trabajos técnicos necesarios para la localización y ubicación de los puntos, con el fin de hacer las modificaciones necesarias a las obras in situ, además de otros requerimientos técnicos de la obra o los caminos internos y externos de acceso, obras provisionales de apoyo, etc.

b.- Replanteos y disposición de la obra.

En el proyecto se seguirá fielmente el trazado y disposición de las obras en relación con los puntos originales proyectados y los niveles y líneas de referencia dados por las compañías diseñadoras contratadas por los inversionistas. Se realizará por medio de un equipo de topógrafos con equipos de rayos láser, verificaciones en cada punto del terreno donde se construirán las edificaciones y las infraestructuras del proyecto.

c.- Sondeos y excavaciones exploratorias.

En todo el terreno del proyecto se realizaron sondeos y excavaciones exploratorias, para el estudio de las características mecánicas de los suelos, que fueron requeridos por arquitectos e ingenieros proyectistas en los puntos mas importantes a nivel de solicitud de cargas y drenajes.

d.- Desmonte y limpieza de la vegetación y capa vegetal del área de construcción.

Las labores de desmonte y limpieza se iniciarán inmediatamente que concluyan los procesos de permisos. A pesar de que ya se hizo con autorización de la

Dirección Provincial de La Romana una limpieza a toda el área del proyecto. Se ejecutarán las acciones de desmontar y limpiar las áreas donde se construirán las edificaciones e infraestructuras en general. Mediante equipos pesados tales como palas mecánicas, buldózer, retro excavadoras, tractores, etc., se removerá y dispondrá en los terrenos de la obra de todos aquellos objetos como raíces, troncos, árboles, etc., que por su naturaleza impidan o sean inconvenientes, a juicio de los diseñadores para el desarrollo normal de las labores de construcción.

Todas las áreas de construcción del proyecto se desmontarán y limpiarán. El desmonte en los terrenos consistirá en la tala, desarraigo y/o remoción de todos los árboles, arbustos, troncos y cualquiera otra vegetación que haya necesidad de remover para poder efectuar correctamente el descapote, que no permita la construcción de las obras.

La limpieza consistirá en el retiro de los materiales producto del desmonte, así como de los postes, piedras, alambrados y cualquier otro objeto que se encuentre en las áreas desmontadas y que impida el desarrollo normal de las labores de construcción o pongan en peligro la estabilidad de las obras o el tránsito sobre ellas.

Las operaciones de desmonte y limpieza del proyecto Residencial Don Memendo serán ejecutadas tanto a mano con brigadas especializadas o mediante el empleo de equipos mecánicos pesados con el auxilio de camiones, patanas, etc., tomando en cuenta todos los lineamientos del PMAA y de las regulaciones emitidas en el permiso ambiental del proyecto.

Las áreas que deban ser desmontadas y limpiadas en la obra serán delimitadas acorde con los planos del proyecto. En caso de que la acción de desarraigo pueda producir sobre excavación, se rellenaran los huecos, de tal manera que el nivel del relleno sea igual a la del terreno natural adyacente.

Todos los materiales provenientes del desmonte y limpieza de las áreas de construcción del proyecto, serán colocados fuera del área del proyecto o en sitios dentro de este que no interfieran con los trabajos de construcción.

Se prestará especial atención en la ejecución de estos trabajos en evitar los daños y perjuicios a terceros, producidos por acciones inadecuadas en la acción del desmonte y limpieza o por una disposición errada de los materiales.

e.- Descapote o corte de material no utilizable.

El movimiento de tierras que se efectuará en el proyecto tendrá un volumen de tierra total de: 5,000 a 7,500 metros cúbicos (aproximado), la diferencia entre corte y relleno, será usada para la construcción de las obras civiles.

El descapote que se ejecutará en el proyecto consistirá en la remoción de la capa superficial del terreno natural capa vegetal - (incluyendo hierbas y pastos), en un espesor suficiente (aproximadamente 0.30 metros) para eliminar tierra vegetal, turba, cieno, materia orgánica y demás materiales indeseables depositados en el suelo.

La operación de descapote no se limitará a la sola remoción de las capas superficiales, sino que incluirá la extracción de todas aquellas capas y raíces que sean inconvenientes para el trabajo, y que no fueron retiradas en la operación de desmonte y limpieza.

Serán extraídas las raíces y salientes de más de 0.05 metros de diámetro dentro de las áreas de fundaciones para estructuras y de más de 0.10 metros de diámetro dentro de las áreas para construcción de terraplenes, bermas, taludes, etc.

Inmediatamente después de efectuar el descapote, los materiales productos de él que no se fueren a utilizar, serán transportadas hasta las zonas o áreas de desperdicios, donde no interfieran los trabajos de construcción y no ocasionen perjuicios a terceros.

Las cepas, raíces y demás elementos combustibles, deberán ser acumulados por separado y dispuestos en sitios donde no molesten el proceso de construcción para su entrega al ayuntamiento.

Facilidades Temporales

Dada la magnitud de las distintas obras del proyecto, la necesidad de autonomía en relación a los materiales de construcción y servicios básicos de la obra, además del movimiento interno de trabajadores y personal de apoyo, se hace necesario la construcción de un campamento temporal en la obra.

Se colocarán dos furgones para el campamento que consiste en furgones temporales de alojamiento del personal de obra con fines administrativos. Aquí estarán los planos e ingenieros desarrolladores del proyecto, cuartos sanitarios y lockers. Todas estas facilidades serán removidas al finalizar la obra. Por la cercanía a la población, no será necesario la construcción de estructuras para alojar a los obreros ya que existen suficientes hoteles para alojar al personal que trabajara en la obra.

Como trabajo preliminar antes de la instalación del campamento temporal del proyecto, se realizarán las operaciones de construcción de las zanjas de drenaje, de acuerdo con los alineamientos, perfiles y secciones para efectuar el control de agua de lluvia en toda el área del campamento, ya que en el mismo se albergaran materiales, equipos y maquinarias de gran valor, los cuales deberán protegerse del agua y la humedad.

Se construirá de manera provisional un almacén para almacenamiento de materiales de la construcción que necesiten resguardo.

a) <u>Almacenamiento de materiales para la construcción</u>: Además se construirá un depósito cerrados controlados que serán casetas construidas en madera y plywood, techado en zinc para el almacenamiento de los materiales, equipos y accesorios que

se deban mantener alejados del agua o la humedad o que se tema por su seguridad que se utilizarán en la construcción, tales como cementos hidráulicos, aditivos, sustancias químicas, equipos pequeños, herramientas especiales, lubricantes, etc.

También se instalará un silo para el almacenamiento de aproximadamente 30,000 fundas de cemento gris tipo Pórtland.

Se instalará un área a cielo abierto, controlada, acondicionada, nivelada y con sistema de drenaje para el depósito de varillas, bloques, tuberías, cables, postes, perfiles de acero, pilotes, equipos pesados de construcción varios, etc.

El almacenamiento en el proyecto de equipos, accesorios y materiales primordiales tales como: cemento, madera, hierro, etc., se organizará adecuadamente, con corredores de fácil acceso para una rápida localización.

El cemento gris o blanco, cal y yeso en fundas se colocará sobre plataformas de madera o de bloques de hormigón, espaciadas en forma de pilas independientes.

El suministro se hará en forma tal que las hileras se renueven constantemente y las nuevas remesas ocupen las plataformas que vayan quedando libres.

Los equipos y accesorios serán inventariados a medida que vayan llegando a la obra, marcándose y relacionándose con el fin de poder efectuar en cualquier momento una rápida evaluación.

El acero para refuerzo del concreto, los perfiles de acero, piezas especiales, tornillos de acero, lo mismo que los equipos y accesorios, deberán protegerse contra la corrosión y no dejarse expuestos a la intemperie.

b) <u>Alojamiento del personal</u>: Para el personal se construirán barracas para comedor de obreros y cocina, otro como vestidor y una batería de baños con sanitarios y duchas de acuerdo a las necesidades y con los correspondientes desagües en tuberías de PVC y servicios de iluminación y agua potable.

Construcción de los viales internos, estacionamientos de vehículos.

a) Acondicionamiento de los viales de accesos existentes

Se acondicionarán y construirán los caminos de acceso (provisionalmente serán construidos de tierra compactados) y demás estructuras, etc., para trasladar con seguridad a los sitios de trabajo, el personal, equipo y materiales que sean necesarios para la ejecución de la construcción del proyecto.

Se colocarán en los puntos neurálgicos de los caminos de accesos, las señales necesarias para indicar la entrada a las diferentes partes de la obra y las zonas cuyo tránsito constituya un peligro para los movimientos de la maquinaria de construcción.

Además habrá un personal entrenado y con los equipos necesarios que tendrán a su cargo la dirección del tránsito.

El trabajo consistirá en la ejecución de todas las acciones necesarias para construir y rehabilitar, sobre el terreno debidamente preparado, los terraplenes para caminos provisionales y definitivos y las áreas de almacenamiento de materiales en el campamento temporal de la obra.

Para la optimización de las características de los caminos provisionales y definitivos se instalará un conjunto de alcantarillas tubulares para manejar el drenaje de las aguas de lluvias, en conformidad a las líneas y niveles del relieve mostrados en los planos provisionales y definitivos, que drenarán las aguas de lluvia hacia el subsuelo.

Manejo de aceites y lubricantes

En la construcción del proyecto se manejará aproximadamente unos 200 galones de aceite de distintas clases para vehículos y maquinaria pesada. Todo el manejo, cambio de aceite se hará en un taller que se preparará en el campamento, y lo harán los mecánicos contratados con ese fin.

En las áreas de manejo y almacenamiento de los lubricantes usados de las maquinarias pesadas en la construcción del proyecto, se tendrá un sistema de drenaje y captación en los almacenes, parqueo de equipos y el taller para evitar derrames que puedan llegar a la tierra.

El sistema tendrá un conjunto de pequeños canales y colectores impermeabilizados en concreto y con una conexión de emergencia hacia las trampas de grasas del sistema sanitario en caso de que se mezcle con agua de lluvia o de drenaje.

El mantenimiento se hará colectando los lubricantes o combustibles, o secándolos con aserrín o con tierra con el fin de extraerlos.

Para las reparaciones menores de maquinarias en las facilidades temporales y cambios de aceites se construirá un área especial en el taller que consiste en una losa vaciada en concreto con un sistema similar de captación de lubricantes y combustibles.

Los tanques con los aceites usados serán retirados por una empresa especializada en el reciclaje. Se solicitará ante la Dirección e Calidad Ambiental el listado de empresas autorizadas para tales fines.

Manejo de combustibles

Se instalará en un área especial alejada del campamento 1 tanque metálico sobre el terreno, de 1,000 galones c/u con surtidor de combustible para almacenar diesel.

Se construirá una berma con muros de contención que cumplirá los siguientes requisitos:

- La altura del muro de contención tendrá un 10% por encima del nivel calculado del combustible que contenga el tanque de almacenamiento.
- La distancia de las paredes de los tanques hasta el pie interior del talud de los muros de la berma será como mínimo de 1, 5 m.

- El drenaje interior de los muros de contención se realizará dándose una adecuada inclinación al terreno e instalando a través de la base del muro un tramo de tubería de diámetro adecuado para el drenaje del agua de lluvia. En el extremo exterior del tubo se colocará una válvula que permita controlar los drenajes.
- En el exterior donde estará instalada la válvula de drenaje se construirá de acuerdo con la capacidad de la berma, un registro de hormigón o de bloques para recoger los restos de derrame.
- El área interior de la berma se acondicionará de manera tal que no permita el desarrollo de ningún tipo de vegetación. Esta área se preparará con varias capas compactadas de material de relleno y se le verterá una capa de concreto para lograr la impermeabilización del área.
- Se rellenará y compactará el fondo de la berma con relleno hasta dejar la superficie uniforme.
- Se construirá una zapata perimetral corrida de 0,20 m sobre el nivel del terreno rellenado.
- Sobre la zapata se construirá muro de bloques hasta la altura determinada y sobre éste se construirá una viga de hormigón armado para rigidizar los muros. Las juntas de los bloques del muro de contención quedarán totalmente selladas.
- Se construirá piso de hormigón dentro de la berma de 0,10 cm. de espesor (hormigón con gravilla de ¼") frotado, dándole una adecuada inclinación de 2% hacia el drenaje donde quedará instalado el tubo de desalojo con la válvula de control del drenaje.
- Sobre el piso interior de hormigón se colocarán las bases para el soporte de la estructura metálica de los tanques.
- La válvula de drenaje se mantendrá cerrada, sólo se abrirá para desalojar los pluviales.
- El combustible derramado será evacuado mediante succión y almacenado en camión cisterna que lo trasladará a la refinería de petróleo más cercana para su tratamiento.

En el proceso de construcción se usarán aproximadamente unos 500 galones de combustibles semanales.

Manejo de los desechos sólidos peligrosos y no peligrosos

Se habilitará un área en el proyecto para el almacenamiento temporal de los desechos de la construcción, la que será aprobada, previamente, por el Ingeniero Encargado de la Obra. El área será ubicada donde no interfiera con los trabajos de construcción y no ocasionen perjuicios a terceros.

Manejo de desechos sólidos no peligrosos

1. Desechos producto del descapote:

- Después de efectuar el descapote, los materiales productos de él, que no serán utilizados, se transportarán hasta el área que ha sido dispuesta para el almacenamiento temporal de los desechos
- Los materiales provenientes del descapote que vayan a ser utilizados, deberán disponerse en pilas longitudinales, en sitios lo más próximo posible a la localización de las obras donde se vayan a incorporar posteriormente; estos sitios serán determinados por el Ingeniero.
- Las cepas, raíces y demás elementos combustibles, deberán ser acumulados por separado y dispuestos en sitios adecuados, para evitar su combustión. Posteriormente serán retirados del proyecto y dispuestos por el ayuntamiento local en el vertedero municipal.

2. Escombros:

- Los escombros resultados de vaciados o elementos de concreto de los prefabricados que se calcula que se generarán 400 toneladas se almacenarán en el área de almacenamiento temporal de los desechos de la construcción.
- Después de almacenados se compactarán con rodillos.
- El tiempo de acopio de escombros y su retirada del proyecto debe ser como mínimo dos veces a la semana, para de esta manera evitar la ocurrencia de accidentes de trabajo.
- Los escombros se recogerán con palas mecánicas o a mano y se deberán transportar en camiones con una lona que recubran el contenido para evitar su dispersión en el trayecto a la zona de disposición final en el vertedero.

3. Desechos sólidos domésticos:

- Se colectarán los residuos en tanques metálicos de 55 galones pintados de amarillo e identificados con letreros.
- Será construida un área con paredes de bloques y piso y techo de concreto donde serán almacenados temporalmente los tanque para ser llevados al relleno sanitario.
- La recogida por parte del camión se realizará cada dos días.

Manejo de desechos sólidos peligrosos

El manejo de los desechos sólidos peligrosos será el siguiente:

- Las colillas de soldaduras, las pilas y baterías se almacenarán y cuando se tenga una cantidad considerable se juntarán en un recipiente y se entregaran a un gestor autorizado por Medio Ambiente.
- Para el manejo de los ácidos de las baterías inservibles, se entregaran a una empresa autorizada registrada por Medio Ambiente.
- Los envases de pinturas, sellantes, etcétera, se dejarán secar antes de su recogida una empresa autorizada registrada por Medio Ambiente.
- Para los aceites usados, lo primero a realizar es su almacenamiento en tanques herméticos para después retirarlos una empresa especializada.
- En el caso de los filtros, estos se pueden limpiar para ser retirados por una empresa autorizada registrada por Medio Ambiente.

Cierre de las facilidades temporales

Una vez terminados los trabajos, el campamento será desmontado, procediendo a limpiar, nivelar y en algunos casos reforestar toda el área que sirvieron para almacenes, parqueos, elaboración de prefabricados, etc.

Los caminos provisionales que se crearon para el transporte de materiales, serán reforestados con especie de la zona.

Descripción de la fase de operación

Normas de comportamiento para la operación en las áreas residenciales

Cuotas de Mantenimiento: El comprador tendrá la responsabilidad de aportar las cuotas de mantenimiento. Estas cuotas cubren los gastos de mantenimiento de las áreas comunes, las facilidades, las infraestructuras de las calles, la electricidad y las tuberías del agua, la recolección de la basura, la seguridad y vigilancia.

Los compradores son responsables de mantener limpio y en condiciones presentables las estructuras de la propiedad. Esto incluye jardinería selectiva para los árboles y arbustos existentes, la poda periódica de ramas, el corte de la grama y recogida general de la basura.

Servicios: El comprador tiene la responsabilidad de pagar los servicios de instalación y suministro de electricidad, agua y teléfono, ya sea directamente con el oficial o el municipal o al vendedor en caso de que este provea los servicios directos o indirectamente. Al final, el vendedor tendrá los medios necesarios para la instalación, a expensas del comprador.

Código de conducta comunitaria en el residencial: Para preservar la calidad y los estándares que se esperan del proyecto, en el que la tranquilidad y la armonía con la naturaleza tienen prioridad, el comprador, los que él asigne y sus sucesores aceptarán y cumplirán con las siguientes normas establecidas por la Gerencia del proyecto. En la propiedad no se permitirá:

- Cualquier establecimiento comercial.
- La residencia principal y la secundaria no puede ser rentada por familias diferentes al mismo tiempo.
- Colocar letreros en la propiedad excepto para los números y nombres de las casas. El tamaño máximo será de 40 cm. por 80 cm.
- Instalar antenas de satélites con parábolas con un diámetro mayor de 6 ½ pies.
- Cortar árboles con diámetros mayor de 6" sin la autorización de la Gerencia.
- La presencia de animales sin el permiso previo de la Gerencia. Se exceptúan los perros y los gatos.
- Subdividir la propiedad y adquirir propiedades continuas para adherir a una propiedad de Pion Reserve sin en el permiso de la Gerencia.
- Modificación de los viales comunes o compartir, intercambiar o vender cualquier anexo de la infraestructura de Pion Reserve.
- Dañar, molestar, hacer ruidos u otras acciones que puedan afectar la tranquilidad en la urbanización.
- Parquear una cantidad mayor de vehículos de lo que el garaje.
- Parquear en las calles o áreas verdes, excepto en circunstancias especiales y deben tener la concurrencia de la Gerencia.
- Parquear de noche en la calle no está permitido por razones de seguridad, excepto en las áreas designadas.
- Parquear los vehículos recreacionales, incluyendo botes, camperos o casas rodantes fuera de áreas cercadas, con maya ciclónicas, cerradas por vegetación o en edificaciones reglamentadas.
- Motocicletas, excepto las de los residentes.
- Guardar en áreas públicas a la vista de todos artículos removibles, materiales, maquinarias o equipos.

Operación de mantenimiento de áreas verdes

Otro aspecto importante en un proyecto, es el porcentaje de áreas verdes comunes y jardines que tendrá el mismo, lo que determina que una de las acciones que se realizará en la fase de operación del proyecto, es el mantenimiento de las áreas verdes (fertilización, control de plagas y riego).

El riego tendrá una frecuencia de dos veces al día en horas bien temprano en la mañana (6:00 a.m.) y en la tarde (5:00 p.m.). Se utilizarán aspersores ubicados de forma tal que cubran todas las áreas y se utilizarán también tanques cisternas con mangueras para el riego manual.

La fertilización se realizará mensualmente con productos a base de nitrógeno, calcio, fósforo y otros, en dosis de 1.5 kilos/tareas. La aplicación se realizará a través del agua de riego.

Manejo de los desechos sólidos

Durante la fase de operación del proyecto, la generación de desechos sólidos será de 2.1 ton/día y estará caracterizada por los residuos de la poda de las áreas verdes y los residuales domésticos provenientes de los condominios y áreas social. Siendo mínimo los que se generará como desechos peligrosos.

En el área de servicios del proyecto estará creada un área para la disposición temporal de los desechos sólidos, la cual tendrá una sección para los desechos peligrosos y otra para los no peligrosos. En esta área permanecerán los desechos hasta que el ayuntamiento previo acuerdo los recoja para su disposición final en el relleno municipal.

Manejo de los desechos sólidos peligrosos y no peligrosos.

Tipo de desecho	Características del desecho	Manejo
Peligrosos	Envases de sustancias químicas utilizadas en el mantenimiento (latas de pintura y barniz, envases plástico de disolventes), control de plagas y fertilización.	Regresar al proveedor en la mayor medida. Los envases no se podrán dar a terceros, ni a los trabajadores, ni podrán ser utilizados para envasar otros productos como gasolina, agua, etc. Las fundas de los fertilizantes serán dobladas y ubicadas en el punto de almacenamiento temporal de desechos sólidos peligros del proyecto, para ser dispuestas por la empresa especializada que manejará los desechos sólidos del proyecto. En caso de que no puedan ser regresados al proveedor: Se destinará un área en el proyecto para su almacenamiento temporal. Se confinarán en tanques herméticos

		Se coordinará con empresa especializada para la disposición final.
	Envases de tinta y cartuchos de toner.	Regresar al proveedor para ser rellenados.
	Baterías.	Colocar recipientes en las áreas comerciales con la señalización adecuada para que los clientes depositen las baterías usadas. Se destinará un área en el proyecto para su almacenamiento temporal (baterías que generen los residentes y visitantes). Se confinarán en tanques herméticos. Se coordinará con empresa especializada para la disposición final.
	Bombillos fluorescentes	Se destinará un espacio en el área de servicio del complejo para su almacenamiento temporal. No se realizará el cambio del bombillo hasta tanto el mismo se rompa.

		Se guardará el bombillo roto en el envase del nuevo para evitar roturas Se coordinará con empresa especializada para la disposición final.
	Transformadores en desuso	Para los que son manejados por EDEESTE Es su responsabilidad el manejo y disposición final.
No peligrosos	Domésticos secos	Clasificación de los desechos en origen: los condominios, casa club, entre otros, para lo cual se colocarán zafacones en las áreas de almacenamiento temporal y que estarán identificados para depositar los diferentes tipos de desechos (papel y cartón, plásticos y cristal). Serán recogidos por el ayuntamiento local.
	Residuos de la poda y del corte de la grama	Los residuos de la poda y del corte de la grama serán recogidos en camiones. Serán almacenados temporalmente en un área del proyecto.

		Serán recogidos por el ayuntamiento local.

Fase de abandono

- El proyecto está concebido con sistema estructural monolítico de muros y losas de hormigón armado, construido mediante formaletas metálicas reutilizables. Este tipo de estructura presenta una durabilidad superior frente a sistemas convencionales, gracias a su continuidad estructural, baja permeabilidad y resistencia al sismo, lo que permite alcanzar una vida útil prolongada. Se consideró que el proyecto tiene una vida útil de 75 años, a partir de esta fecha será evaluado para continuar con el uso actual o variar a otro de acuerdo con la tendencia existente en la zona. Si se decidiera variar el uso propuesto, lo primero sería informar a los Ministerios de Medio Ambiente y de la Vivienda, luego se realizarán las siguientes acciones de acuerdo con los diferentes objetos de obra que integran el proyecto:

Edificios de apartamentos:

- Demolición de las edificaciones.
- Limpieza del terreno de todos los escombros.

Sistema de tratamiento de residuales e infraestructura:

- Desmantelamiento de la planta de tratamiento.
- Dejar la infraestructura de conexiones.

Sistema de abastecimiento de agua e infraestructura:

- Sellaje de los pozos.
- Desmantelamiento del tanque de almacenamiento de agua.

Sistema de suministro de energía:

- Desmantelamiento del sistema de distribución de energía.

Infraestructura vial:

- Dejar la infraestructura vial.

TERRENOS DEL PROYECTO

Los terrenos a ser utilizados en el proyecto se corresponden con el siguiente desglose.

Certificado de título involucrado en el proyecto:

Designacion Catastral	Matricula No.	Área en M^2.
Parcela 1-A-102-DC 2/2	2100005439	26,353.00
TOTAL		26,353.00

Notas:
Se anexa copias del certificado de título y contratos de fideicomisos correspondientes.

LIMITES DEL PROYECTO

El uso del suelo en las parcelas colindantes al proyecto, ubicado en el municipio Villa Hermosa, Provincia La Romana, evidencia un entorno predominantemente residencial en proceso de consolidación, con presencia de parcelas en transición hacia usos urbanos. A continuación, se presenta la caracterización detallada del uso del suelo en los cuatro puntos cardinales:

Tanto al Norte y al sur: Se localizan terrenos destinados mayormente a uso residencial de baja densidad, con viviendas unifamiliares y pequeños conjuntos habitacionales en proceso de construcción. Se observan además lotes baldíos que forman parte del patrón de crecimiento urbano del sector. El uso predominante es residencial, con intervenciones dispersas de carácter informal, calles en proceso de apertura y conexiones progresivas a los servicios públicos municipales.

Vista de Desarrollo inmobiliario en zona Norte y Sur

En la franja oeste del proyecto esta la calle que va hacia la Ave. Profesor Juan Bosch, al cruzar esta predominan parcelas con uso no construido, actualmente en condición de terrenos baldíos o áreas limpias con cobertura herbácea. Estos espacios forman parte de la expansión urbana y muestran disposición para usos residenciales. Algunos lotes están en proceso de desmonte, rellenado o subdivisión para futuros desarrollos.

Parte este del proyecto: predominan parcelas con uso no construido, actualmente en condición de terrenos baldíos o áreas limpias con cobertura herbácea. Estos espacios forman parte de la expansión urbana prevista para el residencial Los Prados y muestran disposición para usos residenciales. Algunos lotes están en proceso de desmonte, rellenado o subdivisión para futuros desarrollos.

USO DE LOS TERRENOS DEL PROYECTO

Los terrenos del proyecto se caracterizan por ser un solar vacío sin edificaciones, con cobertura vegetal rala compuesta principalmente por herbazales bajos y especies pioneras propias de terrenos en proceso de urbanización.

El uso del suelo actual se clasifica como suelo urbano no construido, dentro de una zona con vocación residencial de baja y media densidad, acorde con el patrón de crecimiento del sector. Este uso se encuentra alineado con la tendencia de transformación de la zona, donde múltiples parcelas circundantes han sido destinadas recientemente a proyectos habitacionales formales, urbanizaciones cerradas y viviendas unifamiliares.

No se identifican en el terreno actividades agrícolas activas, infraestructura industrial, comercios formales, cuerpos de agua ni instalaciones comunitarias. El lote se encontraba previamente en condición de terreno baldío, con trazos de caminos informales y áreas niveladas parcialmente por intervenciones previas de limpieza o desmonte. Se realizó un proceso de limpieza del terreno autorizada por la Dirección Provincial de Medio Ambiente de La Romana.

Desde el punto de vista urbanístico, el área del proyecto forma parte de un tejido urbano en expansión, donde el Ayuntamiento de Villa Hermosa ha autorizado la apertura de calles secundarias y la instalación progresiva de servicios esenciales como red eléctrica, aceras y alumbrado público. En este contexto, el uso actual del suelo de la parcela es compatible con la destinación residencial colectiva propuesta, ya que no contradice la clasificación municipal del área ni genera conflictos con usos cercanos.

Zonificación del proyecto (ver planos)

Residencial Don Memendo			
Leyenda	**Descripción**	**Área**	**Porcentaje**
	Total Área - Lote	26,353.33m2	100.00%
	Total Área - Residencial	10,143.12m2	38.49%
	Total Área - Vías	5,776.30m2	21.92%
	Total Área - Parqueos	5,348.40m2	20.29%
	Total Área - Verde	1,813.02m2	6.88%
	Total Área - Acera	993.76m2	3.77%
	Área Verde Residual	430.30m2	1.63%
	Total Área - Comercial	420.87m2	1.60%

MANZANAS Y EDIFICACIONES

En general son 8 manzanas, han sido diseñadas de acuerdo a la orientación este a oeste, tomando en cuenta la asolación de las construcciones y la dirección de los vientos dominantes en todos los casos posibles según el capitulo 1 inciso D de la ley 675 sobre urbanizaciones y ornato público.

TRAZADO DE VIAS

El esquema general del diseño vial es congruente con un trazado regular debido a la permisibilidad en este sentido producto de las condiciones urbanas y topográficas.

La calle principal de entrada al proyecto es la existente Calle que va hacia la Ave. Juan Bosch que une múltiples solares y proyectos y comercios de la zona. Luego el proyecto contará con una calle interna principal que dividirá las manzanas, contando con 8 calles sin salida. En la configuración del diseño vial se propone como entradas principales una calle (Calle Principal) que comunica con la existente. Así como una calle de servidumbre próximo al lindero oeste del proyecto.

ZONA VERDE, PAISAJE Y ORNATO

En la zona de áreas verdes hay 2,243.32 metros cuadrados. La misma se encuentra en el centro del proyecto, además de Reatas a todo lo largo de la misma sembrada de grama común y plantas ornamentales como forma de mejorar el aspecto, el ornato en general y conceptualizar el nombre del proyecto.

TIPO DE INFRAESTRUCTURA A REALIZAR:

El sistema estructural está basado en:

- Cimentaciones: zapatas aisladas y corridas
- Columnas y vigas: hormigón armado
- Losas: losa aligerada o maciza de entrepiso
- Escaleras: vaciadas in situ
- Muros: bloques de hormigón de 15 cm en exteriores y 10–12 cm en interiores

Tipos y cantidades de materiales de construcción

Nº	Componente / Actividad	Insumo principal	Unidad	Cantidad estimada	Supuesto de cálculo / comentario
1	Movimiento de tierra – cimentaciones	Excavación en suelo natural	m³	9,000	24 edificios × 300 m² de huella × 1.0 m de profundidad ≈ 7,200 m³ + redes y patios.
2	Movimiento de tierra – rellenos y conformación	Relleno seleccionado y compactado	m³	7,000	Rellenos en zapatas, patios, nivelación general de vías internas y parqueos.
3	Estructura de edificios	Hormigón estructural (zapatas, columnas, vigas, losas)	m³	6,120	0.17 m³ de hormigón / m² de construcción × 36,000 m².
4	Estructura de edificios	Acero de refuerzo para hormigón	toneladas	≈ 610	100 kg de acero / m³ de hormigón estructural × 6,120 m³.
5	Fachadas y divisiones interiores	Bloques de hormigón 15×40 cm	unidades	≈ 480,000	0.8 m² de muro / m² de piso ⇒ 28,800 m² de muro ÷ 0.06 m²/bloque.
6	Albañilería en muros	Mortero de pega de bloques	m³	≈ 580	0.02 m³ de mortero / m² de muro × 28,800 m².
7	Revestimientos y pañetes	Mortero de enlucido en muros interiores y exteriores	m³	≈ 430	~15 mm de espesor promedio sobre 28,800 m² de muro.

8	Pavimento vehicular (parqueos y vialidad int.)	Hormigón para pavimento rígido	m³	≈ 1,275	8,500 m² de pavimento × 0.15 m de espesor.
9	Aceras y senderos peatonales	Hormigón para aceras	m³	≈ 400	15 % del área del lote (≈3,953 m²) × 0.10 m de espesor.
10	Cierre perimetral	Muro en block de hormigón 2.5 m de altura	unidades	≈ 27,000	Perímetro ≈ 650 m × 2.5 m = 1,625 m² ÷ 0.06 m²/bloque.
11	Cierre perimetral	Hormigón para cimiento de muro perimetral	m³	≈ 90	Zapata corrida 0.40 × 0.35 m aprox. × 650 m de longitud.
12	Red sanitaria – interiores y exteriores	Tubería PVC sanitaria (4"–8")	m	≈ 1,500	Bajantes + colectores generales en los 24 edificios y red externa al tratamiento.
13	Red pluvial	Tubería PVC/PEAD pluvial (6"–10")	m	≈ 1,800	Colectores, imbornales y conducción a estructura de drenaje/salida.
14	Red de agua potable	Tubería PVC hidráulico (1"–4")	m	≈ 2,000	Acometida principal, distribución a 24 edificios y anillos secundarios.
15	Red contra incendios (si aplica en proyecto)	Tubería galvanizada o PVC cédula 40	m	≈ 600	Columnas húmedas, gabinetes y red perimetral básica de hidrantes.
16	Red eléctrica de media/baja tensión	Cables eléctricos de potencia y acometidas	m	≈ 120,000	250 m de cable por apartamento × 480 aptos (alimentación + circuitos internos).
17	Canalizaciones eléctricas	Tubería PVC corrugada/conduit	m	≈ 2,500	Canalizaciones enterradas de redes externas y

					alimentaciones a edificios.
18	Carpintería metálica	Puertas metálicas de acceso y rejas	unidades	≈ 600	Puerta principal y elementos de protección en áreas comunes (estimado).
19	Carpintería en madera / MDF	Puertas interiores (dormitorios, baños)	unidades	≈ 2,900	~6 puertas por apartamento × 480 aptos.
20	Carpintería de aluminio y vidrio	Ventanas corredizas y fijas	unidades	≈ 2,900	~6 ventanas por apartamento × 480 aptos.

Agregados principales de construcción estimados para el Residencial Don Memendo

N.º	Tipo de agregado	Volumen estimado (m³)	Peso aproximado (t)*	Uso principal
1	Arena (agregado fino)	≈ 5,900 m³	≈ 9,500 t	Concretos estructurales, pavimentos, morteros de pega y enlucidos
2	Grava / piedra triturada (agregado grueso)	≈ 6,200 m³	≈ 10,500 t	Concretos estructurales de losas, vigas, columnas, zapatas y pavimentos
3	Material granular para base de vialidades y parqueos	≈ 1,500 m³	≈ 2,850 t	Base granular bajo pavimento de parqueos y calles internas
4	Material de relleno y conformación de terreno	≈ 7,000 m³	≈ 12,600 t	Rellenos compactados en cimentaciones, nivelación del terreno y patios
5	Cemento	3,700 fundas	42.5 kg/funda	Concretos y hormigón
6	Madera	150 m³		Charrancha
7	Acero/hierro		1,050	Losas, columnas y zapatas

Inversión total en pesos dominicanos (RD$):

La inversión aproximada es de RD$1,300,187,667

Número de empleados:

Área de trabajo	Número de empleados por fase	
	Construcción	**Operación**
Administrativo	3	2
Técnico superior	5	4
Técnico obrero	50	5
Subcontratados	25	4
Total, directos	**83**	**15**

COMUNIDADES CERCANAS:

Comunidades Cercanas al Proyecto y Distancias Aproximadas

N.º	Comunidad / Sector	Distancia aproximada al proyecto	Dirección cardinal
1	Brisas del Mar II	**250 m**	Norte
2	Brisas del Mar I	**500 m**	Noroeste
3	Villa Hermosa Centro	**1.2 km**	Oeste
4	Ensanche La Hoz	**1.4 km**	Sur

5	Barrio Georges	**1.6 km**	Suroeste
6	Residencial Las Orquídeas	**1.8 km**	Norte
7	Urbanización Romana del Oeste	**2.0 km**	Sur
8	Villa Progreso	**2.2 km**	Sureste
9	Quisqueya	**2.5 km**	Oeste
10	Sector La Sabanita	**3.0 km**	Sur

Población estimada en el área de influencia del proyecto

Tomando las comunidades antes mencionadas y como parte del área de influencia socioeconómica directa del proyecto, la población total estimada en los alrededores asciende a un rango entre 38,000 y 45,000 habitantes, lo que confirma que el proyecto se desarrolla en un entorno densamente poblado, con alta demanda de vivienda, servicios y equipamiento social.

A nivel municipal, el Municipio Villa Hermosa cuenta con una población aproximada de aproximadamente 120,000 habitantes, convirtiéndose en uno de los municipios de mayor crecimiento demográfico de la provincia La Romana. Su patrón de expansión ha incrementado la demanda de proyectos residenciales formales que ofrezcan seguridad, infraestructura y servicios adecuados, como es el caso del Residencial Don Memendo.

Por su parte, la Provincia La Romana registra una población aproximada de aproximadamente 270,000 habitantes, según las proyecciones oficiales más recientes. La capital provincial (La Romana) constituye un centro urbano relevante, con actividades comerciales, industriales, turísticas y de servicios que ejercen influencia directa en la movilidad y dinámica socioeconómica de Villa Hermosa.

PROBABLES CONFLICTOS POR USO DE SUELO:

El proyecto no genera ningún conflicto por uso de suelo, dado que:

- El uso residencial es apropiado y compatible con el entorno.
- No sustituye actividades incompatibles ni desplaza usos preexistentes.
- Se ejecuta en una zona urbana en expansión con vocación habitacional.
- Cumple con la normativa urbanística y ambiental vigente.

El Residencial Don Memendo se integra de manera armónica al tejido urbano del sector Brisas del Mar III, contribuyendo al ordenamiento y crecimiento organizado del municipio Villa Hermosa.

DESCRIPCION DEL AMBIENTE

Inventario de especies de flora en el área del proyecto, considerando: nombre científico, nombre común, forma biológica (árbol, arbusto…), estado (endémica, nativa…), abundancia (abundante, escasa…) estado de protección legal.

Dentro de la vegetación identificada se encuentran especies nativas, naturalizadas e introducidas, típicas de entornos antropizados. Las especies dominantes son herbáceas como *Andropogon bicornis* (yerba guinea), *Melinis repens* (yerba rosada), *Sida acuta* (escoba amarga) y *Cenchrus echinatus* (cadillo), las cuales colonizan rápidamente suelos descubiertos y constituyen la mayor parte de la cobertura del terreno.

El área total donde se desarrollará el proyecto Residencial Don Memendo fue sometida previamente a un proceso de limpieza y acondicionamiento del terreno, el cual consistió en el desbroce de maleza, retiro de residuos dispersos, nivelación ligera de suelo y eliminación de vegetación secundaria rala característica de solares urbanos. Este procedimiento se realizó con la autorización expresa de la Dirección Provincial de Medio Ambiente de La Romana, entidad que verificó que las labores no implicaran afectación a especies protegidas, áreas sensibles ni elementos de importancia ecológica.

Las actividades de limpieza se ejecutaron siguiendo las indicaciones técnicas establecidas por dicha autoridad, garantizando un manejo adecuado de los residuos vegetales y evitando la remoción de suelos fuera de los parámetros autorizados. La intervención estuvo limitada exclusivamente a la preparación del terreno para fines de accesibilidad, levantamientos topográficos, delimitación del polígono y estudios preliminares de factibilidad.

Este acondicionamiento inicial permitió disponer de un terreno libre de obstrucciones para la ejecución de las investigaciones ambientales, geotécnicas y de ingeniería necesarias para la planificación del proyecto, sin generar impactos significativos ni

alterar la vocación del suelo. Asimismo, la autorización obtenida asegura que el proceso se llevó a cabo en conformidad con la Ley 64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales y los lineamientos administrativos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Presentamos un listado de la vegetación del área de influencia directa del proyecto

Inventario de especies de flora en el área de influencia del proyecto

N.	Nombre científico	Nombre común	Forma biológica	Origen / Estado	Abundancia	Protección legal
1	*Cocos nucifera*	Cocotero	Árbol	Introducida – Naturalizada	Escasa	No protegida
2	*Leucaena leucocephala*	Guácima blanca / Leucaena	Arbusto–árbol	Introducida – Invasora	Abundante	No protegida
3	*Andropogon bicornis*	Yerba de la guinea	Herbácea	Nativa	Muy abundante	No protegida
4	*Sida acuta*	Escoba amarga	Herbácea	Naturalizada	Abundante	No protegida
5	*Croton discolor*	Vara de indio	Arbusto	Endémica de La Española	Escasa	**Protección general – Ley 64-00 (categoría: endémica)**

6	*Tabebuia heterophylla*	Roble blanco	Árbol	Nativa	Escasa	No protegida
7	*Melinis repens*	Yerba rosada	Herbácea	Introducida – Naturalizada	Muy abundante	No protegida
8	*Cenchrus echinatus*	Cadillo	Herbácea	Naturalizada	Abundante	No protegida
9	*Bromelia pinguin*	Pita	Arbusto	Nativa	Escasa	No protegida
10	*Opuntia dillenii*	Tuna	Arbusto suculento	Nativa	Escasa	No protegida
11	*Canavalia maritima*	Bejuco de puerco	Trepadora	Nativa	Escasa	No protegida
12	*Erithalis fruticosa*	Café de playa	Arbusto	Nativa	Escasa	No protegida

Compensación por afectación o daños a especies de flora y que serán eliminada y/o desplazada.

- Reforestación interna dentro del proyecto

El proyecto implementará un programa de reforestación con la siembra de especies nativas y adaptadas al clima de la región Este

- Creación de áreas verdes funcionales

El proyecto destinará áreas específicas para:

- Jardines perimetrales
- Áreas verdes inter-bloques
- Zonas de sombra en áreas comunes
- Corredores paisajísticos en vías internas

- Educación ambiental para trabajadores

Durante la fase de construcción se impartirán charlas sobre:

- Manejo adecuado de vegetación
- Prevención de cortes indiscriminados
- Prohibición de extracción de especies fuera del área autorizada

Identificación y clasificación de la fauna a ser afectada

N.	Nombre científico	Nombre común	Grupo faunístico	Categoría (nativa, introducida, endémica)	Abundancia	Estado de protección
1	*Gallus gallus domesticus*	Gallina criolla	Ave	Introducida – Doméstica	Común	No protegida
2	*Columba livia*	Paloma doméstica	Ave	Introducida – Naturalizada	Muy común	No protegida
3	*Zenaida asiatica*	Tórtola aliblanca	Ave	Nativa	Moderada	No protegida
4	*Mimus polyglottos*	Ruiseñor	Ave	Nativa	Moderada	No protegida
5	*Quiscalus niger*	Chichigua / mozambique	Ave	Nativa	Abundante	No protegida
6	*Anolis distichus*	Lagartija común	Reptil	Endémica de La Española	Abundante	Protección general (Ley 64-00)
7	*Hemidactylus mabouia*	Salamanquesa	Reptil	Introducida – Naturalizada	Común	No protegida
8	*Eleutherodactylus*	Coquí / ranita terrestre	Anfibio	Endémica del Caribe	Escasa	Protección general

	juanariveroi					(Ley 64-00)
9	*Mus musculus*	Ratón doméstico	Mamífero	Introducida	Común	No protegida
10	*Canis lupus familiaris*	Perro (errante)	Mamífero	Doméstica	Común	No protegida
11	*Felis catus*	Gato (feral)	Mamífero	Doméstica – Feral	Moderada	No protegida
12	*Apis mellifera*	Abeja melífera	Insecto	Introducida – Naturalizada	Moderada	No protegida

Suelo

Identificación y caracterización del suelo en el área del proyecto Clase:

Usos actuales del suelo.

El terreno donde se desarrollará el proyecto presenta un suelo clasificado como Clase IV, según su capacidad de uso. Este tipo de suelo se caracteriza por tener limitaciones moderadas a severas para actividades agrícolas intensivas, debido a factores como textura, profundidad efectiva, pedregosidad, drenaje y susceptibilidad a la erosión. Por estas razones, su vocación natural no es agroproductiva, sino más bien para usos extensivos, cobertura natural o aprovechamientos no agrícolas, como infraestructura y desarrollo urbano controlado.

Se presenta un suelo característico de las formaciones geológicas del Este de la República Dominicana, compuesto por materiales de origen calizo y depósitos superficiales delgados. La inspección general del área, junto a las observaciones de campo y análisis del sustrato, indican que el sitio se encuentra sobre una

matriz geológica dominada por roca caliza compacta, con un horizonte superficial somero de suelos francos y arenosos.

La caliza presente en el subsuelo corresponde a depósitos típicos de la región de La Romana–Villa Hermosa, formados por sedimentos marinos antiguos que, mediante procesos de consolidación y litificación, derivaron en estratos calcáreos variables en dureza. En el área específica del proyecto, este tipo de roca aparece a poca profundidad, lo cual es consistente con terrenos clasificados como **suelo Clase IV**, donde el sustrato rocoso limita el desarrollo de horizontes profundos de suelo y reduce significativamente la aptitud para actividades agrícolas.

El perfil del suelo se caracteriza por:

- Capa superficial delgada, de entre 5 y 15 cm, compuesta por material franco-arenoso y escasa materia orgánica, resultado de limpiezas previas y condiciones semiáridas del entorno.
- Subsuelo calcáreo, con material pétreo visible en algunos puntos y alta compactación natural.
- Permeabilidad moderada, favorecida por la porosidad típica de la caliza.
- Ausencia de acumulaciones de arcillas o limo profundo, propios de suelos agrícolas más desarrollados.
- Escasa profundidad efectiva, lo que limita la retención de humedad y la capacidad radicular de especies vegetales de gran porte.

Estas características confirman que el área del proyecto presenta condiciones geológicas que restringen el desarrollo de suelos agrícolas profundos, reforzando su vocación para uso urbano-residencial, tal como se plantea en el proyecto.

Desde el punto de vista constructivo, la presencia de roca caliza constituye un sustrato favorable para edificaciones, pues proporciona buena capacidad portante y estabilidad estructural. No obstante, durante la fase de construcción será necesario aplicar técnicas adecuadas de excavación, especialmente en cimentaciones, canalizaciones de servicios, fosas para pozos filtrantes y redes sanitarias, donde la resistencia del estrato calizo puede requerir:

- Excavar mediante martillos hidráulicos o maquinaria pesada adecuada.
- Nivelar y compactar adecuadamente las áreas intervenidas.
- Verificar la continuidad del estrato rocoso para evitar asentamientos diferenciales.

Desde el punto de vista de ordenamiento territorial, el hecho de tratarse de un suelo Clase IV refuerza la pertinencia del uso propuesto, ya que la implantación del proyecto no desplaza suelos de alta aptitud agrícola (Clases I–III) ni áreas con alto valor agroecológico. Por el contrario, el desarrollo del Residencial Don Memendo aprovecha un terreno con baja capacidad productiva agrícola, actualmente en condición de solar urbano no construido, integrado a una matriz territorial de clara vocación residencial.

Datos generales del manejo de suelo y material de la corteza terrestre

Material	Cantidad estimada (m^3)	Número de Autorización Ambiental	Observación
Volumen de suelo con capa vegetal	**≈ 1,300 m^3**	Aprobación emitida por la Dirección Provincial de Medio Ambiente de La Romana (ver anexo)	Retiro de capa vegetal superficial (≈ 5 cm) en área total del proyecto
Volumen de material de corte/bote	**≈ 2,000 m^3**	Se espera la autorización ambiental para tales fines mediante la evaluación del presente estudio	Material producto de nivelación inicial, corte irregular del terreno

Volumen de material de relleno	**≈ 7,000 m³**	Contemplado en el permiso ambiental solicitado	Rellenos compactados para nivelación, zapatas, patios y calles internas
Volumen de material de excavación	**≈ 9,000 m³**	Contemplado en el permiso ambiental solicitado	Excavaciones para zapatas, redes sanitarias y pluviales

Durante la fase de construcción del Residencial Don Memendo, el movimiento de tierra necesario para la ejecución de las cimentaciones de los 24 edificios del proyecto generará un volumen significativo de material excavado, compuesto principalmente por suelos franco-arenosos, capas superficiales de material suelto y fragmentos del sustrato calcáreo característico del terreno.

Este material excavado será aprovechado de manera directa en las actividades de corte y relleno dentro del mismo proyecto, reduciendo así la necesidad de extraer o adquirir material externo y minimizando el tránsito de camiones, la emisión de polvo y el impacto ambiental asociado al transporte.

El material resultante será utilizado para:

- Rellenos controlados en áreas de nivelación entre edificios.
- Rellenos estructurales alrededor de zapatas y pedestales.
- Conformación de patios y zonas verdes internas.
- Regularización de taludes y bermas alrededor de las edificaciones.
- Ajustes de nivel para las vías internas y parqueos.

Todo el material será sometido a procesos de selección y compactación adecuados, garantizando su aptitud como relleno según los requisitos estructurales y geotécnicos del proyecto. Los residuos no aptos (material orgánico, escombros, fragmentos demasiado grandes o material no compactable) serán retirados y dispuestos correctamente, conforme a las normativas municipales y ambientales vigentes.

El aprovechamiento interno del material excavado constituye una práctica ambientalmente responsable, pues:

- Reduce la demanda de extracción de agregados en canteras externas.
- Minimiza la generación de residuos sólidos no peligrosos.
- Disminuye el costo y la huella de carbono asociada al transporte de materiales.
- Favorece un manejo sostenible del suelo durante la construcción.

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

El análisis hidrológico, vista satelital, así como en el sistema SIGEO RD, realizado en el entorno del proyecto evidencia que no existen cuerpos de agua superficiales dentro del área exacta del proyecto, ni en su zona de influencia directa. El terreno corresponde a un área urbana en proceso de consolidación, sin cañadas activas, riachuelos, lagunas, ni drenajes naturales permanentes.

La revisión cartográfica, el recorrido en campo y la verificación satelital indican que la hidrografía del área está compuesta únicamente por microdepresiones y escorrentías temporales que se activan exclusivamente durante eventos de lluvia y que no constituyen cursos de agua definidos, por lo que no representan ningún riesgo hidrológico para la infraestructura propuesta.

El único flujo superficial presente es escorrentía pluvial, manejada mediante pozos filtrantes y drenaje interno.
En cuanto al entorno ampliado, los cuerpos de agua más cercanos se encuentran fuera del área de influencia directa, a distancias que no generan riesgo ni interacción ambiental con el proyecto. Estos son:

Cuerpo de agua	Tipo	Distancia aproximada al proyecto	Dirección	Condición hidrológica
Arroyo Dulce / Desagües urbanos	Cañada intermitente	1.6 km	Oeste	Flujo solo en lluvias
Arroyo Cañada Honda	Cañada intermitente	2.8 km	Suroeste	No permanente
Río Dulce (afluente de La Romana)	Río urbano	4.5 km	Oeste	Permanente
Río La Romana	Río principal	6.0 km	Oeste–Suroeste	Permanente
Cañadas secundarias de Villa Hermosa	Drenajes pluviales menores	Entre 900 m y 1.4 km	Norte–Oeste	No permanentes

Identificación de cuerpos de aguas subterráneo dentro y cerca del área de influencia del proyecto.

El área donde se desarrollará el proyecto se encuentra sobre una formación geológica compuesta principalmente por roca caliza compacta, típica de la región Este de la República Dominicana. Estas formaciones presentan alta permeabilidad y capacidad de infiltración.

El sistema hidrogeológico de Villa Hermosa pertenece a un acuífero libre alojado en calizas porosas, con profundidad variable. En función de datos reportados para La Romana y zonas adyacentes, el nivel freático promedio en terrenos similares oscila entre 18 y 35 metros de profundidad, dependiendo del relieve y la compactación de la roca caliza.

No se identifican cuerpos de agua subterráneos expuestos, tales como manantiales, filtraciones naturales, pozos, drenajes freáticos superficiales o cavernas con presencia de agua. El proyecto se ubica en un terreno seco, sin señales de nivel freático superficial y sin infraestructura de captación de agua subterránea dentro de la parcela.

Los puntos más relevantes en el entorno son:

Elemento hidrogeológico	Tipo	Ubicación / Distancia aproximada	Condición
Acuífero La Romana – Villa Hermosa	Acuífero subterráneo	Bajo todo el municipio	Activo, libre
Pozo tubular de abastecimiento comunitario	Pozo perforado	~1.2 km al Oeste	En operación
Pozo para usos domésticos (viviendas aisladas)	Pozo artesanal	~900 m al Norte	Freático medio

Sistemas de recarga pluvial natural	Infiltración en caliza	General en la zona	Alta

DESCRIPCIÓN DEL DRENAJE PLUVIAL Y RIESGOS DE INUNDACIONES

Se utilizarán varias pendientes que se conjugaran a lo largo de las Calles internas, la cual colectaran las aguas de todas las manzanas del proyecto a través de las calles secundarias. Dichas aguas a su vez son colectadas por un sistema de imbornales dobles colocados, donde la pendiente alcanza sus puntos más bajos. Estos imbornales están interconectados por tuberías de hormigón simple de 8'' pulgadas que a su vez aportan el caudal colectado a la conducción final por medio de colectores de lluvias, en hormigón armado, CLASE III.

El área se caracteriza por presentar un relieve plano, con ausencia de cuerpos de agua superficiales permanentes. Las escorrentías naturales existentes corresponden a flujos temporales de lluvia, sin canales definidos ni cañadas activas dentro o en las inmediaciones directas del proyecto. La topografía del terreno presenta desniveles mínimos, lo que permite un manejo adecuado del drenaje superficial mediante infraestructura pluvial diseñada específicamente para el conjunto residencial.
El drenaje pluvial del proyecto está diseñado bajo un esquema de captación–conducción–infiltración, adaptado a las condiciones del subsuelo calcáreo altamente permeable de la zona.

El sistema está constituido por:

1. Captación de aguas pluviales

Las aguas de lluvia que caen sobre las cubiertas de los edificios y las superficies pavimentadas serán captadas mediante:

- Canaletas perimetrales en cubiertas

- Bajantes pluviales
- Rejillas superficiales en áreas comunes
- Sumideros en puntos estratégicos de las vías internas

2. Conducción

El agua captada será dirigida mediante tuberías PVC pluvial hacia cámaras de registro y derivada hacia los puntos de infiltración. Las tuberías son de diámetro suficiente para manejar caudales generados por tormentas con un periodo de retorno de 25 años, según buenas prácticas de diseño urbano.

3. Infiltración mediante pozos filtrantes

El sistema incluye pozos filtrantes ubicados en zonas estratégicas dentro de la urbanización. Estos pozos aprovechan la porosidad natural de la roca caliza, permitiendo que las aguas pluviales se infiltren de forma rápida y segura, evitando encharcamientos y reduciendo el volumen de agua que fluye hacia la red municipal.

4. Control de escorrentías superficiales

Las áreas verdes, taludes y áreas no pavimentadas actúan como superficies de amortiguamiento, reduciendo la velocidad del agua y favoreciendo la infiltración natural en el terreno.

RIESGOS DE INUNDACIONES

El análisis hidrológico y topográfico realizado en el área donde se desarrollará el Residencial Don Memendo permite concluir que el proyecto se encuentra ubicado en una zona de muy bajo riesgo de inundación, tanto por causas naturales como por afectaciones inducidas. La evaluación integral del terreno demuestra la ausencia de elementos hidrográficos que representen amenaza directa y la existencia de condiciones geológicas que favorecen la infiltración y el manejo eficiente del agua de lluvia.

El terreno no presenta ríos, arroyos, cañadas activas ni drenajes superficiales permanentes en sus inmediaciones. Las escorrentías existentes son de carácter temporal y se activan únicamente durante episodios de lluvia intensa, dispersándose rápidamente sobre el suelo calcáreo y permeable que caracteriza esta parte del municipio Villa Hermosa. El nivel freático, por su parte, se encuentra a profundidades moderadas, sin indicios de surgencias o filtraciones superficiales que puedan comprometer la estabilidad del área.

La topografía del sitio presenta relieve suave, sin depresiones pronunciadas que actúen como zonas de acumulación de agua. Además, la cota natural del terreno se sitúa por encima de corredores de drenaje cercanos, lo que evita el ingreso de flujos externos hacia la parcela del proyecto. Estas condiciones, combinadas con los bajos niveles de humedad del sustrato, confirman que el área no forma parte de ninguna categoría de zonas inundables contempladas por el municipio o por entidades de gestión de riesgos.

El diseño del proyecto incorpora un sistema interno de drenaje pluvial compuesto por canaletas, rejillas de captación, tuberías de conducción y pozos filtrantes de infiltración profunda, elementos que aseguran la evacuación eficiente del agua de lluvia. Esta infraestructura complementa las condiciones naturales del terreno y garantiza que el conjunto habitacional operará sin afectaciones por acumulación de agua en su interior.

En resumen, no se identifican condiciones que representen riesgo significativo de inundación para el proyecto. Las características geológicas, hidrológicas y topográficas del área, sumadas al diseño adecuado del drenaje pluvial del residencial, permiten afirmar que el riesgo de inundación es bajo a nulo, siendo plenamente controlable dentro de las medidas de manejo previstas en el Proyecto y en el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA).

Matriz de Evaluación de Riesgo de Inundación – Proyecto Residencial Don Memendo

No	Factor analizado	Descripción en el área del proyecto	Peligro (H)	Vulnerabilidad (V)	Nivel de riesgo (R = H×V)	Clasificación del riesgo	Medidas de gestión / mitigación
1	Presencia de ríos, arroyos o cañadas cercanas	No existen ríos ni cañadas activas en el interior del proyecto ni en su entorno inmediato; los cursos de agua más cercanos se ubican a >1.6 km.	Muy Bajo (1)	Muy Baja (1)	1	Riesgo mínimo	No se requieren obras especiales; solo respetar servidumbres de drenaje natural fuera del proyecto.
2	Inundaciones por desbordamiento de cauces	Al no haber cauces superficiales adyacentes, no hay posibilidad de desbordamiento que afecte al proyecto.	Muy Bajo (1)	Muy Baja (1)	1	Riesgo mínimo	Seguimiento a planes municipales de manejo de cuencas; mantener actualizado el estudio ante obras mayores aguas arriba.
3	Acumulación de aguas de lluvia dentro del proyecto	Topografía suave y uniforme; diseño de drenaje pluvial con rejillas, tuberías y pozos filtrantes sobre suelo calizo permeable.	Bajo (2)	Baja (2)	4	Riesgo bajo	Mantener limpios los sistemas de drenaje; programas de mantenimiento preventivo antes y durante temporada ciclónica.
4	Aporte de escorrentía	Terrenos colindantes con	Bajo (2)	Baja (2)	4	Riesgo bajo	Diseñar bordillos y

	externa desde terrenos colindantes	cotas similares; no existen taludes pronunciados que descarguen hacia el proyecto.					cunetas perimetrales que encaucen flujos eventuales hacia los sistemas de drenaje.
5	Saturación del subsuelo / nivel freático alto	Suelo calcáreo con buen drenaje; nivel freático profundo (≈18–35 m); no se observan encharcamientos crónicos.	Muy Bajo (1)	Baja (2)	2	Riesgo muy bajo	Monitorear comportamiento del drenaje en eventos extremos; evitar infiltración de aguas residuales al subsuelo.
6	Impacto de eventos extremos (tormentas y huracanes)	Aumentan temporalmente los volúmenes de lluvia, pero el diseño de drenaje considera evento de retorno 25 años y pozos filtrantes.	Medio (3)	Baja (2)	6	Riesgo bajo-moderado pero controlable	Refuerzo de programa de mantenimiento (limpieza de rejillas, revisión de pozos); plan de contingencia en temporada ciclónica.
7	Obstrucción de estructuras de drenaje	Riesgo asociado a falta de mantenimiento o mala disposición de residuos sólidos.	Medio (3)	Media (3)	9	Riesgo moderado (operativo)	Incluir en el PMAA un subprograma de mantenimiento de drenaje; campañas internas para evitar tirar basura en calles y rejillas.

Leyenda sugerida (puedes copiarla debajo de la tabla)

- Escala de Peligro (H) y Vulnerabilidad (V):
- 1 = Muy bajo, 2 = Bajo, 3 = Medio, 4 = Alto, 5 = Muy alto.
- Riesgo (R): Producto de H × V
    - 1–4 → Riesgo mínimo / bajo
    - 5–9 → Riesgo moderado
    - 10–16 → Riesgo alto
    - 16 → Riesgo muy alto

De acuerdo con la matriz de evaluación, el riesgo de inundación del proyecto se clasifica como bajo

Áreas o espacios de interés ambiental o con nivel de protección especial

zonas ambientalmente vulnerables dentro y cerca del área del proyecto en un

radio de 500m desde los linderos.

Espacio de interés	Condiciones	Distancia (m)	Observación
a) Áreas protegidas	No existen en el área ni en zonas cercanas	> 15,000 m	El área protegida más cercana se encuentra a más de 15 km. No aplica impacto.
b) Manglares	No existen	> 12,000 m	Los manglares costeros de La Romana están a más de 12 km del proyecto.
c) Humedales	No existen	> 10,000 m	No se identifican humedales ni zonas saturadas en el área de influencia.
d) Áreas de inundación	No existen	> 1,600 m	El proyecto se ubica en zona no inundable; la cañada más cercana está a 1.6 km.

e) Dunas	No existen	> 20,000 m	Las dunas costeras más cercanas están fuera de la provincia (lado este costero).
f) Arrecifes y corales	No aplican	> 12,000 m	Corresponden a zona marina; proyecto es terrestre y alejado del litoral.
g) Vertederos	No existen cercanos	≈ 4,500 m	El vertedero municipal más cercano está a aprox. 4.5 km (Villa Hermosa).
h) Cuevas	No existen	> 5,000 m	No hay cavidades kársticas registradas ni evidencias en inspección de campo.
i) Falla	No existen	> 30,000 m	No hay fallas activas cercanas; zona de baja sismicidad local.
j) Otras	Escorrentías temporales	> 900 m	Solo existen drenajes pluviales intermitentes en zonas urbanas circundantes.

Zonas de interés por posibles impactos negativos al proyecto en un radio de 500m desde los linderos

Elemento existente	Condición	Distancia (m)	Observación
a) Estación de combustible	existe	> 1,400 m	Las estaciones más cercanas están en la Ave. Juan Bosch. Estación Eco Petroleo Cescor Romana, fuera del área inmediata.

b) Industrias con chimenea >10 m	No existe	> 1,000 m	La zona es predominantemente residencial; no hay industrias de este tipo en el entorno directo.
c) Carretera de más de 2 carriles	Sí existe	≈ 200 m	Ave. Juan Bosch es de tránsito intenso y conecta con La Romana.
d) Zona agrícola / pecuaria	No existe	> 2,000 m	El área es urbana y residencial; no se identifican fincas activas ni áreas agropecuarias en el entorno.

SERVICIOS

El proyecto estará provisto de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como electricidad, teléfono y televisión por cable.

Las compañías privadas y las instancias oficiales correspondientes suministraran los servicios antes mencionados, conforme a los diseños sometidos por nosotros y aprobados por los organismos de rigor.

ARTICULACION GENERAL

A) Abastecimiento y red de agua potable.

Para la construcción se estima un consumo de 50 m^3/día. Para la operación el sistema de abastecimiento de agua potable para el proyecto ha sido diseñado considerando la inestabilidad de una red pública segura en el área, debido a las limitaciones operativas y de cobertura de las instituciones responsables del suministro. El proyecto contará con un sistema de abastecimiento de agua mediante cuatro (4) pozos

tubulares, destinados a cubrir la demanda total de los futuros 1,920 habitantes del conjunto residencial. Así como su incorporación a la red local de suministro de agua.

El proyecto está conformado por 480 apartamentos, cada uno con 3 habitaciones, por lo que se asume una ocupación promedio de 4 personas por unidad habitacional. Bajo esta premisa, la población de diseño del conjunto residencial se estima en:

- Población de diseño:

  480 apartamentos × 4 personas/apartamento = 1,920 habitantes

Para el cálculo del consumo de agua potable se adopta un consumo medio de 180 litros/habitante/día (L/hab·día), valor que se encuentra dentro del rango recomendado (150–200 L/hab·día) para zonas urbanas con acceso formal a redes de distribución y servicios básicos. En función de esta dotación, la demanda diaria de agua potable se calcula de la siguiente manera:

- Consumo doméstico diario:

  1,920 hab × 180 L/hab·día = 345,600 L/día ≈ 345.6 m^3/día

Adicionalmente, se considera un 10 % de incremento por consumo en áreas comunes (riego de jardines, lavado de áreas exteriores, pérdidas en la red interna, etc.), por lo que la demanda total de agua potable del proyecto se estima en:

- Demanda total de agua potable:

  345.6 m^3/día × 1.10 ≈ 380 m^3/día

Componentes del Sistema

El sistema de distribución estará compuesto por los siguientes elementos:

- **Tuberías**: Seleccionadas con diámetros adecuados para garantizar presiones mínimas y máximas dentro de los rangos establecidos para un funcionamiento eficiente de la red.

- **Uniones, piezas especiales y válvulas de cierre**: Permitirán una operación flexible, segmentación de redes y mantenimiento.
- **Hidrantes contra incendios**: ya hay muchos instalados estratégicamente en cumplimiento con las normativas de protección contra incendios, con alimentación desde empalmes especiales. Se rehabilitarán los que así ameriten.
- **Sistema de impulsión**: Desde los pozos, el agua será conducida mediante una línea de impulsión de Ø2" hacia dos depósitos de almacenamiento tanto el soterrado como el aéreo, construidos en hormigón armado, con capacidad para regular y almacenar el caudal máximo diario requerido por el proyecto.
- **Sistema de distribución**: La cisterna y el tanque aéreo serán abastecidas a través de un sistema de presión constante, diseñado para mantener el suministro continuo y estable en todo momento.
- **Abastecimiento del área social e hidrantes**: Se realizará a través de empalmes directos desde la red principal de impulsión o almacenamiento.

Depósito de almacenamiento de agua potable

Para garantizar el suministro continuo de agua potable al Residencial Don Memendo, se proyecta la instalación de una cisterna general de almacenamiento que alimente el sistema interno de distribución y los tinacos de los edificios. El dimensionamiento de esta cisterna se realiza a partir de la demanda diaria estimada de agua en la etapa de operación y de un margen de seguridad que permita enfrentar interrupciones temporales del servicio.
Como se estableció en el cálculo de la demanda, el consumo total de agua potable del proyecto en operación es de aproximadamente: 380 metros cúbicos por día.

Para el diseño de la cisterna se adopta un factor de seguridad del 20 % (f = 1.2), que permite disponer de un volumen adicional para cubrir variaciones en el consumo,

pérdidas menores y eventuales fallas de suministro por parte del operador del servicio. El volumen útil de la cisterna se calcula como:

$$Vc = Qd \times f = 380\ m^3/día \times 1.2 = 456\ m^3$$

Por tanto, se propone la construcción de una cisterna general con capacidad mínima de 450–460 m³, lo que equivale prácticamente a un día completo de consumo del proyecto más un 20 % de reserva. Este volumen asegura que, aun ante una interrupción temporal del suministro externo, el residencial pueda mantenerse operando sin afectar a los usuarios.

El sistema de abastecimiento se complementará con:

- Bombas de impulsión desde la cisterna hacia los tinacos ubicados en las azoteas de los edificios.
- Red interna de distribución, con válvulas de seccionamiento y medidores sectoriales.
- Sistema de flotadores y controles eléctricos para evitar reboses y garantizar el llenado adecuado.

En conclusión, el proyecto contempla una cisterna general de aproximadamente 460 m³ de capacidad, dimensionada con base en la demanda diaria de 380 m³ y un factor de seguridad del 20 %, lo que garantiza un almacenamiento suficiente para asegurar la continuidad del servicio de agua potable en el Residencial.

Área de la cisterna:

- 20 m de largo
- 10 m de ancho
- 2.3 m de altura útil

c) Drenaje pluvial, Cloacas y alcantarillado.

1) Drenaje pluvial.

Se utilizaran varias pendientes que se conjugaran a lo largo de las Calles internas, la cual colectaran las aguas de todas las manzanas del proyecto a través de las calles secundarias. Dichas aguas a su vez son colectadas por un sistema de imbornales dobles colocados, donde la pendiente alcanza sus puntos más bajos. Estos imbornales están interconectados por tuberías de hormigón simple de 8'' pulgadas que a su vez aportan el caudal colectado a la conducción final por medio de colectores de lluvias, en hormigón armado, CLASE III.

Para la realización de estos cálculos de drenaje pluvial consideramos una intensidad de lluvia de 100.00 mm/h (cien milímetros por hora) con un coeficiente de escurrimiento de 0.60.

2) Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales

Dado que el área de desarrollo no cuenta con un sistema de alcantarillado sanitario público adecuado, el proyecto implementará una infraestructura independiente de saneamiento que asegure el tratamiento y disposición adecuada de las aguas residuales, conforme a los requerimientos técnicos y normativas ambientales vigentes.

Red de Colectores

La red de aguas residuales estará conformada por:

- **Tuberías de 8 pulgadas de hormigón simple**, que conducirán las aguas residuales domésticas desde las unidades habitacionales hacia los registros intermedios.
- **Registros sanitarios**: Se instalarán cámaras de inspección (registros) entre tramos, con una distancia máxima de 50 metros lineales entre ellos, lo cual facilitará la operación y mantenimiento del sistema.

- **Colector principal**: Las aguas recolectadas serán dirigidas hacia una tubería matriz que atraviesa longitudinalmente el proyecto, siguiendo el trazado de la Calle Principal, actuando como el eje de distribución del sistema sanitario.

Sistema de Tratamiento de aguas residuales

El sistema de tratamiento de aguas residuales propuesto para el proyecto está diseñado para atender una población de 1,920 habitantes, correspondiente a los 480 apartamentos del proyecto, considerando una ocupación promedio de 4 personas por vivienda. Con base en el consumo de agua potable estimado (380 m^3/día), se calcula una generación de aguas residuales equivalente al 85 % del consumo, lo que determina la carga hidráulica del sistema. Para una generación de aguas residuales de 323 m^3/día.

El sistema de tratamiento secundario adoptado para el Residencial Don Memendo consiste en un esquema modular de tanques sépticos – campos filtrantes, distribuido en seis módulos que reciben las aguas residuales de los bloques de apartamentos. Cada módulo cuenta con un tanque séptico bicameral, que realiza el tratamiento primario, seguido de zanjas filtrantes subsuperficiales donde el efluente se depura adicionalmente por filtración y biodegradación en el suelo calizo. El dimensionamiento se basa en una generación de 323 m^3/día, una carga hidráulica de diseño de 100 L/m^2·día y distancias reglamentarias al nivel freático y a posibles fuentes de agua. Los lodos se extraerán periódicamente mediante camión vacuum y se entregarán a un gestor autorizado. Este sistema es de bajo mantenimiento, ambientalmente seguro y compatible con las condiciones hidrogeológicas del área del proyecto.

Parámetros de diseño del sistema

Los caudales y cargas utilizados para dimensionar el sistema son los siguientes:

- Población de diseño: 1,920 habitantes
- Consumo de agua potable: 380 m^3/día (4.40 L/s)

- Aguas residuales generadas:
    - AR = 0.85 × 380 m³/día = 323 m³/día (3.7 L/s)
- Caudal máximo diario: 420 m³/día
- Caudal pico horario: 9.3 L/s
- Cargas típicas domésticas:
    - DBO_5: 86 kg/día
    - SST: 115 kg/día
    - N-total: 23 kg/día
    - P-total: 4 kg/día

Estos valores definen la capacidad hidráulica y la configuración del sistema de tratamiento.

El sistema seleccionado consiste en un proceso de tratamiento primario y secundario mediante decantación e infiltración, orientado a garantizar un efluente seguro para la recarga natural del acuífero y adecuado a las características geológicas del área, dominada por roca caliza altamente permeable.

El proceso inicia con una reja fina y un desarenador–desengrasador, encargados de remover sólidos gruesos, arenas y grasas, protegiendo las unidades posteriores. Posteriormente, las aguas ingresan a un tanque de doble cámara, donde se realiza la sedimentación primaria y la digestión anaerobia de lodos. Esta unidad logra la remoción de hasta un 60 % de la carga orgánica y sólidos suspendidos.

El efluente clarificado pasa a una cámara de igualación que regula el flujo hacia el sistema de infiltración. La etapa final está compuesta por seis celdas de infiltración (RIB – Rapid Infiltration Basins), dispuestas en dos módulos de tres unidades cada uno, operadas de forma rotativa (3 en servicio y 3 en descanso).

Cada celda está conformada por capas filtrantes de grava y arena lavada, a través de las cuales el agua percola lentamente, favoreciendo la retención de sólidos finos y la biodegradación natural de la materia orgánica.

El efluente final presenta valores promedio de DBO_5 inferiores a 120 mg/L y sólidos suspendidos menores a 100 mg/L, adecuados para su infiltración segura en el subsuelo y la recarga natural del acuífero local.

Desde cada tanque séptico, el efluente pasa a una caja distribuidora, que reparte el caudal hacia un conjunto de trench filtrantes subsuperficiales.
Configuración por módulo:

- Área total de filtración ≈ 540 m².
- Trincheras de 0.60–0.90 m de ancho, 0.60–1.0 m de profundidad útil.
- Longitud total de zanjas por módulo ≈ 600–900 m (según el ancho adoptado).
- Fondo de la zanja recubierto con grava limpia ¾”–1½” (30–40 cm).
- Tubería PVC perforada (Ø 100–150 mm) sobre la capa de grava.
- Relleno superior con grava fina y suelo permeable, manteniendo una cobertura mínima de 30 cm sobre la tubería.

El agua percola a través de la grava y el suelo, donde se produce un tratamiento secundario natural por filtración y biodegradación aerobia, alcanzando niveles de calidad aptos para infiltración segura en el subsuelo calcáreo.

Disposición final: La descarga de las aguas tratadas se realizará al subsuelo, a través de campos de infiltración construidos y ubicados estratégicamente, considerando la topografía, permeabilidad del terreno y capacidad de recarga del acuífero local.

Esta solución modular permite un tratamiento efectivo, escalable y ambientalmente compatible con las condiciones del entorno, asegurando la protección del recurso hídrico y la salud pública.

Las tuberías que se utilizarán serán de H.S., con un coeficiente de Manning de 0.013. Las velocidades mínimas y máximas que se tomaron para el diseño fueron 0.60 m/seg y 3.00 m/seg, respectivamente, con un caudal de infiltración de 0.615 lts/Km.

Instalaciones eléctricas

La red eléctrica que se propondrá será aérea y de acuerdo a los requisitos y normas establecidas por EDEESTE y de acuerdo a la demanda que requiere el proyecto.

El consumo promedio en la fase de construcción es 700 kw/dia y en la fase de operación se estima que el consumo total después de la construcción de los apartamento, bombas sumergibles, áreas comunes y comercios sería de 5,500 kw/dia.

Se colocan los postes para el tendido eléctrico, los cables y las luces del alumbrado exterior. Las redes de EDEESTE se encuentran en el proyecto colindante y fueron diseñadas e instaladas para ser extendidas a esta parte del proyecto.

La alimentación se realizará desde la red de media tensión de la distribuidora (EDEESTE), mediante una acometida subterránea hacia una subestación interna, donde estarán ubicados los transformadores de potencia y los tableros generales de baja tensión. Desde esta subestación se derivarán las redes de distribución hacia los diferentes bloques residenciales, áreas sociales, sistemas de bombeo y alumbrado exterior.

Potencia de diseño y capacidad de transformadores

Para el dimensionamiento eléctrico se asumió:

- 480 apartamentos con una demanda máxima unitaria de 3 kW/apartamento (iluminación, tomacorrientes, nevera, lavadora, equipos menores).
- Demanda total bruta:
  480 × 3 kW = 1,440 kW
- Incremento por áreas comunes (alumbrado interior y exterior, bombas, casa club, caseta de seguridad, etc.): 15 %

→ 1,440 kW × 1.15 = 1,656 kW

- Factor de simultaneidad global (no todos los equipos trabajan al mismo tiempo): 0.70

Demanda máxima coincidente:

Pdem max=1,656 kW×0.70≈1,160 kW (1.16 MW)

Con base en esta demanda se propone instalar en la subestación:

- Dos (2) transformadores de 750 kVA, 13.2 kV / 480–240 V, operando en paralelo.

Cada transformador puede suministrar, con un factor de potencia de 0.9:

$$P_{750} = 750 \text{ kVA} \times 0.9 = 675 \text{ kW}$$

Potencia total disponible:

$$P_{total} = 2 \times 675 \text{ kW} = 1{,}350 \text{ kW}$$

Esta capacidad es superior a la demanda máxima calculada (≈ 1.16 MW), proporcionando un margen de seguridad adecuado para futuras ampliaciones y para evitar sobrecargas en condiciones de máxima simultaneidad.

Desde los transformadores se derivarán tableros de baja tensión que alimentarán:

- Circuitos de apartamentos (medición individual).
- Circuitos de áreas comunes.
- Sistemas de bombeo de agua desde la cisterna.
- Alumbrado exterior y seguridad.

Las canalizaciones serán principalmente subterráneas, en tubería PVC y/o ductos de concreto, con protecciones termomagnéticas y diferenciales según normativa.

Tabla Resumen del Sistema Eléctrico y Consumo Energético del Proyecto

Fase / Componente	Descripción	Potencia / Consumo	Observaciones Técnicas
Fase de Construcción	Energía para maquinaria, herramientas, iluminación y oficinas temporales	≈ 70 kW demanda máxima ≈ 700 kWh/día ≈ 21,000 kWh/mes	Puede suplirse con transformador temporal (~150 kVA) o planta eléctrica. Consumo variable según avance de la obra.
Fase de Operación	Consumo residencial de 480 apartamentos + áreas comunes	≈ 5,520 kWh/día ≈ 165,600 kWh/mes ≈ 2.0 GWh/año	Basado en 10 kWh/día por apartamento + 15 % para áreas comunes. Incluye bombeo, iluminación y equipos.
Demanda Máxima del Proyecto	Carga residencial coincidente con factor de simultaneidad	≈ 1,160 kW (1.16 MW)	Factor de simultaneidad 0.70 aplicado a 480 aptos × 3 kW c/u.
Capacidad Instalada de Transformadores	Subestación interna con dos transformadores en paralelo	2 × 750 kVA = 1,500 kVA Potencia útil ≈ 1,350 kW	Capacidad instalada supera la demanda máxima (1.16 MW). Permite margen de seguridad y picos de carga.
Red de Distribución Interna	Circuitos de baja tensión, acometidas y tableros	120/240 V – 480 V	Cableado subterráneo y protecciones según reglamento eléctrico dominicano.
Red de Alumbrado Exterior	Iluminación vial y áreas comunes	5–10 kW (LED)	Energía eficiente tipo LED para reducir consumo y mantenimiento.
Equipos Electromecánicos	Bombas de agua, sistemas de	15–25 kW	Operación intermitente; incluidos en los cálculos

	seguridad, caseta de vigilancia		de demanda de áreas comunes.
Fase de Cierre / Post-Operación	Mínimo consumo para seguridad y mantenimiento	≈ 5–10 % del consumo en operación	Demanda muy baja; no representa carga significativa.

Generación de Residuos Solidos

Etapa de Construcción

Durante la fase de construcción del proyecto, se estima la generación de aproximadamente 3.0 toneladas de residuos sólidos mensual. Estos residuos estarán compuestos por:

- Escombros y restos de materiales de construcción
- Vegetación desbrozada
- Fundas de cemento vacías
- Plásticos y envases desechables
- Residuos domésticos generados por los trabajadores (comida, papel, empaques)

La disposición temporal se realizará en 10 tanques plásticos de 55 galones.

La recolección será efectuada por un camión colector del ayuntamiento de Villa Hermosa al menos dos (2) veces por semana, como parte de una estrategia de control y manejo de residuos durante la obra.

Etapa de Operación

Una vez concluida la construcción y en operación plena del proyecto, se estima una generación de residuos sólidos urbanos de aproximadamente 2.2 toneladas al día, equivalente a 756 toneladas al año. Esta estimación se basa en proyecciones de densidad poblacional y consumo promedio por habitante.

Para esta etapa, se contempla un sistema de recolección interna mediante puntos de acopio intermedios, desde donde los residuos serán entregados al Ayuntamiento

del Villa Hermosa, previa formalización de un acuerdo institucional para el manejo y disposición final en el vertedero autorizado más cercano.

Se promoverán medidas de segregación en la fuente, recolección diferenciada y eventualmente el fomento del reciclaje, a fin de reducir la presión sobre el sistema de disposición final y fomentar prácticas sostenibles.

Indicar medidas para el ahorro de energía en cada fase del proyecto

- **Medidas de Ahorro de Energía en la Fase de Construcción**

Durante la fase de construcción, la demanda energética está asociada principalmente a maquinaria, iluminación temporal y equipos eléctricos. Para minimizar el consumo se aplicarán las siguientes medidas:

Medidas propuestas

- Uso de iluminación LED en áreas de trabajo y casetas temporales.
- Instalación de sensores de apagado automático en oficinas, baños y áreas de uso ocasional.
- Mantenimiento preventivo de plantas eléctricas, compresores y equipos para garantizar alta eficiencia operativa.
- Programación de trabajos que requieren alto consumo eléctrico en horarios optimizados para reducir horas de operación continua.
- Empleo de equipos eléctricos certificados de bajo consumo (mezcladoras, cortadoras, taladros).
- Capacitación al personal sobre buenas prácticas de ahorro de energía, incluyendo apagar equipos y luces no esenciales.
- Aprovechamiento de la iluminación natural en oficinas y almacenes temporales.
- Reducción del uso de plantas eléctricas mediante conexión temprana a la red pública (cuando sea posible).

- **Medidas de Ahorro de Energía en la Fase de Operación**

En la etapa de operación, el consumo energético está dominado por los 480 apartamentos, alumbrado común y sistemas electromecánicos. Para reducir la demanda y mejorar la eficiencia se contemplan las siguientes medidas:

- **Medidas en áreas comunes**
- Alumbrado 100 % LED en exteriores, parqueos, pasillos y áreas sociales.
- Instalación de fotoceldas y temporizadores para el alumbrado exterior y perimetral.
- Uso de sensores de movimiento en áreas de baja circulación (escaleras, pasillos, baños comunes).
- Motores eléctricos de alta eficiencia en bombas de agua y sistemas de presión.
- Implementación de un programa de mantenimiento eléctrico para evitar pérdidas por calentamiento o conexiones defectuosas.
- Diseño de circuitos eléctricos con balance de cargas para evitar sobrecorrientes.
- Uso de transformadores de alta eficiencia (750 kVA × 2 unidades), con pérdidas reducidas por magnetización.

Medidas en los apartamentos

- Recomendación y promoción de equipos de línea blanca con certificación energética (inverter).
- Estímulo al uso de aires acondicionados tipo inverter o de bajo consumo.
- Instalación de interruptores termo–magnéticos que evitan pérdidas por calentamiento.
- Orientación a los residentes sobre uso racional del aire acondicionado y apagado de equipos en desuso.

Medidas pasivas de eficiencia

- Aprovechamiento de ventilación cruzada en los diseños.
- Uso de colores claros en fachadas para reducir absorción de calor.
- Áreas verdes que contribuyen a disminuir el efecto de calor urbano.

Descripción del sistema de prevención de accidentes y mitigación de contingencias. Equipos para control incendio y contingencias

El sistema de prevención de accidentes y mitigación de contingencias del Residencial está diseñado para asegurar un nivel elevado de protección, incorporando medidas estructurales, operativas y de equipamiento que permiten:

- Responder adecuadamente ante cualquier incidente
- Reducir riesgos de incendio y accidentes
- Salvaguardar la integridad de los residentes
- Cumplir con las normativas de seguridad vigentes

Componentes del Sistema de Prevención de Accidentes

El sistema incluye los siguientes elementos:

Medidas de prevención

- Señalización visible de rutas de evacuación, salidas de emergencia y puntos de encuentro.
- Instalación de extintores, gabinetes de mangueras y detectores según normativa.
- Prohibición de almacenamiento de materiales inflamables en áreas comunes.
- Mantenimiento periódico de equipos eléctricos, bombas, tableros y transformadores.
- Control de riesgos ocupacionales en áreas de mantenimiento y estacionamientos.
- Capacitación continua en manejo de emergencias al personal de administración.

Medidas de mitigación

- Equipos específicos para controlar incendios y fallas eléctricas.
- Sistema de comunicación interna para alertar a residentes en caso de emergencia.
- Procedimientos de evacuación por bloque y por niveles.

- Señalización fotoluminiscente para cortes de energía.
- Brigadas de emergencia entrenadas en primeros auxilios, combate inicial de incendios y evacuación.

Medidas de protección estructural

- Instalación de barandas y pasamanos en escaleras y áreas elevadas.
- Iluminación de emergencia en pasillos, escaleras y áreas comunes.
- Acabados con materiales retardantes al fuego en zonas críticas.
- Sistema de pararrayos en edificios de mayor altura.

Equipos para Control de Incendio y Contingencias

El Residencial Don Memendo dispondrá de equipos certificados y distribuidos estratégicamente en cada edificio, parqueos y áreas comunes.

Extintores portátiles

Se instalarán extintores según normas NFPA y el Cuerpo de Bomberos:

- Extintores tipo ABC de 10 lb en pasillos de cada nivel.
- Extintores CO_2 en áreas eléctricas y cuarto de bombas.
- Extintores de espuma (AFFF) en zonas cercanas a parqueos.

Cada edificio contará con un mínimo de:

- 1 extintor por nivel
- 1 extintor en la entrada principal
- 1 extintor adicional en área de escaleras

Gabinetes contra incendio

Los bloques contarán con:

- Gabinetes equipados con manguera de 25 mm
- Llave de paso
- Manómetro
- Boquilla regulable

Los gabinetes se ubicarán:

- En áreas comunes
- Cerca de las escaleras
- En puntos de fácil acceso para brigadas y bomberos

Sistema de detección y alarma

Incluye:

- Detectores de humo en áreas comunes y cuartos eléctricos
- Alarmas manuales tipo "pull station"
- Sirenas audibles en cada edificio
- Sensores de temperatura en caseta de bombeo y cuarto de transformadores

Sistema de abastecimiento de agua contra incendio

El proyecto contará con:

- Red húmeda presurizada
- Hidrantes internos y externos según especificaciones de bomberos
- Bomba contra incendios y bomba jockey
- Conexión siamesa para bomberos (FDC)

Equipos de contingencia y primeros auxilios

- Botiquines completos en caseta de seguridad y áreas administrativas
- Camillas plegables
- Linternas de emergencia y lámparas recargables
- Radios de comunicación para brigadas
- Kits anti-derrame (aceites, combustibles)
- Guantes, cascos, botas dieléctricas y chalecos reflectivos

Plan Operativo y de Respuesta Ante Emergencias

El sistema se complementa con:

- Plan de Evacuación por edificio, con rutas señalizadas.
- Plan de Respuesta a Incendios y Explosiones.
- Plan de Primeros Auxilios.
- Plan de Manejo de Sustancias Peligrosas (mínimas).
- Simulacros periódicos con participación de residentes.
- Coordinación directa con el Cuerpo de Bomberos de Villa Hermosa.

Todos estos planes se encuentran en fase de diseño

Propuesta de un plan de emergencias en construcción y en operación. Equipos de seguridad a ser suministrados a empleados (cascos, botas, lentes, chalecos, entre otros).

El Plan de Emergencias del proyecto Residencial Don Memendo establece los procedimientos, recursos y responsabilidades necesarias para prevenir, responder y controlar situaciones de riesgo durante la construcción y operación del proyecto. Su objetivo principal es proteger la vida de trabajadores, residentes, contratistas y visitantes, así como minimizar daños materiales y ambientales.

La siguiente tabla resume las acciones fundamentales del Plan de Emergencias del Residencial Don Memendo, incluyendo la identificación de riesgos, medidas preventivas, protocolos de respuesta y equipos disponibles. Este esquema garantiza que tanto la fase de construcción como la fase de operación cuenten con los recursos necesarios para la atención de cualquier contingencia, conforme a las normas de seguridad establecidas por el Ministerio de Medio Ambiente, el Cuerpo de Bomberos y el Reglamento 04-19 de Seguridad y Salud en el Trabajo.

- **Plan de Emergencias – Fase de Construcción**

Durante la construcción se identifican riesgos relacionados con: trabajos en altura, excavaciones, maquinaria pesada, manejo de materiales, operación eléctrica temporal y movimiento de tierra.

Objetivos

- Prevenir accidentes laborales.
- Garantizar una respuesta rápida ante emergencias.
- Reducir daños a personas y equipos.
- Cumplir con la Ley 64-00 y el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo 04-2019.

Elementos del Plan

Identificación de riesgos

- Caídas a distinto y mismo nivel

- Golpes por maquinaria
- Electrocución
- Derrumbes de excavaciones
- Incendios por combustible o fallas eléctricas
- Manipulación incorrecta de herramientas

Organización del equipo de emergencia

- Brigada de primeros auxilios
- Brigada contra incendios
- Brigada de evacuación y rescate
- Encargado de Seguridad Industrial

Procedimientos

- Evacuación hacia áreas seguras previamente señalizadas.
- Suspensión inmediata de trabajos ante tormentas eléctricas o vientos fuertes.
- Activación de alarmas y comunicación mediante radios.
- Control inicial de incendios con extintores ABC y CO_2.
- Manejo de derrames menores mediante absorbentes.

Infraestructura temporal

- Puntos de reunión señalizados
- Vías de evacuación libres de obstáculos
- Botiquines y extintores en áreas de trabajo
- Iluminación de emergencia en oficinas y almacenes
- Señales de seguridad visibles

Plan de Emergencias – Fase de Operación

Una vez ocupado el residencial, los riesgos cambian hacia aspectos residenciales y operativos: incendios domésticos, fallas eléctricas, sismos, inundaciones menores o emergencias médicas.

Objetivos

- Proteger la integridad de los residentes.
- Mantener operativa la infraestructura esencial.
- Coordinar respuestas con organismos externos (bomberos, 911, Defensa Civil).

Elementos del plan

Riesgos potenciales

- Incendios en cocinas o áreas eléctricas
- Fallas eléctricas internas
- Emergencias médicas de residentes
- Sismos y movimientos telúricos
- Amenazas externas o accidentes en áreas comunes

Sistema de emergencia

- Detectores de humo y alarmas audibles
- Extintores ABC en cada nivel y edificios
- Hidrantes y gabinetes contra incendios
- Iluminación y señalización de emergencia
- Planta eléctrica para servicios críticos

Procedimientos

- Activación de alarma por incendio
- Evacuación hacia zonas de encuentro externas
- Cierre de válvulas y tableros eléctricos en caso de incendios mayores

- Llamada inmediata al 911 y Cuerpo de Bomberos
- Atención de primeros auxilios en áreas designadas
- Registro y reporte de incidentes

Organización en operación

- Administrador del condominio como Coordinador General
- Brigada de residentes voluntarios
- Conserjes y personal de mantenimiento capacitados
- Capacitación semestral en prevención de incendios y evacuación

Equipos de Seguridad a Suministrar a los Empleados

Durante la construcción y la operación, los empleados deben contar con Equipos de Protección Personal (EPP) según su función.

Equipos de Seguridad para la Fase de Construcción

- Cascos de seguridad (ANSI Z89.1)
- Botas con punta de acero y suela antideslizante
- Chalecos reflectivos de alta visibilidad
- Lentes de seguridad
- Protectores auditivos (orejeras o tapones)
- Guantes industriales (de cuero, nitrilo o dieléctricos)
- Arnés de seguridad para trabajos en altura
- Cinturones de soporte lumbar
- Mascarillas anti-polvo N95
- Ropa de trabajo resistente y de colores visibles
- Impermeables para trabajo en lluvia

Equipos de Seguridad para la Fase de Operación

- Chalecos reflectivos para personal de seguridad
- Guantes y lentes para mantenimiento
- Botiquines de primeros auxilios en áreas comunes
- Radios de comunicación
- Linternas y lámparas recargables
- Señalización reflectiva y conos para manejo de tránsito interno
- Equipo básico anti-derrames (absorbentes, palas, contenedores)

Tabla Resumen del Plan de Emergencias del Proyecto

Fase	Riesgos Principales	Acciones de Prevención	Acciones de Respuesta / Contingencia	Responsables	Equipos de Emergencia Asociados
Construcción	Caídas, golpes, maquinaria, fallas eléctricas, incendios, derrumbes de excavación	- Señalización de áreas de riesgo - Capacitación diaria (charlas de 5 min) - Orden y limpieza ("Housekeeping") - Mantenimiento de maquinaria - Control de acceso	- Activación de alarma - Evacuación a punto de encuentro - Uso de extintores ABC - Primeros auxilios - Comunicación vía radio	Encargado de Seguridad Industrial Capataz Brigadas de obra	Cascos, botas, chalecos, arnés, guantes, extintores ABC, botiquines, radios, conos de seguridad
Construcción	Incendios por materiales	- Almacenamiento seguro de combustibles - Prohibición	- Control inicial de fuego con extintores	Encargado de seguridad Brigada	Extintores ABC / CO_2, alarmas temporales, mangueras,

	combustibles	de fumar en zonas críticas - Revisión periódica de cables y herramientas	CO_2 / ABC - Cierre de tableros eléctricos - Llamada al 911 / Bomberos	contra incendios	hidrantes temporales
Construcción	Accidentes por manipulación de cargas y herramientas	- Capacitación en ergonomía - Supervisión del uso de EPP - Señalización de áreas de carga	- Atención primaria - Aislamiento del área	Supervisor de obra Brigada de primeros auxilios	Botiquines, camillas, guantes, lentes, cinturones lumbares
Operación	Incendios domésticos, fallas eléctricas, cortocircuitos	- Detectores de humo - Mantenimiento de tableros - Prohibición de sobrecarga de tomacorrientes	- Activación de alarma - Evacuación por rutas señalizadas - Uso de hidrantes y gabinetes	Administrador del residencial Brigada de residentes Bomberos	Extintores ABC, gabinetes, hidrantes, detectores, sirenas, luces de emergencia
Operación	Emergencias médicas de residentes o visitantes	- Señalización de puntos de primeros auxilios - Personal capacitado en RCP	- Atención primaria - Activación del 911 - Registro del incidente	Administración Brigada de primeros auxilios	Botiquines equipados, camillas, radios, linternas
Operación	Sismos o eventos climáticos extremos	- Charlas de preparación - Revisión estructural periódica - Identificación	- Evacuación ordenada - Cierre de válvulas / tableros - Espera de unidades	Administración Brigada de evacuación	Señalización fotoluminiscente, radios, megáfonos, luces de emergencia

		de zonas seguras	de emergencia		
Cierre / Readecuación	Riesgos por abandono parcial, fallas eléctricas y vandalismo	- Minimizar carga eléctrica - Cerrar circuitos no esenciales - Seguridad reforzada	- Activación de protocolos mínimos - Aislamiento de áreas	Administración del condominio	

MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Describir las medidas a utilizar frente a posibles fenómenos de riesgo ambiental, incluyendo los provocados por efectos del cambio climático en la Republica Dominicana.

El proyecto Residencial Don Memendo incorpora un conjunto de medidas orientadas a reducir su contribución al cambio climático (mitigación) y a aumentar la capacidad de resiliencia ante los fenómenos hidrometeorológicos y climáticos que afectan a la República Dominicana (adaptación). Estas medidas responden a los escenarios nacionales que proyectan un incremento en la frecuencia de lluvias extremas, eventos de calor, sequías estacionales y tormentas tropicales.

- **Medidas de Mitigación del Cambio Climático**

Las medidas de mitigación buscan reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y promover el uso eficiente de recursos. El proyecto implementará:

Eficiencia energética y reducción de emisiones

- Uso de luminarias LED en áreas comunes, pasillos y parqueos.
- Equipos electromecánicos de alta eficiencia (bombas eléctricas, motores y transformadores).
- Promoción del uso de electrodomésticos tipo inverter en las viviendas.

- Reducción de pérdidas eléctricas mediante sistemas de cableado subterráneo y tableros de control modernos.
- Instalación de fotoceldas y sensores de movimiento para minimizar consumo energético nocturno.

Infraestructura diseñada para consumir menos energía

- Ventilación natural y orientación estratégica de las edificaciones.
- Uso de colores claros en fachadas para reducir absorción de calor.
- Arborización interna para crear zonas sombreadas que reduzcan la demanda de climatización.

Manejo sostenible del agua

- Instalación de griferías y sanitarios de bajo consumo.
- Uso de cisterna de almacenamiento eficiente que reduce pérdidas por bombeo.
- Recolección e infiltración de aguas pluviales para recarga del acuífero.

Reducción de residuos

- Manejo adecuado de residuos sólidos durante construcción y operación.
- Promoción del reciclaje en áreas comunes: papel, plástico, cartón y metales.
- Minimización de residuos de obra mediante control de materiales.

Medidas de Adaptación al Cambio Climático

Las medidas de adaptación buscan aumentar la resiliencia del residencial frente a los efectos del cambio climático: lluvias intensas, inundaciones, aumento de temperatura, sequías, ciclones tropicales y vientos fuertes.

Adaptación frente a lluvias extremas e inundaciones

- Diseño de un sistema de drenaje pluvial robusto con canaletas, rejillas, colectores y pozos filtrantes.
- Infiltración efectiva mediante pozos y áreas permeables para reducir escorrentías.
- No ocupación de zonas inundables y adecuada cota del terreno respecto a calles vecinas.
- Mantenimiento preventivo del drenaje antes y durante la temporada ciclónica.

Adaptación a tormentas y huracanes

- Estructuras diseñadas según el Código Sísmico y las cargas de viento aplicables a la región Este del país.
- Instalación de barandas, pasamanos y elementos exteriores resistentes a vientos fuertes.
- Señalización de rutas de evacuación y puntos de encuentro seguros.
- Aseguramiento de elementos sueltos antes de tormentas y huracanes.
- Planta eléctrica de emergencia para suministro en situaciones críticas.

Adaptación a olas de calor y aumento de temperatura

- Incorporación de áreas verdes y arbolado interno para disminuir isla de calor.
- Materiales reflectantes y pinturas térmicas en techos y fachadas.
- Ventilación natural cruzada en los apartamentos para reducir necesidad de climatización.

Adaptación a sequías y escasez hídrica

- Cisternas de almacenamiento suficientes (≈ 460 m^3).
- Uso de sanitarios y griferías eficientes en consumo.
- Campañas internas de educación para uso racional del agua.
- Paisajismo con plantas nativas y de bajo consumo hídrico.

Adaptación a fallas eléctricas por tormentas

- Planta eléctrica de respaldo para sistemas críticos.
- Protección contra sobretensiones y fallas eléctricas en tableros y transformadores.
- Luces de emergencia y señalización fotoluminiscente.

Medidas Institucionales y de Gestión del Riesgo Climático

- Integración del plan de emergencias del residencial con el Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Respuesta (SNPMR).
- Simulacros periódicos de evacuación por incendios, huracanes y sismos.

- Capacitación al personal administrativo y brigadas voluntarias en manejo de desastres.
- Comunicación directa con instituciones clave:
    - Defensa Civil
    - Cuerpo de Bomberos
    - COE
    - 911

Medidas de mitigación y Adaptación al Cambio Climático

Efecto del cambio climático	Frecuencia al año (Rep. Dom.)	Medidas de adaptación para el proyecto
Huracanes	1–2 eventos de impacto indirecto y 0–1 de impacto cercano por temporada	- Diseño estructural acorde al Código Sísmico y cargas de viento. - Refuerzo de elementos exteriores (barandas, techos, ventanales). - Señalización y rutas de evacuación. - Protección y amarre de mobiliario exterior en temporada ciclónica. - Planta eléctrica para asegurar servicios críticos. - Mantenimiento previo y posterior de drenajes.
Sequía	2–4 periodos de sequía estacional	- Cisterna de almacenamiento (≈460 m³). - Griferías y sanitarios de bajo consumo. - Paisajismo con plantas nativas y xerófitas. - Educación para uso racional del agua. - Control de fugas en la red

		interna. - Gestión eficiente del riego en horas de baja evaporación.
Precipitación extrema	5–10 eventos de lluvias intensas por año	- Sistema de drenaje pluvial con canaletas, rejillas y pozos filtrantes. - Mantenimiento de drenajes previo a temporada lluviosa. - Áreas verdes permeables para absorción. - Diseño de edificaciones con pendientes adecuadas.
Inundaciones	Eventos puntuales en zonas vulnerables — el proyecto está en zona **NO inundable**	- Elevación natural adecuada del terreno. - Sistema de infiltración que reduce acumulación de agua. - Pozos filtrantes de alta capacidad. - Limpieza de rejillas y colectores. - Prohibición de obstrucción de drenajes por residuos.
Marejada / Aumento del nivel del mar	1–3 eventos significativos por temporada (NO aplican al proyecto por su distancia al litoral)	- No se requiere intervención específica porque el proyecto está a >12 km del litoral. - Mantener coordinación con autoridades en caso de eventos extraordinarios regionales.
Vectores de enfermedades (dengue, chikungunya, zika)	4–6 ciclos estacionales por año, especialmente en temporada de lluvia	- Eliminación de aguas estancadas. - Limpieza periódica de áreas comunes. - Manejo adecuado de residuos sólidos. - Control de mosquitos en áreas verdes. - Campañas informativas para

		residentes. - Drenaje eficiente para evitar criaderos.

COMPONENTE SOCIAL Y ANÁLISIS DE INTERESADOS

El proyecto Residencial Don Memendo se localiza en los alrededores del sector Brisas del Mar III y el residencial Los Prados, municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, una zona en proceso de consolidación urbana caracterizada por un crecimiento demográfico acelerado, expansión habitacional y fortalecimiento de la actividad comercial local. Este entorno combina áreas residenciales formales en desarrollo con sectores de ocupación progresiva, generando una demanda creciente de infraestructura, servicios básicos y soluciones habitacionales organizadas.

Demografía y estructura poblacional

- La provincia de La Romana posee una población estimada de 350,000 habitantes (ONE, 2023).
- El municipio Villa Hermosa concentra alrededor de 130,000 habitantes, con alta tasa de crecimiento anual (≈2.1 %).
- La población del entorno inmediato está conformada mayormente por familias jóvenes, trabajadores informales, empleados del sector turístico, comercio, construcción y servicios.

Actividades económicas predominantes

En el área cercana al proyecto se observan actividades económicas vinculadas a:

- Comercio minorista (colmados, ferreterías, talleres).
- Servicios personales y profesionales.
- Construcción, manufactura ligera y transporte.
- Actividades relacionadas al turismo (empleos en hoteles, restaurantes, servicios).

La informalidad laboral supera el 45 %, creando una alta dependencia de empleos temporales de obra y oportunidades emergentes en urbanizaciones nuevas.

Infraestructura social y servicios

En la zona del proyecto existen:

- Centros educativos públicos y privados en un radio de 2 km.
- Centros de salud de atención primaria en Villa Hermosa.
- Servicios municipales de recolección de residuos.
- Transporte público y motoconcho con buena disponibilidad.

No obstante, el crecimiento urbano ha sido más rápido que la capacidad de oferta habitacional, por lo que existe demanda significativa de proyectos formales y organizados como el que se propone.

Situación habitacional y necesidad del proyecto

La zona presenta:

- Saturación de viviendas improvisadas.
- Déficit de viviendas formales.
- Carencia de proyectos residenciales planificados con infraestructura adecuada.

El Residencial Don Memendo, al incluir 480 apartamentos, áreas verdes y servicios internos, contribuye a mejorar el entorno urbano, reduce la presión en viviendas informales y genera una alternativa habitacional segura y planificada.

Interacción socioeconómica del proyecto con la comunidad

El proyecto generará impactos socioeconómicos positivos y medibles:

Durante la construcción

- Generación de empleos directos (albañilería, electricidad, plomería, carpintería, vigilancia).
- Creación de 200–300 empleos indirectos (suplidores, transporte, ferreterías, servicios de alimentación).
- Prioridad a mano de obra local, dinamizando la economía del municipio.

Durante la operación

- Incremento del valor inmobiliario de las áreas circundantes.

- Estabilidad habitacional para 480 familias.
- Impulso al comercio local (colmados, farmacias, servicios).
- Reducción de áreas baldías que suelen generar inseguridad o vertederos improvisados.

En el marco de la elaboración de la Declaración de Impacto Ambiental del Residencial Don Memendo, se realizó un análisis detallado de los interesados directos e indirectos del área de influencia, así como un proceso de consulta y entrevistas a residentes, comerciantes, líderes comunitarios y usuarios del sector y zonas adyacentes. El objetivo fue identificar percepciones, expectativas, preocupaciones y el nivel de aceptación respecto al proyecto, garantizando que su ejecución responda adecuadamente a la dinámica social y al desarrollo territorial del municipio Villa Hermosa.

Los resultados obtenidos reflejan una aceptación ampliamente favorable hacia el desarrollo del proyecto. La percepción general de los entrevistados fue que el proyecto representa una oportunidad de mejora para el sector y contribuirá al ordenamiento urbanístico y a la dinamización económica.

Principales valoraciones positivas expresadas por los entrevistados

1. **Generación de empleo local**

   Los residentes consideran altamente positiva la oportunidad de empleo directo e indirecto durante la construcción. La comunidad destacó la necesidad de oportunidades para albañiles, plomeros, electricistas, operadores de equipo y personal general.

2. **Mejoramiento del entorno urbano**

   Los participantes resaltaron que el proyecto ayudará a transformar áreas baldías y poco utilizadas en un espacio urbanizado, seguro y organizado.

3. **Incremento de la seguridad**

Los entrevistados mencionaron que un residencial moderno y planificado contribuye a mejorar la vigilancia natural, reducir áreas oscuras o deshabitadas y disminuir la inseguridad.

4. **Dinamización económica**

Comerciantes y trabajadores informales expresaron que el residencial estimulará el comercio local, aumentando la demanda de bienes y servicios en el sector.

5. **Aumento de la plusvalía inmobiliaria**

Los propietarios de terrenos y viviendas señalaron que la presencia de una urbanización formal incrementará el valor de sus propiedades.

6. **Compatibilidad con el uso del suelo**

La comunidad reconoció que el área tiene vocación residencial y que el proyecto se adapta a la tendencia de crecimiento del municipio.

Ausencia de objeciones significativas

De manera consistente, ninguno de los entrevistados presentó objeciones relevantes al desarrollo del proyecto. Las impresiones recogidas no evidenciaron preocupaciones de alto impacto ambiental, social o económico.

Las inquietudes menores expresadas —como el control de polvo, ruido y tránsito durante la construcción— fueron consideradas normales y mitigables mediante el cumplimiento del PMAA.

La comunidad percibe el proyecto como:

- Seguro,
- Bien planificado,
- Adecuado al entorno,
- Beneficioso para el desarrollo de Villa Hermosa.

Esta ausencia de oposición activa demuestra un alto nivel de aceptación social, elemento clave para la viabilidad del proyecto.

Nivel de apoyo comunitario

El análisis concluye que el Residencial Don Memendo cuenta con un entorno social favorable, gracias a factores como:

- Demanda real de vivienda organizada.
- Expectativa de empleos para jóvenes y adultos del sector.
- Proyección de mayor seguridad y urbanización.
- Valoración positiva de las nuevas inversiones privadas.

Identificación, evaluación y caracterización de Impactos Ambientales.

Identificación de Impactos

De acuerdo con las siguientes tablas se presentan las principales alteraciones o impactos que ocurrirán en la construcción y operación del proyecto, previamente identificadas y valorizadas por el equipo multidisciplinario.

Análisis de Impactos Ambientales

Los impactos que generará este proyecto en sus etapas de construcción y operación se analizan a continuación, de donde se desprenderán las acciones del Plan de Manejo y Adecuación Ambiental que se deben emprender tendentes a mitigar o compensar los impactos negativos que se derivan de la implantación del proyecto.

La matriz de valoración de impactos permite determinar, de forma cuantitativa y cualitativa, el nivel de afectación o beneficio que las diferentes acciones del proyecto "Residencial Don Memendo" pueden generar sobre los elementos del ecosistema físico, biótico, socioeconómico y perceptual, en las fases de construcción y operación.

Los resultados de la evaluación se expresan en términos de valor (magnitud e importancia del impacto) y valoración (ponderación de su significancia ambiental), clasificados en cinco niveles: Compatible, Moderado, Severo, Crítico y Benéfico. De acuerdo con los valores obtenidos, los impactos identificados se distribuyen en las siguientes categorías:

Etapa de construcción.

Componente Físico

Los impactos sobre los elementos físicos (aire, suelo, hidrología y aguas) reflejan principalmente efectos asociados a las actividades de construcción, como

movimientos de tierra, excavaciones, tránsito de maquinaria y obras de infraestructura.

- Polución del aire (0.15 – Compatible): los niveles de emisiones atmosféricas generados por equipos y transporte son bajos y de carácter temporal. Su control se garantiza mediante riegos periódicos, mantenimiento de equipos y control de velocidades, por lo que se considera compatible con el medio.
- Emisión de ruidos (0.3 – Moderado): el ruido generado durante la obra se concentrará en horario laboral y en áreas abiertas, sin receptores sensibles inmediatos. La implementación de barreras acústicas temporales y mantenimiento de silenciadores reducirá su efecto a un nivel moderado.
- Emisión de polvos (0.3 – Moderado): la generación de material particulado durante el desbroce y movimiento de tierra se considera moderada, controlable mediante humectación y cubrimiento de camiones.
- Variación del patrón de escorrentía (0.6 – Severo): el cambio en la permeabilidad del terreno por urbanización implica una modificación severa en la infiltración y escorrentía superficial, la cual se mitigará mediante el diseño de drenajes pluviales y pozos filtrantes.
- Compactación y erosión del suelo (0.55–0.7 – Severo): la maquinaria pesada y las excavaciones generan compactación y erosión localizadas, catalogadas como impactos severos pero reversibles. El plan de manejo de suelos y revegetación progresiva reducirá significativamente su permanencia.
- Alteración de la geoforma (0.55 – Severo): los cortes y rellenos modifican la microtopografía original, impacto severo pero irreversible, aunque mitigable mediante un diseño geomorfológicamente estable y paisajísticamente integrado.
- Afectación de acuíferos y aguas superficiales (0.3–0.35 – Moderado): la posible contaminación por escorrentía o filtraciones es moderada, con control asegurado por PTAR anaeróbica cerrada, colectores de PVC herméticos y barreras de contención en zonas de almacenamiento.

Componente Biótico

Los impactos biológicos se relacionan con la remoción de vegetación secundaria y la alteración puntual del hábitat durante la etapa de construcción.

- Eliminación de vegetación y reducción de biodiversidad (0.2 – Compatible): la cobertura vegetal existente es de tipo ruderal y alterada, por lo que la pérdida de biomasa es mínima y se compensa con reforestación en áreas verdes (12–15 % del terreno).
- Creación de nuevos ecosistemas (0.0625 – Compatible): la incorporación de áreas verdes, árboles endémicos y zonas recreativas propicia un impacto positivo al generar microhábitats urbanos.
- Alteración de hábitats naturales (0.4 – Moderado): la presencia de fauna común se verá transitoriamente afectada por el ruido y el movimiento de maquinaria. Este impacto es reversible y mitigable mediante el control de ruidos, delimitación de zonas de trabajo y reforestación.

Componente Socioeconómico

Los resultados muestran que los impactos de mayor ponderación corresponden al ámbito social y económico, asociados al crecimiento urbano y la demanda de servicios públicos.

- Aumento en la demanda de servicios y agua potable (0.45–0.6875 – Severo): el incremento poblacional generará mayor consumo de agua, energía y recolección de residuos sólidos. Sin embargo, el proyecto cuenta con infraestructura propia de abastecimiento y PTAR, y coordinará con las autoridades municipales para el suministro y gestión eficiente.
- Cambio del patrón de uso del suelo (0.6875 – Severo): la transformación de un terreno subutilizado en un desarrollo habitacional planificado implica un impacto severo pero positivo en términos de ordenamiento urbano, consolidando la expansión residencial formal del área.

- Aumento del valor de la propiedad y dinamización económica (0.6875 – Severo/Positivo): la inversión genera plusvalía significativa, incentiva la economía local, fomenta la creación de empleos y mejora la calidad de vida.
- Aumento del flujo vehicular y demanda de transporte (0.5625 – Severo): el incremento en la movilidad será compensado mediante la construcción de vías internas, accesos bien diseñados y coordinación con el ayuntamiento para la gestión del tránsito.
- Demanda de recolección de residuos (0.6 – Severo): la operación generará residuos domiciliarios; sin embargo, el plan de gestión de residuos sólidos, basado en la Ley 225-20, garantizará su manejo y disposición adecuados.
- Variación en el estilo de vida y oferta de empleo (0.4375–0.5 – Moderado/Positivo): se prevén cambios socioeconómicos graduales, destacando la creación de 40–45 empleos directos y más de 30 indirectos durante la construcción, y la diversificación de servicios en la etapa operativa.

Componente Perceptual (Paisaje)

Los impactos paisajísticos se califican como moderados, vinculados a la modificación visual del entorno por la presencia de edificaciones y estructuras urbanas:

- Impacto visual y contraste del paisaje (0.35 – Moderado): el cambio de un terreno sin urbanizar a un conjunto habitacional estructurado genera un contraste visual temporal, que se reducirá con la implementación de áreas verdes, arborización perimetral, jardinería y mobiliario urbano de diseño armónico. En la etapa operativa, el impacto se torna positivo al consolidar un paisaje urbano planificado y estéticamente integrado.

El análisis integral muestra que los impactos severos identificados se concentran en los componentes físico y socioeconómico, particularmente en los procesos de construcción y urbanización. Sin embargo, todos los impactos catalogados como severos o moderados son controlables, mitigables y reversibles mediante la

implementación rigurosa del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA), el cual contempla medidas específicas para suelo, agua, aire, residuos, ruido, biodiversidad, paisaje y entorno social.

Los impactos compatibles y positivos predominan en la fase de operación, destacando la mejora del paisaje urbano, la creación de empleos, la plusvalía de la zona y el fortalecimiento de la infraestructura local, lo que reafirma que el proyecto es ambientalmente viable y socialmente beneficioso, siempre que se cumplan las medidas de control, seguimiento y monitoreo establecidas.

Como resultado del análisis se obtuvo la siguiente matriz de evaluación en la etapa de construcción del proyecto.

Tabla de Valorización y calificación de Impactos Ambientales en la Construcción

INDICADOR DE IMPACTO	ELEMENTO DEL ECOSISTEMA	VALOR	VALORACIÓN	CALIFICACION
FISICOS				
Polución del aire	Aire	13	0.15	COMPATIBLE
Emisión de Ruidos	Aire	13	0.3	MODERADO
Emisión de polvos	Aire	16	0.3	MODERADO
Variación de patrón de escorrentía	Hidrología	22	0.6	SEVERO
Compactación	Suelo	24	0.7	SEVERO
Erosión	Suelo	21	0.55	SEVERO
Alteración de la geoforma	Suelo	21	0.55	SEVERO
Afectación del acuífero	Aguas	17	0.35	MODERADO
Afectacion de Aguas Superficiales	Aguas	16	0.3	MODERADO
BIOTICOS				
Eliminación de la vegetación	Suelo y flora	14	0.2	COMPATIBLE
Reducción de la Biodiversidad	Suelo y flora	14	0.2	COMPATIBLE
Creación de nuevos ecosistemas	Suelo, agua y flora	9	0.0625	COMPATIBLE
Alteración de hábitat natural	Suelo y flora	18	0.4	MODERADO
SOCIOECONÓMICOS				
Aumento demanda de servicios	Social	19	0.6875	SEVERO
Cambio Patrón Uso de la Tierra	Económico	19	0.6875	SEVERO
Aumento valor de la propiedad	Económico	19	0.6875	SEVERO
Aumento flujo medios transporte	Económico	17	0.5625	SEVERO
Aumento demanda aguas potables	Social	19	0.45	SEVERO
Demanda servicio recolección basura	Social	22	0.6	SEVERO
Variación Significativa estilo de vida	Social	15	0.4375	MODERADO
Aumento de estrés por accidentes	Social	16	0.3	MODERADO

Aumento oferta de empleos	Social	16	0.5	MODERADO
PERCEPTUAL				
Impacto visual del paisaje	Paisaje	17	0.35	MODERADO
Contraste visual del paisaje	Paisaje	17	0.35	MODERADO

El aumento de niveles de ruidos ocurrirá principalmente por la incidencia de maquinas de construcción, lo que ocurrirá principalmente en horas laborables, durante 6 días a la semana, en un horario de 8:00 AM a 6:00 PM. Los niveles esperados de ruidos de estos equipos oscila entre 75 y 85 db a 50 pies.

Las actividades desarrollas durante la etapa de construcción y la operación del proyecto no representan un motivo de variación de las condiciones climáticas, aunque en la construcción se alterará el hábitat de algunas especies de fauna y flora que son naturales en esta zona, no se han identificado especies que tengan riesgos de extinción, por lo que no representa riesgos de reducción de biodiversidad.

En conclusión la polución del aire, la emisión de ruidos y el movimiento de tierra y la alteración del habitat natural como impactos negativos por la incidencia de la construcción de este proyecto se valoran como compatibles con el ambiente natural.

Como el volumen de movimiento de tierra del corte y relleno es considerable se genera un impacto negativo, valorado como severo.

La compactación y variación del patrón de escorrentía es un impacto negativo valorados como severos en el proceso de construcción y los cuales son sinérgicos de la erosión y afectación de las aguas superficiales, que en el análisis resultó como un impacto de efecto moderado, producto de que no se prevé que la afectación sea por

contaminantes químicos, sino por sedimentos derivados de los movimientos de tierras.

Alteraciones Perceptuales

La principal alteración perceptual consiste en la alteración del contraste visual del paisaje ante la presencia de un conjunto de obras de infraestructura en construcción que aunque sobresaldrá del entorno, solo estará presente durante la etapa de construcción.

La necesidad de incluir áreas verdes y en este tipo de proyecto motiva a la creación de nuevos ecosistemas, que aún siendo artificiales serán un elemento de embellecimiento del paisaje, considerando también que el mantenimiento de estas áreas se realizará observando normas y estándares internacionales de aplicación de fertilizantes y pesticidas.

Etapa de operación

Durante la fase de operación del proyecto *Residencial Don Memendo*, los impactos se asocian principalmente al funcionamiento cotidiano del conjunto residencial, la ocupación progresiva de viviendas, la generación de aguas residuales, el consumo de servicios públicos, la movilidad interna y el mantenimiento de áreas verdes y comunes.

Componente Físico

- Variación de patrón de escorrentía (0.70 – Severo):
  La urbanización y pavimentación reducen la infiltración natural y aumentan los caudales superficiales. Este impacto se considera severo pero controlable, mediante el diseño eficiente del sistema pluvial, pozos filtrantes y cunetas revestidas, evitando alteraciones directas en la microcuenca.

- Compactación y alteración de la geoforma (0.55–0.70 – Severo): La consolidación estructural de calles, estacionamientos y edificaciones produce compactación irreversible del suelo y alteración leve de la morfología original. Este impacto se mitiga con manejo adecuado de drenajes, áreas verdes permeables (12–15 %) y revegetación con especies nativas que favorezcan la infiltración.
- Afectación del acuífero (0.25 – Compatible): No se prevé interacción directa con el manto freático, dado que el proyecto dispone de red de aguas residuales hermética y PTAR anaeróbica cerrada, por lo que el impacto se considera compatible.
- Afectación de aguas superficiales (0.35 – Moderado): Posible aporte de escorrentía contaminada en lluvias intensas. La limpieza periódica de drenajes y trampas de sedimentos y el mantenimiento de áreas verdes minimizan su efecto.

Componente Biótico

- Creación de nuevos ecosistemas (0.0625 – Compatible/Positivo): El establecimiento de jardines, árboles y zonas verdes genera microhábitats urbanos que favorecen la presencia de aves e insectos polinizadores, constituyendo un impacto positivo y compatible.
- Alteración de hábitat natural (0.25 – Compatible): La fauna desplazada durante la construcción se adapta a las condiciones urbanas; el mantenimiento de vegetación endémica en las zonas verdes mitiga este efecto.

Componente Socioeconómico

- Aumento de la demanda de servicios públicos (0.4375 – Moderado): El incremento poblacional eleva la necesidad de agua, energía, y manejo de residuos. Este impacto se clasifica como moderado, mitigable mediante gestión eficiente de consumo, equipos de bajo caudal, luminarias LED y coordinación con las autoridades municipales.
- Aumento del valor de la propiedad (0.50 – Moderado/Positivo): La mejora en la infraestructura, accesos y servicios eleva la plusvalía del sector, siendo un impacto positivo y significativo.
- Aumento del flujo vehicular (0.5625 – Severo): El incremento del tránsito de residentes y visitantes puede generar congestión local. Este impacto se califica como severo y debe ser mitigado con un Plan de Movilidad Interna, señalización vial y coordinación con la Alcaldía para regular la circulación en horas pico.
- Demanda de agua potable, energía y recolección de basura (0.4–0.5 – Moderado):
  Impactos de tipo moderado controlables con programas de uso racional, sistemas de medición individual, mantenimiento de la PTAR, y segregación de residuos conforme a la Ley 225-20 sobre Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- Aumento de oferta de empleos (0.50 – Moderado/Positivo): La operación del residencial genera empleos en servicios de mantenimiento, jardinería, servicios doméstico, seguridad y administración, aportando beneficios socioeconómicos directos.
- Variación del estilo de vida y estrés por accidentes (0.2–0.25 – Compatible): Cambios de dinámica social sin efectos negativos relevantes; la seguridad interna, señalización y educación vial minimizan riesgos.

Componente Perceptual (Paisaje)

- Impacto visual y contraste del paisaje (0.125–0.3125 – Compatible/Moderado):

El proyecto transforma el paisaje de un terreno baldío a un entorno urbanizado ordenado. Durante los primeros años, el contraste visual es moderado, pero con el crecimiento de la vegetación y el paisajismo previsto, el impacto se torna positivo y compatible, generando mejoría estética del entorno urbano.

El análisis evidencia que los impactos severos se concentran en los componentes físicos (hidrología y suelo) y socioeconómicos (tráfico vehicular), los cuales son controlables y mitigables mediante las medidas establecidas en el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA).

La mayoría de los impactos se clasifican como moderados o compatibles, confirmando que el proyecto es ambientalmente viable y que su operación producirá efectos positivos en el ordenamiento territorial, el paisaje, la economía local y la calidad de vida de la comunidad.

El cumplimiento riguroso de los planes de monitoreo, mantenimiento de infraestructuras, gestión eficiente de recursos y programas sociales garantizará la sostenibilidad a largo plazo del desarrollo residencial.

Tabla de Valorización y Caracterización de Impactos en la Operación

INDICADOR DE IMPACTO	**ELEMENTO DEL ECOSISTEMA**	**TIPO**	**VALOR**	**VALORACIÓN**	CALIFICACION
FISICOS					
Variación de patrón de escorrentía	Hidrología	N	24	0.7	SEVERO
Compactación	Suelo	N	24	0.7	SEVERO
Alteración de la Geoforma	Suelo	N	21	0.55	SEVERO

Afectación del acuífero	Aguas	N	15	0.25	COMPATIBLE
Afectación de aguas superficiales	Aguas	N	17	0.35	MODERADO
BIOTICOS					
Creación de nuevos ecosistemas	Suelo, agua y flora	P	9	0.0625	COMPATIBLE
Alteración de hábitat natural	Suelo y flora	N	15	0.25	COMPATIBLE
SOCIOECONÓMICOS					
Aumento demanda de servicios	Social	P	15	0.4375	MODERADO
Aumento valor de la propiedad	Económico	P	16	0.5	MODERADO
Aumento flujo medios transporte	Económico	P	17	0.5625	SEVERO
Aumento demanda aguas potables	Económico	N	18	0.4	MODERADO
Aumento Demanda de Energía	Económico	N	18	0.4	MODERADO
Demanda servicio recolección basura	Social	N	20	0.5	MODERADO
Variación Significativa estilo de vida	Social	P	12	0.25	COMPATIBLE
Aumento de estrés por accidentes	Social	N	14	0.2	COMPATIBLE
Aumento oferta de empleos	Social	P	16	0.5	MODERADO
PERCEPTUAL					
Impacto visual del paisaje	Paisaje	P	10	0.125	COMPATIBLE
Contraste visual del paisaje	Paisaje	P	13	0.3125	MODERADO

Alteraciones al medio Físico y Biofísico

Las actividades desarrollas durante la operación del proyecto no representan un motivo de variación de las condiciones climáticas, ni en el hábitat de algunas especies de fauna y flora que son naturales en esta zona, donde no se han identificado especies que tengan riesgos de extinción, por lo que no representa riesgos de reducción de biodiversidad.

La variación del patrón de escorrentía es un impacto negativo valorado como severo en el proceso de operación y sinérgicos de la afectación de las aguas superficiales, que en el análisis resultó como un impacto de efecto moderado, considerando que se prevé que las labores rutinarias de aseo de las viviendas puedan provocar descargas indeseadas en el sistema pluvial y en menor medida por sedimentos derivados de la erosión si no se toman medidas preventivas de control de desechos sólidos en el área.

Las aguas subterráneas no corren riesgo de sufrir contaminación en virtud de que las operaciones de este proyecto garantizarán un uso racional de la disponibilidad del acuífero y sus aguas residuales sanitarias serán tratadas en el sistema de tratamiento de aguas diseñada a partir de la norma de descargas del Ministerio de Medio Ambiente, donde serán canalizadas dichas aguas.

Alteraciones Perceptuales

La principal alteración perceptual consiste en la modificación del contraste visual del paisaje ante la presencia de un conjunto de obras de infraestructura que aunque no sobresaldrá del entorno variará el aspecto natural, sin embargo por la arquitectura de la misma y los aspectos estéticos considerados en su diseño y requeridos para su rentabilidad, el resultado es positivo para todo el ámbito del sector en que opera.

El mantenimiento agronómico de las áreas verdes motiva a la creación de nuevos ecosistemas, que aún siendo artificiales serán un elemento de embellecimiento del paisaje, considerando también que el mantenimiento de estas áreas se realizará observando normas y estándares internacionales de aplicación de fertilizantes y pesticidas.

En resumen los aspectos críticos de la inserción de este proyecto en la zona son:

a) Alteración de las aguas superficiales.
b) Incidencia en el entorno
c) Incidencia en las condiciones socioeconómicas
d) Movimiento de tierra para nivelación del terreno

Alteración de las aguas superficiales y subterráneas

Con la inserción del proyecto, por su naturaleza, tendrá una moderada demanda de aguas subterráneas por la explotación de pozos para el abastecimiento del consumo domestico y equipos de irrigación, lo que provocará una incidencia leve y compatible en el acuífero que representa un elemento vulnerable frente a las acciones del proyecto.

El promotor conciente de esta situación firmara un contrato con el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados para el proceso de abastecimiento de aguas de todo el conjunto del proyecto, fundamentado en las normas del INAPA, que servirá como ente asesor y supervisor de las técnicas de explotación de las aguas subterráneas.

De las operaciones del mantenimiento de áreas verdes se derivan las aplicaciones de plaguicidas y fertilizantes, los cuales podrán ser arrastrados por el agua de riego o por las lluvias, que aún no frecuentes, resultan bastante intensos para provocar escorrentía o percolación profunda.

El promotor tiene un planteamiento de usar productos biodegradables en sus labores de fertilización y control de malezas, así como implementar un programa de control biológico integrado de plagas usando enemigos naturales de las mismas.

Otro aspecto importante a tomar en consideración es la descarga de aguas servidas por los sistemas sanitarios, para lo cual se dotará al proyecto de un sistema alcantarillado idóneo que dará servicios a todas las áreas del proyecto, e incorporando estas aguas al sistema sanitario diseñado para el proyecto.

Incidencia en el entorno

La localización del Proyecto en el sector originará impactos muy positivos para el desarrollo de su entorno inmediato, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

- Contribuye al mejoramiento de la calidad del paisaje urbano. La naturaleza misma del diseño arquitectónico, es un aporte estético a las características paisajísticas que presenta el sector. Más aún, tratándose de una obra que se localiza en una zona urbana será percibida positivamente por todos los habitantes del entorno.

- Contribuye al desarrollo socioeconómico del sector. La generación de empleos a través de las actividades que se ejercerán en el proyecto, no sólo es un impacto directo a la calidad de vida de los habitantes, sino también a aquellos que se generan indirectamente por las actividades de apoyo al desarrollo de la misma. Esto se manifestará en la localización de nuevos usos de suelo compatibles, que beneficiarán a los habitantes radicados en sus proximidades o a aquellos que se trasladen allí para la realización de sus actividades.

- Finalmente, no presenta riesgos de distorsión del patrón de convivencia de las comunidades vecinas. Sin embargo, es necesario un control del transito vehicular para reducir los riesgos de accidentes en las inmediaciones del proyecto.

Incidencia en las condiciones socioeconómicas

Las variaciones socioeconómicas que se derivan de este tipo de proyecto en la zona, en cualquiera de sus etapas, son evidentemente positivas y entre otras se pueden citar: aumento del valor de las propiedades, variación significativa del estilo de vida, reconstrucción y mejora de la vía de comunicación, contribuye con la mejoría del sistema de recolección de basuras, aumento de la demanda de servicios y por ende

de empleos directos e indirectos, aumento del flujo de transporte y el incremento de flujos económicos de La Romana.

La incidencia positiva de esta inversión en las condiciones socioeconómicas generales de la zona son indiscutidas, ya que su presencia generará empleos en su fase de operación y en la fase de construcción.

Impactos Colectivos

La evaluación de los impactos potenciales previsibles identificados está ligada a la operación y mantenimiento del proyecto sobre la población, los servicios, las actividades económicas, el paisaje, y el ordenamiento territorial. Algunos de los aspectos de impactos más relevantes están asociados al consumo de recursos hídricos, energía y la generación de desechos sólidos.

En consecuencia, los efectos que podría tener sobre la colectividad el presente proyecto tomando en consideración las previsiones correspondientes, se enmarcarían en diferentes órdenes al lograr transformar positivamente las condiciones generales del entorno productivo así como en el entorno comunitario de la misma y los establecimientos poblacionales existentes.

Los principales impactos de orden colectivo son los siguientes:

Calidad de vida: La creación de un sistema de manejo adecuado de la actividad económica causará un cambio en la calidad del entorno de la población y estimularía el desarrollo de actividades, especialmente en términos de servicios y generación de empleos. Adicionalmente, la actividad económica que se genera como consecuencia de la existencia del proyecto, mejorará la calidad de vida de la población y de la comunidad.

Salubridad: La ejecución del proyecto bajo normas adecuadas contribuiría a mejorar los problemas de desechos que normalmente están asociados a las actividades de concentración poblacional.

Paisaje: La intervención que significa el proyecto en el paisaje debe ser considerado adecuadamente ya que podría tener efectos sobre el mismo, siendo de hecho uno de los obstáculos que deben ser considerados.

Ciclones Tropicales.

El territorio dominicano anualmente es susceptible de ser afectado por fenómenos atmosféricos que ocurren dentro del periodo conocido como temporada ciclónica, la cual transcurre desde el 1 de junio hasta el 30 de noviembre. Se clasifican de acuerdo con la intensidad de sus vientos sostenidos, como se describe a continuación:

Depresión Tropical**.** Sistema organizado de nubes con una circulación definida y cuyos vientos máximos sostenidos son menores de 3O MPH. Se considera un ciclón tropical en su fase formativa.

Tormenta Tropical**.** Es un sistema organizado de nubes con una circulación definida y cuyos vientos máximos sostenidos fluctúan entre 39 y 73 MPH.

Huracán. Es un ciclón tropical de intensidad máxima, cuyos vientos máximos sostenidos alcanzan o superan las 74 MPH. Tiene un centro muy definido con una presión barométrica muy baja en el mismo. Vientos de más de 150 MPH, han sido medidos en los huracanes de mayor intensidad.

Las zonas costeras del sur y el este de la isla tienen un mayor riesgo asociado al paso de los huracanes y tormentas tropicales, y en las últimas décadas sólo tres

huracanes y tres tormentas tropicales han azotado en forma directa.

Los huracanes que han afectado a República Dominicana directamente han tenido generalmente una trayectoria diagonal sobre ésta o la han cruzado de un extremo a otro, produciendo grandes precipitaciones sobre el territorio nacional. Otros, aunque pasaron relativamente distantes, también ocasionaron lluvias de considerable intensidad.

De los huracanes que nos han afectado en las últimas décadas, David es uno de los que mayores danos ha provocado en el territorio dominicano. Penetró al país el 31 de agosto de 1979, en dirección noroeste por San Cristóbal, pasando próximo a Villa Altagracia, Bonao y a unos 20km al noroeste de esta comunidad, giró hacia el oeste/noroeste, pasando cerca de Jarabacoa y Sabaneta, saliendo entre Dajabón y Monte Cristi.

Ocasionó pérdidas cuantiosas a todo el sistema productivo nacional, propiedades así como centenares de muertos.

El Huracán Georges penetró a la República Dominicana el día 22 de septiembre de 1998, en dirección oeste por La Romana, pasando por San Pedro de Macorís y al norte del Distrito Nacional, atravesando todo el territorio nacional en la misma dirección de la Cordillera Central, al norte de Constanza y generando fuertes lluvias en la cabecera de la red hidrográfica del Río Yaque del Sur, al norte de San Juan de la Maguana y saliendo hacia Haití por las Provincias de Dajabón y Santiago Rodríguez, unos 2O Km. al norte de Dajabón.

El evento de mas envergadura que se acercó a la isla fue el Huracán Jeanne, que impactó las costa del norte de la Isla Hispaniola en el año 2004.

La caracterización y valoración de impactos ambientales del proyecto se presentan en la tabla adjuntas reflejando la misma que los impactos o cambios provocados por la presencia del proyecto operando en su mayoría son positivos, en los ámbitos sociales y económicos los impactos negativos que se ocurrieron en su etapa de construcción están en proceso de mitigación y de compensación, aunque sus efectos fueron de rápida aparición, han tenido una duración efímera.

Los impactos identificados como positivos, tienen una alta probabilidad de potenciarse en un corto plazo, lo que evidencia con mas fortaleza los beneficios inmediatos de esta inversión y la proyección de efectos positivos sobre el medio ambiente que la rodeará, resaltándose entre ellos los aspectos socioeconómicos y urbanísticos.

PLAN DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL

Objetivo

Implementar un conjunto de acciones, programas y medidas ambientales que permitan prevenir, mitigar, controlar, compensar y monitorear los impactos negativos identificados en las fases de construcción, operación y abandono del proyecto *Residencial Don Memendo*, garantizando el cumplimiento de la legislación ambiental dominicana y los principios de sostenibilidad.

El equipo consultor plantea un Programa de Manejo y Adecuación Ambiental, PMAA, del Proyecto "Residencial Don Memendo", que contempla acciones orientadas hacia prevenir, controlar, mitigar, compensar y corregir los impactos negativos significativos identificados en cada una de las etapas del proyecto, detectados durante la evaluación de los impactos, considerando también que se plantee la potenciación de los impactos positivos.

En tal sentido la consultoría hará un planteamiento para el enunciado de principios básicos, políticas y acciones generales de gestión ambiental a desarrollar en el Plan de Manejo y Adecuación Ambiental, acorde con las exigencias de los Términos de Referencia suministrados por el Viceministerio de Gestión Ambiental.

Sistema de Gestión Ambiental

En virtud de la preocupación por mantener y mejorar la calidad del medio ambiente y proteger la salud humana, el promotor ha orientado su atención a los impactos ambientales potenciales de sus actividades, productos y servicios y un desempeño ambiental junto a las partes interesadas, tanto externas como internas, con un compromiso organizacional, un enfoque sistemático y un mejoramiento continuo de

las condiciones ambientales mediante la implantación de un Sistema de Gestión Ambiental, SGA.

Para la implementación del SGA se prevé utilizar las normas de ISO 14001, que contiene requisitos que pueden ser objetivamente auditados para propósitos de certificación y registros o para auto declaración, que incluye descripciones y opciones que ayudan a la implementación del SGA y consolidar su relación con la administración global de la organización.

El Sistema de Gestión Ambiental se plantea como un proceso dinámico e interactivo, donde serán coordinados procesos de las diferentes áreas como: operaciones, fianzas, calidad, salud, seguridad ocupacional o prevención de riesgos y un mecanismo de coordinación institucional con organismos públicos y privados.

Los principios básicos para la implementación del SGA son los siguientes:

a) Reconocer que la gestión Ambiental está entre la más alta prioridad corporativa.

b) Establecer y mantener comunicaciones con las partes interesadas, tanto externas como internas.

c) Determinar los requisitos legales y los aspectos ambientales asociados a las actividades, productos y servicios de la organización.

d) Desarrollar el compromiso de la gerencia, empleados y usuarios, para la protección del ambiente, asignando claramente sus responsabilidades.

e) Estimular la planificación ambiental.

f) Establecer un proceso para lograr los niveles de desempeño propuestos.

g) Suministrar recursos apropiados y suficientes, incluyendo formación, para alcanzar niveles de desempeño fijado sobre una base continua.

h) Evaluar el desempeño ambiental con base en las políticas, objetivos y metas ambientales de la organización y buscar el mejoramiento cuando sea el caso.

i) Establecer un proceso administrativo para auditar y revisar el SGA, y para identificar oportunidades de mejorar el sistema.

j) Alentar a los subcontratistas y suplidores para que establezcan un SGA.

Política Ambiental

"Residencial Don Memendo", cuyo lema de gestión ambiental será **COMPATIBILIZAR LA CONCONVIVENCIA HUMANA CON EL AMBIENTE,** se plantea desarrollar la excelencia ambiental en las operaciones urbanas en la República Dominicana, aprovechando los recursos naturales en convivencia con los seres humanos, sin comprometer su conservación para el futuro.

Los objetivos del Plan son:

- Garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente, relacionada con las actividades del proyecto de desarrollo.

- Asegurar el cumplimiento de las medidas ambientales propuestas para la mitigación, corrección y prevención de impactos ambientales.

- Recomendar las medidas preventivas y correctivas para situaciones de afectación no contempladas.

- Evaluar las medidas implantadas y proponer los ajustes necesarios, en caso de comprobarse poca efectividad en el control del Impacto.

- Asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Autorización para la Afectación de Recursos Naturales Renovables.

- Suministrar información para documentar el avance en la ejecución de las medidas a los entes públicos rectores de la actividad ambiental a nivel local, regional y/o nacional.

- Promover el compromiso y participación de la empresa en el ejercicio de su responsabilidad ambiental.

Acciones planteadas en la gestión ambiental

Se parte de la premisa de que toda actividad, productos y servicios pueden producir impactos en el medio ambiente.

En consecuencia la política estará orientada hacia los siguientes aspectos:

1) Minimizar cualquier impacto ambiental adverso significativo de nuevos desarrollos a través del uso de procedimientos integrados de gestión ambiental y planificación.

2) Desarrollar procedimientos de desempeño ambiental e indicadores asociados.

3) Prevenir la contaminación, reducir los residuos y el consumo de recursos y comprometerse a recuperar, reciclar y descartar cuando sea posible.

4) Dar educación y capacitación.

5) Compartir experiencias ambientales.

6) Involucrar a las partes interesadas y mantener comunicación con ellas.

7) Trabajar por el logro del desarrollo sostenible.

8) Estimular la utilización del SGA por parte de proveedores y contratistas.

9) Potenciar los impactos positivos que se deriven de la presencia del proyecto.

10) Coordinación interinstitucional.

11) Supervisión y monitoreo.

A continuación se procede a describir cada una de las acciones generales

1) Minimizar impactos ambientales de nuevos desarrollos.

A través del uso de procedimientos integrados de gestión ambiental y planificación el sistema de gerencia tomará en cuenta las consecuencias de las acciones que se deriven de una nueva actividad productiva en su fase de operación e instalación, debidamente concertada con el organismo rector en materia de ambiente y recursos naturales.

2) **Procedimientos de desempeño ambiental e indicadores asociados.**

El desempeño ambiental será un proceso continuo que determinará los impactos ambientales pasados y presentes, ya sean positivos o negativos, de las actividades

de la organización sobre el medio ambiente, incluyendo situaciones potenciales reglamentarias o de negocios que puedan afectar la organización.

Asimismo se incluirá la identificación de impactos sobre la salud y seguridad de las personas, empleados y usuarios y evaluación de riesgos ambientales que impliquen sus operaciones.

3) **Prevenir la contaminación**

Esta acción esta asociada a reducir los residuos, el consumo de recursos, tales como materiales, combustibles, detergentes, comprometerse a recuperar y reciclar y descartar cuando sea posible en construcción y las operaciones del residencial, el que por su naturaleza requiere del cumplimiento de normas internacionales de gestión ambiental y que muchas de las cuales estarán contenidas en las rutinas de operación del "Residencial Don Memendo".

Bajo este aspecto se considerará que en la planificación de cualquier actividad se tomará en cuenta su bondad frente al ambiente y que los suplidores cumplan con las normas ambientales reflejadas en las etiquetas de sus productos, los que deberán tener evidencia de experiencias asociadas a acciones ambientalmente sanas. Para establecer las acciones del proyecto sobre el medio ambiente se reconocen las etapas de construcción del proyecto y la de operaciones del mismo.

4) Proveer educación y capacitación.

La capacitación de recursos humanos para responder a las necesidades de la organización en Gestión Ambiental se llevará a cabo creando una base adecuada de conocimientos entre los empleados en los métodos y destrezas en manejo ambiental,

prevención de riesgos y atención de emergencias ante desastres de origen natural, antrópico o tecnológico.

5) Compartir experiencias ambientales.

Mediante los sistemas de comunicación e intercambio de experiencias con otras organizaciones, coordinados por El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales se plantea compartir las experiencias ambientales del SGA puesto en marcha incluyendo las publicaciones periódicas que involucren experiencias de múltiples socios del país y en el ámbito internacional.

6) Involucrar a las partes interesadas y mantener comunicación con ellas.

Para una gestión efectiva se plantea el involucramiento de las comunidades colindantes, promoviendo principalmente la organización del proceso de deposición y recogida de los desechos sólidos en lugares que no afecten la calidad del ambiente, haciendo énfasis, en lo posible de emplear recursos humanos de este núcleo de población.

7) Trabajar por el logro del desarrollo sostenible

El lema de gestión ambiental del complejo, **COMPATIBILIZAR LA CONCONVIVENCIA HUMANA CON EL AMBIENTE** plantea aprovechando los recursos naturales en armonía con los seres humanos sin comprometer su conservación para el futuro.

8) Estimular la utilización del SGA por parte de proveedores y contratistas.

Con esta política se obligará a los contratistas y suplidores de equipos, maquinarias y servicios el cumplimiento de los procedimientos del SGA, considerando que el

proyecto representa una interesante fuente de negocios para este sector del desarrollo.

9) **Potenciar los impactos positivos que se deriven de la presencia del proyecto**.

De acuerdo con la identificación de los impactos positivos el plan de gestión plantea potenciar estos impactos considerando los beneficios de los involucrados

10) **Coordinación Interinstitucional**

Dentro de este marco se pretende concienciar a las autoridades y promover entre las empresas constructoras de urbanizaciones y proyectos colindantes la necesidad de implementar los sistemas adecuados de vertido de aguas residuales sin que afecten la ecología, debidamente concertado con las autoridades gubernamentales y municipales competentes en el proceso de gestión ambiental.

11) **Supervisión y Monitoreo**

Con el fin de medir el desempeño ambiental de la organización se establecerá un sistema de supervisión y monitoreo de acciones y los principales impactos que se ocasionen por las actividades propias de la operación y compararlos con las metas establecidas en el plan, identificando áreas que requieran acción correctiva y mejoramiento.

Para el caso que ocupa esta evaluación se considerará el monitoreo de las aguas freáticas en los pozos de abastecimiento y la calidad de aguas en la descarga de los filtrantes del complejo. Otros objetivos básicos a monitorear serán: estética del entorno y calidad de las áreas verdes, relación del personal capacitado, inventario y evaluación de los suplidores, así como opiniones de los usuarios de las instalaciones.

La implantación de este sistema de monitoreo permitirá la ejecución de auditorias ambientales que conduzcan a una revisión y mejoramiento del SGA y por ende su desempeño

Medidas de mitigación y corrección

Estamos realizando la presentación del Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) de la Residencial Don Memendo el cual es el resultado final del Estudio de Impacto Ambiental y consta del conjunto de programas y proyectos necesarios para prevenir, mitigar, compensar y corregir los impactos negativos **significativos** previamente identificados.

Cada programa especifica sus objetivos, las medidas o actividades de gestión ambiental que se deberán tomar, la estrategia de seguimiento y los responsables de la ejecución.

Está estructurado por subprogramas temáticos, abarcando las fases de construcción, operación y abandono, con objetivos, medidas, responsables, frecuencia y resultados esperados.

Los programas contenidos en el PMAA son los siguientes:

Estructura del PMAA

N°	SUBPROGRAMA	OBJETIVO	FASE(S) DE APLICACIÓN
1	Manejo del Aire, Polvo y Ruido	Controlar emisiones atmosféricas y contaminación sonora.	Construcción / Operación

2	Manejo del Suelo y Control de Erosión	Evitar compactación, erosión y contaminación del suelo.	Construcción / Operación
3	Manejo de Aguas Residuales, potable y Pluviales	Prevenir contaminación de aguas superficiales y subterráneas.	Construcción / Operación
4	Manejo de Residuos Sólidos y Peligrosos	Garantizar la gestión adecuada de desechos generados.	Todas
5	Protección de Flora, Fauna y Áreas Verdes	Preservar y recuperar la cobertura vegetal y biodiversidad.	Construcción / Operación
6	Salud, Seguridad y Medio Ambiente Laboral	Prevenir accidentes laborales y riesgos ambientales.	Construcción / Operación
7	Manejo del Componente Socioeconómico y Comunicación Comunitaria	Fortalecer relaciones con comunidades y maximizar beneficios sociales.	Todas
8	Manejo del Paisaje y Ornato	Integrar visualmente el proyecto al entorno.	Operación
9	Programa de Emergencias y Contingencias Ambientales	Responder eficazmente a situaciones imprevistas.	Todas
10	Programa de Monitoreo y Seguimiento Ambiental	Verificar el cumplimiento de medidas ambientales y su eficacia.	Todas

Programa de Manejo de los Impactos Durante la Etapa de Urbanización de los Terrenos (construcción).

Objetivo general

Prevenir, controlar y mitigar los impactos negativos que se generen durante la fase de construcción del proyecto, garantizando que las actividades se desarrollen en armonía con el medio ambiente y las comunidades cercanas.

Programa de Manejo de los Impactos en el Medio Atmosférico.

Subprograma de Manejo del Aire, Polvo y Ruido

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Riego periódico de caminos y áreas de movimiento de tierra.	% reducción de polvo visible.	Diario	Encargado de obra	Disminución de material particulado (PM10).
Cubrir camiones de transporte de materiales.	Nº de camiones cubiertos.	Diario	Contratista	Control de dispersión de polvo.
Mantener maquinaria en buen estado (filtros, silenciadores).	Registro de mantenimiento.	Mensual	Supervisor mecánico	Reducción de gases y ruido.
Limitar horario de trabajo ruidoso (7:00 a.m.–6:00 p.m.).	dB(A) ≤ 70 en perímetro.	Diario	Supervisor ambiental	Menor molestia a la comunidad.

Subprograma de Manejo del Suelo y Control de Erosión

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Plan de movimiento de tierra con control de	% de taludes estabilizados.	Continuo	Ing. residente	Evitar erosión y deslizamientos.

pendientes y taludes.				
Colocar barreras de sedimentos, geotextiles y cunetas.	Nº de estructuras instaladas.	Durante lluvias	Supervisor ambiental	Control del arrastre de partículas.
Prohibir acopios zonas no autorizadas	Inspección visual.	Semanal	Supervisor ambiental	Protección de zona hídrica.
Reforestar áreas intervenidas al finalizar obra.	Nº de plantas sembradas.	Final de obra	Promotor	Recuperación del suelo.

Subprograma de Manejo de Aguas Residuales, potable y Pluviales

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Instalar baños portátiles para los obreros.	Nº de unidades operativas.	Permanente	Contratista / Supervisor ambiental	Disposición sanitaria adecuada y sin vertidos.
Contratar servicio de recolección y disposición de aguas negras de los baños portátiles con	Manifiestos de transporte / retiro.	Quincenal	Contratista / Gestor autorizado	Evitar contaminación del suelo y aguas.

gestor autorizado.				
Canalizar la escorrentía con cunetas temporales, fosos de sedimentación y barreras de geotextil.	% de áreas drenadas.	Durante lluvias	Supervisor ambiental	Evitar sedimentación
Prohibir descargas directas de agua contaminada o materiales	Inspección visual.	Permanente	Supervisor ambiental	Protección del cuerpo receptor.
Implementar puntos de abastecimiento de agua potable certificados (botellones o cisternas sanitizadas).	Registro de consumo.	Diario	Supervisor SSOMA	Agua potable segura para el personal.
Realizar mantenimiento y limpieza de los puntos de almacenamiento de agua potable.	Bitácora de limpieza.	Semanal	Contratista / Supervisor ambiental	Evitar proliferación bacteriana.

Fomentar el uso racional del agua potable en labores de obra (riego, limpieza).	Consumo (galones/semana).	Semanal	Encargado de obra	Uso eficiente del recurso hídrico.

Subprograma de Manejo de Residuos Sólidos y Peligrosos

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Clasificar residuos (plásticos, metales, maderas, escombros).	% segregación efectiva.	Diario	Supervisor ambiental	Reducción de mezcla de residuos.
Disponer los residuos con gestor autorizado.	Contratos de transporte.	Mensual	Promotor	Cumplimiento de Ley 225-20.
Almacenar aceites y lubricantes en bandejas impermeables.	Nº de bandejas activas.	Semanal	Supervisor ambiental	Evitar contaminación del suelo.
Reutilizar materiales en obra (bloques, madera, acero).	Volumen recuperado (m^3).	Mensual	Contratista	Aprovechamiento de recursos.

Subprograma de Protección de Flora, Fauna y Áreas Verdes

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Retiro selectivo de vegetación en zonas de obra.	% área intervenida controlada.	Diario	Supervisor ambiental	Minimizar pérdida vegetal.
Prohibir tala fuera del área aprobada.	Actas de inspección.	Semanal	Promotor	Conservación de cobertura adyacente.
Reforestación de la franja perimetral del proyecto	Nº de plantas sembradas.	Al cierre de obra	Promotor y Viceministerio de Recursos Forestales	Recuperación de corredor verde.

Subprograma de Salud, Seguridad y Medio Ambiente Laboral

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Inducción ambiental y de seguridad a los trabajadores.	Nº de trabajadores capacitados.	Al ingreso	Supervisor SSOMA	Personal consciente de riesgos.
Dotación de EPP (casco, botas, chaleco, guantes).	% uso de EPP.	Diario	Supervisor de obra	Prevención de accidentes.
Señalizar rutas de evacuación y zonas seguras.	Nº de señales visibles.	Permanente	Supervisor SSOMA	Orden y seguridad en obra.

Subprograma de Relación Comunitaria

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Informar a la comunidad sobre avance de la obra.	Nº de reuniones.	Trimestral	Gestor social	Transparencia y buena comunicación.
Canal de quejas y sugerencias.	Registro de incidencias.	Permanente	Promotor	Confianza y reducción de conflictos.
Contratar mano de obra local.	% empleados locales.	Trimestral	Promotor	Beneficio socioeconómico local.

Subprograma de Emergencias Ambientales

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Implementar plan de contingencias (derrames, incendios, lesiones).	Nº simulacros realizados.	Semestral	Supervisor SSOMA	Preparación ante emergencias.
Disponer kits de control de derrames.	Nº kits disponibles.	Permanente	Supervisor ambiental	Respuesta rápida y eficaz.

Los principales impactos negativos durante la construcción —compactación del suelo, generación de polvo, ruido y residuos— son temporales, localizados y mitigables. La aplicación rigurosa de este PMAA reducirá las afectaciones a niveles compatibles o aceptables, garantizando el cumplimiento normativo.

Programa de Manejo de los Impactos Durante la Etapa de Ocupación de los apartamentos (operación).

Objetivo general

Garantizar que la operación del conjunto residencial se realice de manera sostenible, minimizando la contaminación, gestionando eficientemente los recursos naturales y fortaleciendo las relaciones comunitarias.

Subprograma de Manejo de Aguas Residuales, Pluviales y Agua Potable

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Operar y mantener la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de tipo anaeróbica cerrada.	DBO_5, DQO, SST, coliformes dentro de norma.	Mensual	Operador PTAR / Supervisor ambiental	Efluente tratado sin riesgo ambiental.
Mantener registro técnico y bitácora de operación de la PTAR.	Nº de registros actualizados.	Diario	Operador PTAR	Control continuo y trazabilidad.

Disponer los lodos tratados según normativa (Ley 64-00 y 225-20).	Manifiestos de disposición.	Trimestral	Promotor / Gestor autorizado	Disposición adecuada de biosólidos.
Limpieza de rejillas, colectores y pozos pluviales.	Bitácora de mantenimiento.	Trimestral	Mantenimiento / Administración	Escorrentía libre de obstrucciones.
Supervisar el sistema de distribución de agua potable del proyecto (cisterna principal, bombas, redes internas).	Resultados de calidad (pH, cloro residual, turbidez).	Trimestral	Administrador / Técnico de mantenimiento	Agua apta para consumo humano según NORDOM 247.
Implementar un programa de uso racional del agua en viviendas y áreas comunes (campañas,	Reducción de consumo promedio.	Semestral	Administración / Promotor	Ahorro hídrico sostenido.

aficheS, medidores).				
Verificar hermeticidad y buen estado de las redes sanitarias y pluviales.	Nº de inspecciones realizadas.	Trimestral	Supervisor ambiental	Evitar fugas o infiltraciones.
Promover la reutilización de aguas grises tratadas para riego de áreas verdes, si técnicamente viable.	% de agua reutilizada.	Anual	Promotor / Administración	Optimización del recurso hídrico.

Subprograma de Manejo de Residuos Sólidos Domiciliarios

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Segregación de residuos en origen (orgánicos, reciclables).	% segregación efectiva.	Diario	Administrador residencial	Manejo eficiente y ordenado.

Almacenamiento temporal en cuarto cerrado y ventilado.	Nº inspecciones satisfactorias.	Semanal	Mantenimiento	Sin contaminación ni vectores.
Contratar gestor municipal autorizado.	Contrato vigente.	Permanente	Promotor / Administración	Cumplimiento de Ley 225-20.

Subprograma de Control del Aire, Ruido y Energía

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Mantenimiento de planta eléctrica en caseta insonorizada.	Nivel dB(A) ≤ 65.	Semestral	Mantenimiento	Ruido dentro de norma.
Promover uso racional de energía (luminarias LED).	% luminarias eficientes.	Anual	Administración	Reducción de consumo.
Programa de eficiencia energética en áreas comunes.	kWh/mes reducidos.	Trimestral	Promotor	Ahorro sostenido.

Subprograma de Áreas Verdes y Biodiversidad

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Mantener y reforestar áreas verdes (12–	m² mantenidos.	Mensual	Jardinería	Conservación del paisaje.

15 % del terreno).				
Sustituir árboles muertos por nuevas especies nativas.	% reposición anual.	Anual	Promotor	Cobertura vegetal estable.
Prohibir uso de agroquímicos peligrosos.	Inspección visual.	Permanente	Supervisor ambiental	Protección de suelo y fauna.

Subprograma Socioeconómico y Comunitario

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Emplear personal local en mantenimiento y seguridad.	% empleados locales.	Semestral	Administración	Inclusión social.
Mantener comunicación con la comunidad vecina.	Nº reuniones / año.	Semestral	Gestor social	Convivencia armónica.
Promover programas educativos sobre reciclaje y agua.	Nº campañas ejecutadas.	Anual	Promotor / Administración	Cultura ambiental reforzada.

Subprograma de Monitoreo y Seguimiento Ambiental

Parámetro	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Calidad del efluente PTAR.	DBO5, DQO, SST, coliformes.	Mensual	Operador PTAR	Cumplimiento NORDOM 393.
Nivel de ruido en linderos.	dB(A) ≤ 65.	Semestral	Técnico ambiental	Sin molestias vecinales.
Vegetación y áreas verdes.	% de cobertura verde.	Semestral	Jardinería	Mantenimiento ecológico.
Generación de residuos.	Toneladas/mes gestionadas.	Trimestral	Administración	Control efectivo de residuos.
Informe anual de cumplimiento ambiental.	Documento entregado.	Anual	Promotor	Seguimiento ante MIMARENA.

Los impactos de la etapa operativa están vinculados al consumo de agua, energía y la generación de residuos. Todos ellos son moderados y controlables, siempre que se mantengan los programas de mantenimiento, monitoreo y comunicación comunitaria.

El proyecto contribuirá al ordenamiento urbano, incremento de la plusvalía, generación de empleos y mejora de la calidad ambiental urbana.

PLAN DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL – FASE DE CIERRE

Objetivo general

Garantizar que, al concluir la vida útil o etapa operativa del proyecto, se realicen todas las acciones necesarias para la desinstalación, recuperación ambiental y clausura ordenada del sitio, evitando riesgos a la salud humana y al medio ambiente, y promoviendo el aprovechamiento futuro del terreno de forma sostenible.

SUBPROGRAMAS AMBIENTALES PARA LA FASE DE CIERRE

N°	SUBPROGRAMA	OBJETIVO	DESCRIPCIÓN GENERAL
1	Manejo de Infraestructura y Desmantelamiento	Desarmar o demoler las estructuras que hayan cumplido su vida útil, de forma segura y ambientalmente responsable.	Incluye retiro de equipos, redes, señalizaciones y mobiliario, con control de polvo y residuos.
2	Manejo de Residuos Sólidos y Peligrosos	Gestionar correctamente los residuos generados durante el cierre y el desmantelamiento.	Clasificación, almacenamiento temporal y disposición final con gestores autorizados.
3	Manejo de Suelo, Erosión y Recuperación del Área	Prevenir erosión, restaurar la topografía y reforestar áreas intervenidas.	Incluye nivelación, remediación si existiera contaminación y siembra de especies nativas.
4	Manejo de Aguas Residuales y Pluviales	Garantizar que no existan descargas o filtraciones que afecten cuerpos de agua.	Desmantelamiento o mantenimiento final de la PTAR y redes sanitarias.

5	Manejo del Paisaje y Revegetación	Restablecer el equilibrio paisajístico y ecológico del terreno.	Reforestación con especies endémicas y establecimiento de cobertura vegetal permanente.
6	Seguridad, Salud y Contingencias Ambientales	Prevenir accidentes laborales y riesgos ambientales durante las labores de cierre.	Plan de seguridad, señalización y equipos de emergencia activos hasta el final.
7	Monitoreo y Seguimiento Post–Cierre	Verificar que las condiciones ambientales del sitio sean seguras y estables.	Seguimiento de calidad de suelo, agua y vegetación durante 12 meses posteriores al cierre.

Subprograma de Manejo de Infraestructura y Desmantelamiento

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Elaborar plan detallado de desmantelamiento y cronograma.	Documento aprobado.	Una vez	Promotor / Ing. residente	Cierre ordenado y controlado.
Retirar equipos, señalización, casetas, mobiliario y sistemas eléctricos.	% de estructuras desmontadas.	Semanal	Contratista	Desmantelamiento sin residuos dispersos.

Controlar el polvo durante demoliciones con riego continuo.	Inspección visual.	Diario	Supervisor ambiental	Reducción de material particulado.
Clasificar materiales reutilizables o reciclables.	% de material recuperado.	Semanal	Supervisor ambiental	Minimización de desechos.

Subprograma de Manejo de Residuos Sólidos y Peligrosos

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Clasificar residuos de demolición (escombros, metales, madera).	% segregación efectiva.	Diario	Supervisor ambiental	Separación eficiente de residuos.
Disponer residuos con gestores autorizados (Ley 225-20).	Manifiestos de disposición.	Mensual	Promotor / Gestor	Cumplimiento normativo.
Manejar aceites o combustibles remanentes como residuos peligrosos.	Almacenamiento seguro.	Permanente	Supervisor ambiental	Evitar contaminación del suelo.
Llevar bitácora de recolección y disposición final.	Nº de registros actualizados.	Mensual	Promotor	Trazabilidad y control ambiental.

Subprograma de Manejo del Suelo, Erosión y Recuperación del Área

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Nivelar y estabilizar el terreno una vez retiradas las estructuras.	% de terreno estabilizado.	Final de obra	Contratista	Superficie estable y sin riesgos de erosión.
Aplicar capa vegetal y revegetar con especies nativas.	m² reforestados.	Mensual	Jardinería / Ambiental	Recuperación paisajística del área.
Evaluar si existen áreas contaminadas por hidrocarburos.	Informe de laboratorio.	Una vez	Técnico ambiental	Identificación y remediación de pasivos.

Subprograma de Manejo de Aguas Residuales, Pluviales y Agua Potable

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Desconectar las redes de agua potable y sanitaria de forma segura.	Informe técnico.	Una vez	Ing. sanitario	Cierre controlado sin fugas.
Limpiar y clausurar la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).	Acta de cierre.	Una vez	Operador PTAR / Promotor	PTAR cerrada sin riesgo sanitario.

Retirar lodos remanentes y disponerlos con gestor autorizado.	Manifiesto de disposición.	Una vez	Supervisor ambiental	Disposición final adecuada.
Garantizar que el sistema pluvial quede libre de obstrucciones.	Inspección final.	Una vez	Mantenimiento	Escorrentía natural y sin contaminación.

Subprograma de Manejo del Paisaje y Revegetación

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Reforestar con especies nativas en áreas degradadas.	Nº de plantas sembradas.	Una vez	Promotor / Jardinería	Integración paisajística.
Cubrir suelos desnudos con capa vegetal y pasto.	% cobertura lograda.	Final de fase	Supervisor ambiental	Estabilidad del suelo y control de erosión.
Monitorear la sobrevivencia de plantas.	% de sobrevivencia.	Trimestral (1 año)	Ambiental / Jardinería	Mantenimiento exitoso de vegetación.

Subprograma de Seguridad, Salud y Contingencias Ambientales

Medidas / Actividades	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Mantener equipos de seguridad y señalización hasta el final de los trabajos.	Nº de equipos operativos.	Permanente	Supervisor SSOMA	Prevención de accidentes.
Ejecutar un plan de contingencias por posibles derrames o incendios.	Nº de simulacros.	Una vez	Supervisor SSOMA	Capacidad de respuesta adecuada.
Controlar ingreso de personas no autorizadas durante el cierre.	Actas de inspección.	Semanal	Supervisor de obra	Seguridad del área controlada.

Subprograma de Monitoreo y Seguimiento Post–Cierre

Parámetro	Indicador	Frecuencia	Responsable	Resultado Esperado
Calidad del suelo (pH, metales, hidrocarburos).	Informe analítico.	Semestral	Técnico ambiental	Comprobación de no contaminación residual.
Calidad del agua subterránea o superficial.	Resultados analíticos.	Semestral	Laboratorio certificado	Agua sin alteraciones por el cierre.
Seguimiento de la cobertura	% de cobertura y sobrevivencia.	Trimestral	Ambiental / Jardinería	Área verde consolidada.

vegetal reforestada.				
Informe de cumplimiento ambiental de cierre.	Documento validado.	Anual (1 año post–cierre)	Promotor / Técnico ambiental	Certificación de cierre ambiental satisfactorio.

El cumplimiento de este plan de manejo garantizará que el cierre del proyecto Residencial Don Memendo se realice sin dejar pasivos ambientales, asegurando la estabilidad del terreno, la integridad ecológica y la protección de los recursos naturales.

Las medidas implementadas permitirán un retiro ordenado y sostenible, conforme a los principios de la Ley 64-00 y las buenas prácticas de gestión ambiental.

SUPERVISIÓN Y MONITOREO AMBIENTAL

Etapa de Construcción.

En la etapa de construcción se realizarán actividades, tales como operación de campamento, movimiento de tierras y operaciones de maquinarias para remoción y transporte que provocarán emisiones de polvo y ruidos, por lo que se asegurará que la empresa que se contrate ofrezca sus servicios con los estándares de calidad de maquinarias y el equipamiento de estas con medios de control de emisión de ruidos y polvo.

En ningún caso se plantea el uso de fuego para la eliminación de la capa y residuos vegetales, salvo en casos de emergencias y por periodos breves, no se permitirá la acumulación de vegetación eliminada dentro del área del proyecto, ni se utilizarán productos químicos para su eliminación. No se permitirá la cacería y eliminación de especies de fauna que puedan aparecer y se han desarrollado áreas verdes con especies nativas, actividad que continuará aún cuando haya concluido el proceso.

Para el cumplimiento de los planteamientos se realizará una estricta supervisión y monitoreo de los impactos ocurridos en esta etapa y se desarrollarán consultas en el entorno sobre los impactos positivos o negativos que se verifique durante la construcción de la obra, coordinando las instituciones correspondientes.

Operación de Campamento. Para su funcionamiento el campamento estará dotado de las instalaciones mínimas de operación, garantizando la existencia de sanitarios

debidamente regulados, equipos de comunicación, primeros auxilios y con mensajes claros sobre las normas establecidas en este estudio para prevenir la contaminación del aire.

La operación de este campamento provocará una migración temporal de la fauna y numerosos ecosistemas van a ser afectados, este proceso será reversible y se espera que en corto plazo se restablezca la normalidad de los mismos. El desarrollo de actividades de capacitación y concienciación de los obreros tendrá como objetivo evitar o reducir al mínimo la destrucción de ecosistemas frágiles.

La etapa de construcción garantizará fuentes de empleos de numerosos miembros de las comunidades vecinas y se considera como el impacto positivo más significativo de la inserción del proyecto en la zona.

Movimiento de tierras. Para mitigar la emisión de ruidos y polvos se debe ocupar el menor tiempo posible y proveer a los equipos de transporte de lonas y sistemas de escapes y combustión adecuados, ya que medidas de humedecimiento del terreno previamente no ha demostrado ser eficiente y adecuado.

En este proyecto ocurrirán modificaciones de baja importancia en la geomorfología en virtud de que el "Residencial Don Memendo" por el nivel de pendiente del terreno.

El origen de los materiales de construcción está debidamente identificado con procedencia legal certificada por los suplidores.

Adquisición y traslado de materiales. La adquisición de materiales y traslado de los mismos al área de construcción será contratado con empresas locales, que serán identificadas que operen sistemas de gestión ambientales y observen medidas de seguridad para los usuarios involucrados. Proveer a los equipos de transporte de lonas y sistemas de escapes y combustión adecuados, y aunque medidas de

humedecimiento del terreno previamente no han demostrado ser eficientes y adecuado, en algunos casos se adoptará esta opción.

Mantenimiento de Maquinarias. Por la ubicación del lugar y con fines de prevenir la contaminación del acuífero, el abastecimiento de combustible, mantenimientos, reparaciones, lubricación y aseo de los vehículos usados en la construcción se realizará en sus respectivas bases de operaciones o en estaciones de expendios de estos materiales y servicios que estén certificadas de observar las normas de vertido de aguas residuales provenientes de esta actividad.

Etapa de Operaciones del Proyecto

Luego del análisis de la matriz resumen de identificación de impactos ambientales se ha determinado que en la etapa de operación del proyecto se verificarán los siguientes aspectos:

Adquisición y traslado de materiales. La adquisición de materiales y traslado de los mismos al área de operación será contratado con empresas locales, que serán identificadas que operen sistemas de gestión ambientales y observen medidas de seguridad para los usuarios involucrados. Proveer a los equipos de transporte de lonas y sistemas de escapes y combustión adecuados.

Mantenimiento de Maquinarias. Con fines de prevenir la contaminación, los equipos de bombeo serán revisados consistentemente para realizarle su correspondiente mantenimiento, el cual será sencillo ya que todos son de accionamiento eléctrico.

Sistema de divulgación. En la etapa de operaciones del proyecto se implementará un sistema de divulgación y promoción de las normas sugeridas para evitar la contaminación para un ambiente sano, motivará entre los empleados y usuarios el

conocimiento y la aplicación de los reglamentos establecidos por las autoridades competentes, para el establecimiento y mejoramiento del SGA.

Reducción de Consumo de Agua y Detergentes. Con el fin de reducir el consumo de aguas y detergentes, el complejo promoverá entre los usuarios normas del uso de baños, para disminuir el consumo de agua potable y detergentes en las instalaciones del complejo. Estas sugerencias vienen acompañadas de mensajes induciendo al ahorro de energía eléctrica, que trae consigo una disminución del consumo de combustibles.

Mediante el traspaso a los empleados y usuarios de la información obtenida en las publicaciones del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mantendrá un contacto directo con los involucrados y promoverá de normas de operación para la conservación del medio ambiente.

Drenaje Pluvial. El sistema en general está dotado de una red de drenaje pluvial, consistente en canalizaciones contiguas a las superficies pavimentadas y su conducción segura al sistema de drenaje superficial, lo que elimina totalmente la posibilidad de inundación. Como entes accesorios el sistema dispondrá de alcantarillas en los cruces de vías de comunicación y áreas verdes.

Tratamiento de Aguas Residuales. Se prestará especial atención a la disposición responsable de las aguas residuales de las actividades propias de la operación del proyecto. Para lograr esto se dispondrá de alcantarillas que canalicen las aguas hacia el sistema cloacal diseñado.

El monitoreo de la calidad de aguas del acuífero y de la descarga de los efluentes será una actividad prioritaria en la operación del proyecto, como se plantea en la matriz resumen del Plan de Manejo y Adecuación Ambiental de esta etapa de

operación, considerándose una frecuencia semestral para los efluentes y el acuífero en sí.

Recolección y Disposición de Residuos Sólidos. Su recolección y vertido es muy sencillo y será una responsabilidad del Ayuntamiento de SDO, mediante convenio y previamente discutido con el ayuntamiento, con fines de uso de los respectivos vertederos municipales.

Manejo De Sustancias Peligrosas**:** Las bombillas de neón y baterías usadas son tal vez las generadoras de sustancias más peligrosas del proyecto y en consecuencia se establecen los lineamientos para el acondicionamiento de áreas para almacenamiento de baterías y bombillas o lámparas usadas***:***

1. El área de almacenamiento estará separada de las áreas de producción, servicio, oficinas y de los almacenes de materias primas y/o excedentes.

2. El almacenamiento estará alejado de fuentes de calor u otras fuentes de energía, ubicado en una zona no inundable, no expuesto a contingencias como derrames, descargas, emisiones u otros vertidos.

3. El piso será de material impermeable o impermeabilizado con canales de desagüe que conduzcan a una fosa de retención.

4. El área debe mantenerse delimitada con la señalización de peligro colocada en los lugares de acceso, en forma visible.

5. El área debe encontrarse adecuadamente ventilada.

6. Otro tipo de desechos incompatibles con las baterías, deberán ser almacenados en áreas separadas o aisladas físicamente para evitar accidentes.

7. Estos residuos serán entregados a empresas certificadas por el Ministerio de Medio Ambiente.

Mantenimiento de áreas verdes. Por la naturaleza de sus actividades, se dispondrá de importantes áreas verdes y protegidas externas que requieren de mantenimiento y tratamiento agronómico que involucra el uso de fertilizantes, pesticidas y herbicidas, para lo cual se tomarán en cuenta las normas del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que regula y restringe el uso de sustancias de este tipo, por lo que se plantea la aplicación de productos naturales biodegradables.

Para el control de plagas se recurrirá a un programa de manejo integral de plagas o bien al uso de los enemigos naturales de las mismas.

Supervisión Ambiental**:** Será una actividad permanente y continua en el tiempo. Esto significa que lo deseable es iniciarla desde el comienzo de las primeras actividades del proyecto y seguir durante la fase de operación. Es conveniente enfocar su instrumentación en función de las etapas de construcción y operación**.**

Para realizar una supervisión efectiva, el equipo responsable por la ejecución del Plan deberá:

- Conocer en detalle la Evaluación Ambiental, en especial el capítulo de Impactos y Medidas y el Plan de Supervisión Ambiental del Proyecto.

- Conocer las condiciones generales de contratación de las obras de infraestructura y demás aspectos legales vinculados con el proceso de ejecución de la obra;

especialmente deberá conocer exhaustivamente las cláusulas que contengan los compromisos de carácter ambiental.

- Velar porque los contratistas de las obras y de los servicios cumplan con las normas de seguridad en el trabajo contra accidentes, tanto para trabajadores como para terceros, así como también cumplan con los Registros establecidos en la normativa vigente.

- Preparar y mantener actualizados los cronogramas de ejecución y los planes de trabajo anuales para el seguimiento ambiental, en función de los cronogramas de los proyectos.

- Atender los problemas ambientales no previstos en la Evaluación, que pudieran presentarse en cualquier etapa del proyecto.

- Realizar informes periódicos del progreso y la calidad de los trabajos y mantener un expediente de la obra.

- Informar a la Gerencia del Proyecto sobre situaciones anormales o evidencias de afectaciones ambientales graves que se generen durante su ejecución.

- Conocer a detalle los Planes de Emergencia Ambiental, en especial las medidas a adoptar y el rol a asumir, en caso de ocurrencia.

- Notificar al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales la ocurrencia de incidentes o ilegalidades ambientales o transgresiones a la normativa ambiental vigente.

Se recomienda preparar informes semestrales para la Gerencia del Proyecto, en los cuales se reporten los avances en la ejecución de las medidas ambientales y las acciones realizadas durante la construcción u operación, bien como respuesta a la puesta en práctica de una medida o por el surgimiento de situaciones previstas o no en el Estudio, pero que deben ser corregidas.

Educación y capacitación

La capacitación de recursos humanos para responder a las necesidades de la organización en Gestión Ambiental se llevará a cabo creando una base adecuada de conocimientos entre los empleados en los métodos y destrezas en manejo ambiental, prevención de riesgos y atención de emergencias ante desastres de origen natural, antrópico o tecnológico.

Se plantea involucrar al pequeño personal en el proceso de conocimiento de los impactos que generan sus actividades en el medio ambiente si se realizan en forma incorrecta, asegurándose que los contratistas y suplidores tengan las destrezas necesarias para desarrollar su trabajo de una manera responsable con el ambiente.

Se formulará y realizará un plan de capacitación que contendrá identificación de necesidades de capacitación, adecuación del programa de capacitación con los empleados.

Potenciación de los Impactos Positivos del Proyecto.

La potenciación de los impactos positivos se realizará considerando importante el tema de la prioridad al empleo local que se debe llevar a cabo en los poblados directamente involucrados con las áreas de desarrollo.

La prioridad al empleo local se debe dirigir tanto hacia los trabajadores calificados como hacia los que simplemente ofrecen su capacidad física para realizar labores menores. Será necesario realizar un censo de aspirantes locales con la finalidad de clasificarlos por destrezas, según su adiestramiento o educación formal, experiencia en trabajos anteriores y además aplicarles algún instrumento que permita conocer

sus aptitudes reales, así como sus fortalezas y limitaciones para poder ser incorporados a la nueva actividad

SUBPROGRAMA DE GESTION DEL RIESGO

Preparación y Respuesta ante emergencias

El propósito del procedimiento de administración de emergencias en caso de incidentes imprevistos, asegura la existencia de una capacidad de reacción ante la ocurrencia de estos eventos, que pueden incluir descargas accidentales de combustibles al suelo, condiciones anormales de operación, accidentes y situaciones potenciales de emergencia.

Entre las amenazas más comunes que se pueden verificar en la operación del proyecto, se pueden citar:

a) Huracanes
b) Incendios
c) Sismos

La organización constituirá un Comité de Seguridad para indicar el apoyo permanente a las acciones de seguridad del complejo, donde el jefe de seguridad dependerá del gerente del complejo, que será responsable de vigilar las prácticas de seguridad, conservar el funcionamiento en óptimas condiciones y reportar los resultados de acciones al SGA.

La meta primaria de seguridad para el proyecto será CERO ACCIDENTES FATALES y para lograrlo se hará un esfuerzo continuo de protección a los usuarios de las instalaciones, mediante la siguiente estrategia para reducción de riesgos:

a. Integración Temprana del Comité de Seguridad.
b. Inspección permanente de las condiciones de seguridad.
c. Corrección inmediata de riesgos simples como requisito para continuar el trabajo.
d. Vigilancia de todos los sitios de trabajo de parte del Comité de seguridad.
e. Reporte inmediato cuando las condiciones anómalas encontradas durante la inspección pongan en peligro la efectividad del sistema de seguridad implantado en el proyecto.

Capacitación en gestión del riesgo

Todo personal del proyecto recibirá instrucción, antes de ser asignado a cualquier tarea, recibiendo capacitación en los temas aplicables del manual de seguridad del complejo. Se proveerá capacitación en seguridad ambiental para todo el personal en forma permanente y se organizarán concursos de incentivos por seguridad entre el personal involucrado.

Otros entrenamientos que se contemplan son:

a) Administración para desastres.
b) Evaluación de daños y análisis de necesidades. EDAN
c) EDAN Toma de decisiones.
d) Auxiliar de primeros auxilios avanzados primera respuesta a incidentes con materiales peligrosos
e) Extinción de incendios

Plan de Evacuación

Se establecerá un plan de evacuación, siguiendo el sistema de señales de alarma, en caso de emergencia, para lo cual se realizarán simulacros periódicos para asegurarse que el personal haya comprendido los procedimientos y señales, siga las instrucciones de los miembros de las brigadas, actúe ordenada y disciplinariamente y evacue las instalaciones en un tiempo mínimo sin sufrir accidentes. Las edificaciones, por su naturaleza, permitirán el desalojo en menos de un minuto.

Procedimientos típicos de emergencias

Cuando se presenta una emergencia la respuesta en los primeros 10 minutos es vital, en consecuencia determine la ubicación de teléfonos, el número y extensión de la emergencia y los tipos de servicios de emergencias requeridos.

Primer Paso: Telefonear al servicio de emergencia describiendo los siguientes aspectos:

1. Donde ocurrió el accidente
2. Que ha ocurrido hasta el momento.
3. Cuantas personas han sufrido lesiones
4. Número de teléfono de donde llamó.
5. Mantenerse atento al teléfono para esperar respuesta.

En caso de incendio actuar de la siguiente manera:

Incendio de las instalaciones en general.

1. Active el cierre de emergencia de todos los dispositivos
2. Dé la alarma a los bomberos.
3. Combata el incendio con extintores sin exponerse al peligro, manteniéndose viento arriba del fuego.
4. Impida la entrada de vehículos y mantenga alejado a todo personal no autorizado.
5. Trate de remover los materiales inflamables de las instalaciones o cuartos de maquinas.
6. Informe a la gerencia.
7. Comunicarse con el encargado de zona del suplidor.

Incendio de vehículo de motor.

1. Sacar todas las personas del vehículo.
2. Controle el incendio con extintores al asiento de las llamas.
3. Cuando el incendio es en el motor abra el bonete y aplique el extintor por la ranura creada por la liberación parcial del bonete. No abrir completamente.
4. Manténgase alejado del humo para evitar inhalar los gases tóxicos emitidos por los plásticos incendiados.

Plan de contingencia en caso de huracanes

El huracán es la amenaza natural más frecuente en la zona, por lo que se deben establecer las previsiones tendentes a mitigar sus efectos.

Las fases del plan son las siguientes:

1. **Fase 1. Un huracán puede llegar en 48 horas**

Elaboración de un mapa de ruta del huracán basado en los informes meteorológicos oficiales. Tener identificado el contratista que colocará los protectores de ventanas

2. **Fase 2. Un huracán puede llegar en 24 horas.**

El encargado de información de huracanes mantendrá informado a la gerencia de los acontecimientos sobre el fenómeno atmosférico.

3. **Fase 3. Un huracán puede llegar en 12 horas**

Los gerentes de áreas determinaran los empleados que deberán ser despachados a sus hogares luego que hayan cumplido con sus tareas de protección de equipos y materiales.

4. **Fase 4 Un huracán puede llegar en 6 horas.**

Se completan los últimos detalles para esperar el paso inminente del fenómeno.

Las medidas establecidas en este plan serán revisadas por el Comité de Seguridad de la Compañía, de acuerdo con las experiencias de huracanes que han pasado por el país.

Materiales y equipos de emergencia en almacén

1. Radio de baterías
2. Linternas con baterías
3. Baterías suficientes para radios y linternas
4. Capas de agua y cobertores plásticos.
5. Contenedores de agua plásticos
6. Equipos de primeros auxilios.
7. Caja de herramientas

Medidas preventivas para el complejo en general

- Preparar el sistema de protección para ventanas, puertas de vidrio y vidrios fijos.
- Atar puertas.
- Asegurar letreros lumínicos y monolitos.
- Para marquesinas metálicas colocar cables o tensores de aluminio para contrarrestar esfuerzos laterales.
- Revisar las tapas de tanques de combustibles.
- Mantener fotos recientes de las instalaciones para fines de reclamo al seguro.
- Apagar todos los circuitos eléctricos durante el paso del huracán.
- Llenar todos los recipientes de aguas
- Limpiar el lugar de cualquier material volátil.
- Verificar las condiciones de la vegetación, podando los árboles adecuadamente.

Acciones después del paso del huracán.

1. Se procede a evaluar los daños provocados por el meteoro
2. La gerencia de recursos humanos procederá a normalizar las actividades

3. Se inician los trámites documentales de reclamos al seguro
4. Se levantará un inventario de daños.
5. Hacer contacto con los contratistas y suplidores para iniciar el proceso de reconstrucción.
6. El encargado del plan de emergencia actualizará el plan de contingencia basado en la experiencia adquirida con el paso del huracán.

Plan de contingencia en caso de terremotos

Las instalaciones, son estructuras que podrán sufrir daños ante la ocurrencia de fenómenos naturales intensos como es el caso de los sismos.

En este escrito se presenta la importancia de la vulnerabilidad de los edificios frente a los desastres naturales, como también se identifican algunos aspectos relacionados con la vulnerabilidad de los edificios, desde su identificación hasta su reducción y finalmente, se pretende desarrollar un manual para la determinación de la vulnerabilidad detallada en cada instalación de salud, al igual que contar con un documento base para que las autoridades competentes puedan planificar las medidas de mejoras o reconstrucción de las instalaciones existentes.

Aunque las instalaciones del proyecto puedan ser poco susceptibles a ser afectadas por un sismo y llegar a ser vulnerables, se debe pensar en la importancia de la determinación de la vulnerabilidad de los mismos y se recomiendan las siguientes observaciones.

Antes del Terremoto

Participe y en su caso, organice programas de preparación para futuros sismos que incluyan simulacros de evacuación. Promueva una buena señalización y medidas

de seguridad en conjuntos Urbanizaciones, sitios de trabajo y de estudio. Un segundo aspecto y no menos importante es el cumplimiento de las normas de construcción y uso del suelo establecidas y planteadas por el Ministerio de Obras Publicas.

Durante el Terremoto

Ubique y revise periódicamente, que se encuentren en buen estado las instalaciones de GAS, AGUA, y SISTEMA ELECTRICO.

Use accesorios con conexiones flexibles y aprenda a desconectarlos. Identifique la ubicación de extintores y su estado.

Bajo techo (en el hogar, la escuela ó el centro de trabajo)

1. Conserve la calma y tranquilice a las personas de su alrededor.
2. Si tiene oportunidad de salir rápidamente del inmueble hágalo inmediatamente, pero en orden. **Recuerde**: No grite, No corra, No empuje, y diríjase a una zona segura.
3. No utilice los elevadores.
4. Aléjese de libreros, vitrinas, estantes u otros muebles que puedan deslizarse o caerse, así como de las ventanas, espejos y tragaluces.
5. En caso de encontrarse lejos de una salida, ubíquese debajo de una mesa o escritorio resistente, que no sea de vidrio, cúbrase con ambas manos la cabeza y colóquelas junto a las rodillas. En su caso, diríjase a alguna esquina, columna o bajo del marco de una puerta.
6. Una vez terminado el sismo desaloje el inmueble y recuerde No grite, No corra, No empuje.

En lugares donde hay mucha gente.

1.- Si se encuentra en un lugar muy congestionado y no tiene una salida muy próxima, quédese en su lugar, cúbrase la cabeza con ambas manos colocándolas junto a las rodillas.

2.- Si tiene oportunidad localice un lugar seguro para protegerse.

3.- Si está próximo a una salida desaloje con calma el inmueble.

En un edificio alto.

1.- Protéjase debajo de una mesa, escritorio resistente, marco de una puerta, junto a una columna o esquina.

2.- No se precipite hacia la salida ni utilice elevadores.

Después del Terremoto

1. Efectúe con cuidado una completa verificación de los posibles daños del inmueble.

2. No haga uso del inmueble si presenta daños visibles.

3. No encienda cerillos, velas, aparatos de flama abierta o aparatos eléctricos, hasta asegurarse de que no haya fuga de gas.

4. En caso de fugas de agua o gas, repórtelas inmediatamente.

5. Compruebe si hay incendios o peligro de incendio y repórtelo a los bomberos.

6. Verifique si hay lesionados y busque ayuda médica de ser necesaria.

7. Evite pisar o tocar cualquier cable suelto o caído.

8. Limpie inmediatamente líquidos derramados como medicinas, materiales inflamables o tóxicos.

9. No coma ni beba nada contenido en recipientes abiertos que hayan tenido contacto con vidrios rotos.

10. No use el teléfono excepto para llamadas de emergencias; encienda la radio para enterarse de los daños y recibir información. Colabore con las autoridades.

11. Esté preparado para futuros sismos (réplicas). Las réplicas, generalmente son de menor intensidad que la sacudida principal pero pueden ocasionar daños adicionales.

12. No propague rumores.

13. Aléjese de los edificios dañados.

14. Verifique los roperos, estantes y alacenas, ábralos cuidadosamente, ya que le pueden caer los objetos encima.

15. En caso de quedar atrapado, conserve la calma y trate de comunicarse al exterior golpeando con algún objeto.

SUBPROGRAMA DE ARBORIZACIÓN

El Subprograma de Arborización consiste en restablecimiento de la población arbórea típica del ecosistema existente.

Para la ejecución de esta actividad se pretende incorporar a los usuarios en el proceso de selección de sitios y especies forestales que se incorporarán al Subprograma. También se plantea definir la modalidad de adquisición o reproducción de las plantas que se usarán en esta acción.

Las instituciones a involucrarse en la materialización de esta proposición son el Ayuntamiento del Villa Hermosa, la Dirección Provincial de Medio Ambiente de La

Romana y los Viceministerios de Recursos Forestales y Áreas Protegidas y Biodiversidad, así como las Juntas de Vecinos las iglesias y las escuelas que se incorporen en la Urbanización.

SUBPROGRAMA DE INFORMACIÓN Y DIVULGACIÓN

Es imperante realizar labores de información preventiva y controlada entre los usuarios y empleados de las facilidades, a fin de evitar situaciones críticas, en relación fundamentalmente a los cambios que se generarán por la instalación del proyecto en el área.

El Programa de Información y Divulgación del Proyecto consiste en diseñar e implementar un plan de comunicación y relaciones con terceros, a fin de establecer mecanismos permanentes de interacción entre los entes responsables del proyecto y la comunidad con la que se relaciona. Esta labor informativa, preventiva y controlada, es de vital importancia para evitar situaciones críticas que se reviertan contra el desarrollo del proyecto.

Incluye la elaboración de Campañas informativas dirigidas a la población (folletos, vallas, talleres), las cuales presentan el plan de actividades a desarrollarse y en donde se identifican los entes responsables del proyecto y los organismos públicos encargados de los servicios como acueducto, electricidad, educación y salud.

Educación Vial y Manejo Defensivo

Disminuir el número de accidentes viales en el área de influencia del proyecto mediante el establecimiento de restricciones al personal que conduce las unidades de transporte y el resto de los vehículos, para garantizar la seguridad del personal operativo y de las unidades de transporte.

Está dirigida específicamente a controlar la velocidad de circulación y las capacidades de carga, restringir el paso y las maniobras riesgosas e imponer el uso de implementos de seguridad y emergencia.

La campaña de educación vial y manejo defensivo tiene un carácter concienciador y para su adecuada aplicación requiere del uso eficiente de los medios de comunicación, a fin de hacer del conocimiento de los diferentes usuarios de las vías, las buenas prácticas de manejo y la señalización de tránsito. De igual forma, se requieren folletos, charlas y vallas informativas con mensajes apropiados que al tiempo que propicien la seguridad y ayuden a la creación de la imagen de "Residencial Don Memendo".

Los mensajes de las vallas, generalmente dirigidos a quienes se desplazan en automóvil, serán muy cortos y con letras de gran tamaño, de manera que no sea necesario detenerse para leerlos y sin que el tamaño de la valla afecte el paisaje.

Coordinación interinstitucional.

El objetivo primordial es conformar en el área administrativa una unidad de gestión encargada de coordinar acciones dirigidas a promover el equipamiento y mejor prestación de los servicios orientando el crecimiento armónico de los asentamientos humanos en el área de influencia del proyecto y siguiendo su interacción con la

Dirección Provincial del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y otras instituciones que rigen el desarrollo nacional

Esta unidad estaría integrada por representantes de las juntas de vecinos del "Residencial Don Memendo", Ministerio de Medio Ambiente a través de su Dirección Provincial, Ayuntamiento de La Romana y el municipio de Vista Hermosa y Comisión Nacional de Emergencias, CNE, tendrá como función primordial establecer los canales de comunicación y concertación entre la empresa y los organismos prestadores de servicios públicos, alcaldías, gobernaciones y organizaciones comunitarias, a fin de promover el desarrollo de las poblaciones con las cuales el proyecto tendrá mayor vinculación. La ejecución preventiva de esta acción facilitará la sostenibilidad de la inserción social del proyecto, evitando conflictos a futuro que puedan entorpecer su buena marcha.

SUBPROGRAMA SUPERVISIÓN Y MONITOREO AMBIENTAL

El programa de supervisión ambiental permite la planificación y coordinación de las acciones técnicas necesarias para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias de carácter ambiental, la ejecución de las medidas ambientales incorporadas al Proyecto, bien sea desde su diseño o producto de la Evaluación Ambiental realizada y el seguimiento de las actividades del Proyecto relevantes o críticas para la corrección de los impactos evaluados.

Entre los aspectos fundamentales del Plan de Supervisión se encuentran:

- Actividades a ser supervisadas.
- Medidas u Obligaciones a supervisar.
- Métodos de Acción para la Supervisión Ambiental.
- Acciones de Supervisión Ambiental.
- Cronograma de ejecución de las actividades de supervisión.

Actividades a ser Supervisadas

Para la identificación de las actividades a ser supervisadas, se deben considerar los siguientes criterios:

- Deben ser actividades sujetas a regulaciones ambientales vigentes.
- Deben ser identificables por separado dentro de la secuencia de actividades a desarrollar durante el proceso de construcción de la infraestructura objeto de la presente solicitud.
- Deben ser actividades con potencial de afectación al ambiente.

La identificación de las actividades sujetas a supervisión parte del análisis de las actividades previstas para la operación del Proyecto turístico, resaltando aquellas que han sido analizadas en el Capítulo de evaluación de impactos para determinar el valor del impacto ambiental de las acciones más relevantes. Entre las actividades sujetas a supervisión se encuentran; en primer lugar, aquellas inherentes a la instalación de tuberías y reconstrucción de las instalaciones y operación de las aguas provenientes de la planta de tratamiento.

También se pueden citar las actividades relacionadas principalmente, con los sistemas de manejo y disposición de todas las corrientes residuales, así como las vinculadas a los sistemas operativos y programas de mantenimiento, a los fines de evitar situaciones de emergencia o contingencias mayores.

Actividades y/o Acciones del Proyecto en la Fase de Operación que deben ser supervisadas

En la etapa de operación, las actividades susceptibles de producir alguna afectación son:

- Transporte de materiales, equipo y personal operativo.
- Operación y Mantenimiento de las instalaciones.
- Tránsito de vehículos.
- Requerimientos de servicios y mano de obra.
- Manejo de desechos.
- Manejo de aguas servidas.

Medidas u Obligaciones a Supervisar

A cada actividad prevista para en la operación del Proyecto inmobiliario, se asocia un conjunto de elementos de supervisión ambiental, derivados del marco de regulaciones legales y condiciones, tanto técnicas como administrativas, establecidas para el manejo ambiental del mismo.

Obligaciones Establecidas por la Normativa Ambiental

Las actividades a realizar deben estar sujetas al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa ambiental establecida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, instituida por la Ley 64-00, aún cuando todo el conjunto de acciones y medidas propuestas, fueron elaboradas en cumplimiento de las normas jurídicas que regulan las actividades a ser desarrolladas por el Proyecto.

Consideraciones incorporadas al modelo de operación del Proyecto para protección ambiental

Durante el proceso de operación del Proyecto, se incorporaran una serie de consideraciones o medidas que benefician su desempeño ambiental. Entre ellas se encuentran:

- Plan de Manejo de Desechos.
- Prioridad en la selección de áreas previamente afectadas para localizar actividades del proyecto.
- Obras de conservación y recuperación de áreas.
- Acciones para el control de aguas superficiales.
- Vigilancia de espacios y regulación de acceso a las áreas del proyecto.

Métodos de acción para la Supervisión Ambiental

El Supervisor Ambiental hará su selección de los métodos de acción de acuerdo con la naturaleza de la medida, proceso, condición o situación a ser supervisada. Existen muchas técnicas que el Supervisor Ambiental puede emplear en su labor, pero se describirán a continuación las que ordinariamente empleará para el control ambiental interno de las instalaciones.

Inspección de campo

Técnica dirigida a recoger o medir evidencias de campo que permitan verificar las acciones que se están realizando y comprobar su ejecución en función de las especificaciones, normas y restricciones que aplican a tal actividad. Generalmente conlleva la ejecución de las siguientes acciones particulares:

- Para la planificación de la inspección:

  - Definición de los objetivos de la inspección (lugar de la inspección, sitio, condición o parámetro a inspeccionar).
  - Revisión de información pertinente para la ejecución de la inspección (especificaciones de ingeniería, normativa legal, registros, reportes de inspección anterior, etc.).
  - Definición de la metodología a seguir para la realización de la inspección (medición directa, necesidad de ensayos o análisis de laboratorios).
  - Definición de necesidad de apoyo de personal clave o de apoyo para la realización de la inspección.
  - Definición del momento estratégico para la realización de la inspección.
  - Preparación de equipos para mediciones y recolección de evidencias.

- Durante la ejecución de la inspección:

  - Acudir al lugar de inspección en el momento estratégico.
  - Recolectar las evidencias y mediciones previstas.
  - Observar los procedimientos que se llevan a cabo en el sitio.
  - Entrevistar a personal clave.
  - Recabar información pertinente en las planillas diseñadas para tal fin.

- Impartir instrucciones sobre acciones subsiguientes a ejecutar en caso de ser necesario.

Costo del PMAA

El presupuesto de RD$2,000,000.00 asignado al Programa de Manejo y Adecuación Ambiental permitirá implementar eficazmente todas las medidas preventivas, correctivas y compensatorias definidas en el PMAA.

Con esta inversión se garantiza:

- Cumplimiento de la Ley 64-00.
- Prevención y control de impactos negativos durante ambas fases.
- Monitoreo ambiental continuo.
- Integración del proyecto con la comunidad y el entorno.
- Operación sostenible y segura del *Residencial Don Memendo*.

PMAA FASE DE CONSTRUCCIÓN

Elemento del medio	Impacto global en construcción	Medida de adecuación / mitigación	Responsable	Costo estimado (RD$)
Agua	Aumento de escorrentías, arrastre de sedimentos, riesgo de contaminación temporal	Control de escorrentías, pozos filtrantes provisionales, protección de drenajes, manejo adecuado de aguas residuales	Supervisor Ambiental / Contratista	**300,000**
Aire	Emisión de polvo por movimiento de tierra y ruido por maquinaria	Riego de vías; control de polvo; mantenimiento de equipos; barreras acústicas; horarios permitidos	Encargado de Maquinaria / Supervisor Ambiental	**200,000**
Suelo	Remoción de capa vegetal; excavaciones; escombros	Reutilización de material de corte; manejo adecuado de excavaciones; disposición autorizada de escombros	Contratista Civil / Supervisor Ambiental	**250,000**
Flora	Eliminación de vegetación secundaria	Rescate de especies; siembra de árboles nativos; paisajismo	Supervisor Ambiental	**150,000**

Fauna	Disturbio por ruido y movimiento de equipos	Inspección previa; reubicación de fauna menor; control de residuos	Supervisor Ambiental	**100,000**
Paisaje	Alteración visual por obras abiertas y materiales	Cercado perimetral; orden y limpieza; señalización estética	Contratista / Supervisor Ambiental	**150,000**
Socioeconómico	Afectación por tránsito, ruidos; generación de empleo	Señalización vial; contratación local; reuniones comunitarias; canal de quejas	Administrador / Supervisor Ambiental	**150,000**

| **TOTAL FASE DE CONSTRUCCIÓN** | — | — | — | **RD$ 1,300,000** |

PMAA FASE DE OPERACIÓN

Elemento del medio	Impacto global en operación	Medida de adecuación / mitigación	Responsable	Costo estimado (RD$)
Agua	Generación de aguas residuales domésticas; aumento del consumo de agua potable	Mantenimiento del sistema séptico–filtrante; uso racional del agua; reducción de fugas; inspección periódica de pozos filtrantes	Administración / Mantenimiento	**120,000**
Aire	Emisiones por vehículos, ruidos en áreas comunes	Mantenimiento de áreas comunes; control de ruidos; uso de iluminación y equipos eficientes	Administración / Seguridad	**80,000**
Suelo	Generación de residuos sólidos domésticos	Manejo adecuado de residuos; puntos verdes; contratos con gestores autorizados	Administración / Ayuntamiento	**150,000**
Flora	Mantenimiento de jardines y áreas verdes	Siembra, riego eficiente, poda, control de plagas	Jardinería / Administración	**100,000**
Fauna	Presencia de vectores	Eliminación de criaderos; manejo de	Administración / Salud Pública	**80,000**

	(mosquitos, roedores)	residuos; control sanitario		
Paisaje	Deterioro estético si no se mantiene adecuadamente	Limpieza permanente; mantenimiento de fachadas y áreas exteriores	Administración del Condominio	**120,000**
Socioeconómico	Seguridad residencial; convivencia comunitaria	Programas de convivencia; seguridad interna; gestión de conflictos	Administración / Junta de Condominio	**150,000**

| **TOTAL FASE DE OPERACIÓN** | — | — | — | **RD$ 800,000** |

Resumen y conclusiones del estudio ambiental

El presente Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto Residencial Don Memendo, ubicado en el municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, concluye que el proyecto es ambientalmente viable, técnicamente factible y socialmente compatible con las características del área de implantación. Con base en el análisis integral realizado, se establecen las siguientes conclusiones principales:

El área donde se desarrollará el proyecto presenta características urbanas en consolidación, con una vocación habitacional evidente y ausencia de restricciones ambientales significativas. No existen ecosistemas sensibles, cuerpos de agua superficiales, áreas protegidas, humedales, manglares ni fallas geológicas en su zona de influencia directa. El uso del suelo es compatible con la construcción de un conjunto residencial multifamiliar.

El terreno del proyecto está conformado por suelos calcáreos bien drenados, con un nivel freático profundo y baja susceptibilidad a inundaciones. No se identifican cuerpos de agua superficiales en la parcela ni riesgos hidrológicos relevantes. La permeabilidad del subsuelo favorece la infiltración natural, condición que fue integrada en el diseño del sistema de drenaje y manejo de aguas residuales.

El clima, topografía y geología no representan limitantes para el desarrollo del proyecto, siempre que se mantengan las medidas de manejo definidas en el PMAA.

El área del proyecto presenta vegetación secundaria rala característica de zonas urbanas intervenidas, sin especies endémicas o protegidas. La fauna observada está compuesta por especies comunes adaptadas a ambientes urbanos.

La eliminación de la vegetación existente no implica afectación significativa y será compensada mediante reforestación interna, siembra de especies nativas y creación de áreas verdes.

El proyecto se inserta en un área con alta demanda de vivienda formal, crecimiento demográfico acelerado y carencias de proyectos planificados. La comunidad del entorno presenta buenas condiciones para aceptar el desarrollo, dado que este:

- genera empleos directos e indirectos,
- mejora la infraestructura urbana,
- dinamiza la economía local,
- aporta seguridad y ordenamiento del territorio,
- reduce el uso de solares baldíos o zonas de riesgo.

El análisis de interesados refleja una percepción favorable, siempre que se mantenga una comunicación efectiva y se priorice la contratación local.

BASE LEGAL

Ley 64-00 de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

- Esta ley es el marco general de referencia para este proyecto, y en particular los artículos 5, 45, 46 párrafo.

- El Art. 5 hace referencia a la responsabilidad de todos en hacer uso sostenible de los recursos naturales del país y eliminar los patrones de protección y consumo no sostenibles.

- Los Art. 45 y 46 identifican las responsabilidades asumidas por quien recibe una Licencia o Permiso Ambiental y dentro de ellas, la obligación de cumplir e informar al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales acerca del cumplimiento y automonitoreo del PMAA.

Reglamento del Sistema de Permisos y Licencias Ambientales con su Procedimiento para la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos Nuevos.

- El reglamento establece en su artículo 8 que las licencias y permisos se emiten sobre la base de la evaluación de impacto ambiental. El artículo 10 hace referencia al carácter contractual de los permisos y licencias. En base a esto lo escrito en este estudio y en especial en el PMAA es el compromiso que asume el promotor del proyecto ante la Secretaria de Estado de Medio Ambiente.

- El artículo 11 establece la validez de las licencias y permisos en función de los resultados de las inspecciones y auditorias periódicas que se realizan respecto del desempeño ambiental con el objeto de verificar si se cumple con las normas ambientales vigentes.

- El artículo 13 indica la posibilidad de cancelación de la licencia o permiso si se incumpliera con cualquiera de las condiciones bajo las cuales se otorgo la autorización.

- Asimismo este Reglamento establece las responsabilidades del promotor del proyecto (Art. 37, costos involucrados en el Proceso de Evaluación Ambiental; y Art.

47, 48 y 49, asumir responsabilidades civiles, penales y administrativas por daños causados al medio ambiente).

- El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos nuevos tiene el objetivo de describir los pasos operativos del proceso hasta culminar en la decisión de otorgar o no el permiso o licencia.

- Este procedimiento aplica en su totalidad en el caso del "RESIDENCIAL DON MEMENDO", ya que por sus características el Ministerio de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales, determino que puede afectar de una manera u otra los recursos naturales, la calidad ambiental y la salud de la población.

Normas Ambientales para la Protección contra Ruidos. SEMAREN

Esta norma regula y establece los niveles máximos permitidos y los requisitos generales para la protección contra el ruido ambiental. En el caso de este proyecto se considerará el producido por fuentes fijas en el caso de la planta de electricidad y por fuentes móviles en el caso de vehículos.

Normas Ambientales de Calidad de Aire y Control de Emisiones. SEMARN, 2003.

Esta Norma establece los valores máximos permisibles de concentración de contaminantes para proteger la salud de la población en general. En este Estudio se consideraran los estándares de calidad del aire para aquellos y emisión de CO_2 por combustión de vehículos, y planta eléctrica.

Las emisiones de las fuentes móviles relacionadas al área de influencia del proyecto provendrán de los distintos tipos de vehículos que entran y salen del residencial.

Normas Ambientales sobre la Calidad de Agua y Control de Descargas. SEMARN, 2003.

El objeto de esta norma es proteger, conservar y mejorar la calidad de los cuerpos hídricos nacionales, garantizando la seguridad de su uso y promoviendo el

mantenimiento de las condiciones adecuadas para el desarrollo de los ecosistemas asociados a los mismos, en cumplimiento con las disposiciones de la Ley 64-00.

Normas Ambientales para la Gestión Ambiental de Residuos Sólidos no Peligrosos.

El objetivo de esta norma es establecer los requisitos sanitarios que deben cumplirse en el almacenamiento, recolección, transporte y disposición final así como las disposiciones para la reducción, reaprovechamiento y reciclaje con el fin de proteger la salud humana y la calidad de vida de la población y la preservación y protección del ambiente.

Norma Ambiental sobre Calidad de Aguas Subterráneas y descargas al Subsuelo. SEMARN, 2004.

El objeto de esta norma es proteger, conservar y mejorar la calidad de los cuerpos hídricos nacionales, en particular de las aguas subterráneas, para garantizar la seguridad de su uso y promover el mantenimiento de las condiciones adecuadas para el desarrollo de los ecosistemas asociados a las mismas.

Esta norma se relaciona con el proyecto fundamentalmente cuando hace referencia a la calidad de aguas subterráneas, y a las características que debe cumplir el pozo a construir.

Ley 147-02. Política Nacional de Gestión de Riesgos.

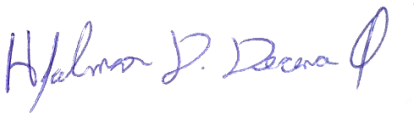
El objetivo de esta ley es establecer una política de gestión de riesgos para evitar o reducir las pérdidas de vidas y daños que puedan ocurrir sobre los bienes públicos, materiales y ambientales y de los ciudadanos, como consecuencia de los riesgos existentes y desastres de origen naturales o causados por el hombre que se puede presentar en el territorio nacional.

En esta ley se establecen los principios generales que orientan dicha política. Asimismo se identifican los instrumentos de la política de gestión de riesgo:

- Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Respuesta ante Desastres.
- Plan Nacional de Gestión de Riesgos.
- Plan Nacional de Emergencia.
- Sistema Integrado Nacional de Información.
- Fondo Nacional de Prevención, Mitigación y Respuesta ante Desastres.

DECLARACIÓN DE COMPROMISO Y RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR

Yo, Hjalmar Daniel Decena Orozco, representante del promotor del proyecto "Residencial Don Memendo" (Código S01- 25-01523) doy fe de que las informaciones aquí presentadas son veraces, y reflejan el conocimiento técnico actual respecto al proyecto.

Firma: 

Lugar: Santo Domingo, Rep. Dom

Fecha: 15 de noviembre del 2025

BIBLIOGRAFÍA

Acevedo. R. P. 2003. Bejucos y plantas trepadoras de Puerto Rico e Islas Vírgenes. Smithsonian Institutions, Washington, D. C. 491 pp.

(2000). Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana. Secretaria De Estado De Medio Ambiente Y Recursos Naturales

(2003). Normas Sobre Calidad de Aguas y Control de Descargas. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana. Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

(2003). Norma Sobre Residuos Sólidos y Desechos Radioactivos. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana. Secretaria De Estado De Medio Ambiente Y Recursos Naturales

(2003). Norma Sobre Protección Contra Ruidos. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana. Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

(2003). Norma Sobre la Calidad del Aire y Control de Emisiones Atmosférica. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana. Secretaria de Estado De Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Liogier, A. H. et al. 2000. Diccionario Botánico de Nombres Vulgares de La Española. 2da. Edición. Jardín Botánico Nacional Dr. Rafael Ma. Moscoso. Santo Domingo. República Dominicana.

Stockton, A., 1981. Guía de Campo Para las Aves de la República Dominicana. Editora Horizontes de América, Santo Domingo, República Dominicana.

La Flora de La Española Volumen I al VIII. UCE. San Pedro de Macorís. Rep. Dom. 1983.

Mercado de Trabajo 2000. Banco Central de la República Dominicana. Junio del 2001

VII Censo Nacional de población y Vivienda. Segunda Edición Sto. Dgo. R.D.

Manual de Evaluación de Impacto Ambiental. Larry W. Canter Universidad de Oklahoma. Edición McGraw-Hill. España. 1998.

Especies amenazadas de la República Dominicana. Diversidad biológica de Iberoamérica Vol. II. Heredia, F. et al. 1998. Acta Zoológica Mexicana. México.

Ley Sectorial de Áreas Protegidas, Santo Domingo, 2002.

Guía para la Identificación de Los Anfibios y Reptiles de La Hispaniola. Henderson, R.W., A. Schwatz & S.J. Incháustegui. 1984. Museo de Historia Natural, Serie Monográfica I. Santo Domingo, República Dominicana. 128 Págs. 1984.

Lista sobre las aves de la española. Latta, C. S. & Colaboradores. 1998. Santo Domingo, República Dominicana. 6 págs. 1998.

Conesa Fernández-V., Vicente. 2000. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. Ediciones Mundi-Prensa. Barcelona. 3ª. Edición.

Gabriele J, Ullrich, Uwe Krappitzm María A. Salas. 1986. Enfoque Participativo de Trabajo en Grupos Introducción y ejemplos para la Aplicación Fundación Alemana para el Desarrollo Internacional.

García, R., M. Mejía y F. Jiménez, 1997. Importancia de las plantas nativas y endémicas en la reforestación. Editora Corripio, Santo Domingo. 86 pp.

Jeffrey L. Pope, 1984. Investigación de Mercados. Guía Maestra para el Profesional. Grupo Editorial Norma.

Liogier, H.A.2000. Diccionario Botánico de Nombres Vulgares de la Española. 2da ed. Jardín Botánico Nacional "Dr. Rafael Ma. Moscoso, Editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana, 598pp

Oficina Nacional de Estadísticas (ONE). 2002. VIII Censo Población y Familia.

William G. Zikmund, 1998. Investigación de Mercados. Prentice-Hall Hispanoamericana, S.A. Sexta Edición.

Záiter Mejía Alba Josefina, 1996. La Identidad Social y Nacional en Dominicana, Un Análisis Psico-Social. Editora Taller.

Lista de especies CITES. 1998. Centro Mundial de Monitoreo de la Conservación. Cambridge, Reino Unido. 291 & 308.

Matteucci, S. D. & A. Colma. 1982. Metodología para el estudio de la vegetación. Organización de Estados Americanos. Serie biol. 168. pp.

Peguero, B. et. Al. 2003. Lista de plantas amenazadas en la República Dominicana. Informe para el proyecto de Ley de Biodiversidad.

Tasaico, H. 1967. Ecología (Zonas de vida de la República Dominicana). En: Organización de Estados Americanos. 1967. Reconocimiento y evaluación de los Recursos Naturales de la República Dominicana. Washington, USA. Mapas.

Anexos

Términos de Referencia

Santo Domingo, D.N.
DEIA-2673-2025

Señores
Ingeniería SHARP, S.R.L. / Hjalmar Daniel Decena Orozco
Promotores y/o representantes del proyecto
"Residencial Don Memendo"
Calle Boyrie de Moya, sector Evaristo Morales,
provincia Santo Domingo, Distrito Nacional.
Tels.: (809) 655-0634 / (809) 860-4080 / (809) 540-2103

Distinguidos Señores:

Sirva la presente para informar sobre los resultados de la fase de análisis previo, que en el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) se realizó al proyecto "Residencial Don Memendo" (Código S01-25-01523), presentado por Ingeniería SHARP, S.R.L. / Hjalmar Daniel Decena Orozco, promotores y/o representantes. 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 de veinticuatro (24) bloques o edificio de cinco (5) niveles cada uno, de cuatro (4) apartamentos por nivel, para un total de cuatrocientos ochenta (480) apartamentos y mil cuatrocientos cuarenta (1,440) dormitorios, será una edificación destinada al uso residencial, también tendrá de un parqueo de cuatrocientos doce (412) estacionamientos.

El proyecto estará ubicado en la calle Aurora Tavarez Belliard, paraje Brisas Del Mar III, del sector Cucama, municipio Villa Hermosa, provincia La Romana., sobre el inmueble identificado como Parcela núm. 1-A-102, D.C. núm. 2/2, con una superficie de 26,353.00 m2, de matrícula núm. 2100005439 ubicado en La Romana., definido por el siguiente polígono de coordenadas UTM 19 Q Datum WGS84:

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	496133.39	2038770.70	18	496375.38	2038785.58	35	496297.39	2038674.75
2	496140.08	2038771.40	19	496376.51	2038781.00	36	496267.57	2038671.42
3	496146.52	2038771.98	20	496378.72	2038772.07	37	496219.91	2038666.61
4	496158.64	2038772.91	21	496381.23	2038761.76	38	496213.99	2038666.01
5	496168.30	2038773.72	22	496382.79	2038755.20	39	496208.91	2038665.50
6	496182.74	2038774.60	23	496385.26	2038744.72	40	496203.79	2038665.22
7	496195.73	2038775.69	24	496386.84	2038737.04	41	496177.02	2038662.13
8	496218.27	2038776.98	25	496390.01	2038723.79	42	496170.33	2038661.97
9	496243.44	2038778.55	26	496393.47	2038709.25	43	496164.94	2038661.64
10	496265.31	2038779.73	27	496396.50	2038696.67	44	496156.52	2038660.79
11	496282.29	2038780.47	28	496399.09	2038686.49	45	496140.93	2038659.46
12	496298.90	2038781.52	29	496399.18	2038686.08	46	496140.30	2038668.14
13	496314.71	2038782.56	30	496383.99	2038684.54	47	496138.96	2038686.18
14	496331.16	2038783.49	31	496373.03	2038683.57	48	496137.53	2038705.79
15	496342.23	2038784.00	32	496366.03	2038682.27	49	496136.12	2038725.41
16	496352.65	2038784.37	33	496327.08	2038678.08	50	496135.01	2038743.84
17	496361.42	2038784.98	34	496316.40	2038676.85	51	496134.45	2038752.47

Los Términos de Referencia (TdR) tienen una validez de un (1) 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.

Los Términos de Referencia (TdR) de ninguna manera representan o implican una autorización para iniciar y/o ejecutar el proyecto, tampoco significa que el proyecto será autorizado. La Autorización Ambiental será el resultado de los hallazgos de la visita de campo, las condiciones de ubicación del proyecto, las exigencias legales y los resultados del estudio ambiental, lo que permitirá decidir si se emite o no Autorización Ambiental.

Conforme a lo establecido en la Ley No. 64-00, en su Artículo 40, la construcción del proyecto no iniciará hasta tanto se obtenga la Autorización Ambiental. El incumplimiento de esta disposición implica sanciones administrativas de conformidad con el Artículo 167 de la citada Ley, que incluyen multas desde medio (½) hasta tres mil (3,000) salarios mínimos, prohibición o suspensión temporal de las actividades que generen daño o riesgo ambiental.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

Atentamente, les saluda,

Lenin Bueno
Viceministro de Gestión Ambiental

LB/NB/NAD/aq

18 de junio de 2025
Anexo: Términos de Referencia guía para Declaración de 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 (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

República Dominicana
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Términos de Referencia para Declaración de Impacto Ambiental
"Residencial Don Memendo" (código S01-25-01523)

Preámbulo

I. Introducción

Estos Términos de Referencia (TdR) son una guía para la elaboración el documento ambiental de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, en el marco de la Ley No. 189-11 y sus reglamentos, a los fines de servir de base para la toma de decisiones del otorgamiento de la autorización ambiental, según se especifica en la Ley de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Ley No. 6400) y el reglamento de autorizaciones ambientales.

Los diferentes campos de estos TdR deberán ser completados con información detallada y precisa del proyecto. Dado que son un instrumento genérico, se debe adaptar a cada proyecto. Cuando los TdR no abarquen una información crítica para la toma de decisión el promotor o el Ministerio podrá incluirla como información complementaria.

La información que se presente deberá ser crítica y pertinente, se evitará la recopilación y presentación de datos irrelevantes. Toda figura, tabla, perfiles y anexos deberán tener una referencia clara dentro del texto, especificando la fuente y/o autor de dicha información, si fuera otro que el equipo que presenta el informe. Los mapas, planos de planta y perfil se presentarán a escala con el detalle necesario para su interpretación técnica y con una leyenda visible.

Estos términos de referencia están diseñados bajo los siguientes supuestos: a) que el área donde se desarrollará el proyecto está destinada al desarrollo urbanístico; b) las condiciones ambientales o ecosistémicas son compatibles con el tipo de proyecto; c) la zona del proyecto no presenta riesgos ambientales significativos o regulados por ley para este tipo de proyecto; d) cualquier actividad colateral a la construcción de viviendas que tenga impactos significativos, cuenta con autorización ambiental.

Esta Declaración de Impacto Ambiental se corresponde con un diagnóstico de impactos significativos para proyectos de interés social, con categoría B en el Reglamento de Autorizaciones Ambientales. La autorización correspondiente es un Permiso Ambiental. Si en el análisis del proyecto el Ministerio considera necesario aumentar el nivel de profundidad o especificidad de la información la categoría del estudio se revisará y podría variar.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

i. Objetivo general

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

ii. Objetivos específicos y actividades puntuales

a) Evaluar los impactos significativos que produce el proyecto y que factores del medioambiente pueden provocar sobre el proyecto, en especial lo relativo a cambio climático, con el fin de dimensionar sus efectos ambientales.

- Describir los procesos y características de la instalación o proyecto, particularmente aquellas que inciden en la calidad ambiental y/o se relacionen con los parámetros de cumplimientos de las normas ambientales.
- Describir las condiciones ambientales del área de influencia directa que puedan ser impactadas por la instalación o proyecto.
- Identificar los impactos ambientales significativos a partir de la influencia de los procesos o aspectos del proyecto sobre los factores del ambiente.

b) Elaborar el plan de manejo y adecuación ambiental (PMAA) organizado de manera coherente, incluyendo las medidas para cada uno de los impactos significativos determinados, los costos específicos de cada medida, responsables de ejecutarla y el costo general del PMAA.

- Identificar las medidas pertinentes para evitar, reducir, mitigación o compensar los impactos ambientales significativos.
- Establecer los costos y responsables de las medidas de control del PMAA.

En dado caso de que hayan realizado dicho Plan de Manejo pueden anexarlo a este documento.

c) Integrar la gestión ambiental al proceso constructivo considerando la optimización en el uso de los recursos naturales, la reducción de molestias a la comunidad, minimización de afectación a la calidad ambiental y la maximización de los beneficios ambientales y sociales.

- Internalizar los gastos en mitigación y compensación de daños ambientales a los costos operativos del proyecto.
- Establecer los mecanismos más eficaces para lograr que la perspectiva ambiental se incorpore al sistema productivo, considerando la capacitación del personal, el uso de las mejores prácticas y tecnologías disponibles, la transferencia de tecnologías y conocimientos, y la mejora continua.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

II. Directrices

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

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

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

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

III. Instrucciones

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

- Hoja de presentación conteniendo el nombre del proyecto, código, nombre del promotor, nombre de la persona responsable del Informe y fecha.

- Lista de técnicos participantes (debidamente firmada).

- Contenido (Índice).

- Datos generales de la instalación.

- Descripción de la instalación y las actividades

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

- Descripción del entorno ambiental y social

- Servicios

- Componente social

- Caracterizaciones ambientales

- Plan de Manejo y Adecuación Ambiental

- Anexos: Informes y documentos.

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

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

Declaración de Impacto Ambiental

Proyecto de Viviendas de Bajo Costo

[Nombre de su proyecto]
[Código de su proyecto]

Estudio elaborado por

[Nombre del prestador]	Cód.
[Nombre del prestador]	Cód.
[Nombre del prestador]	Cód.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

Términos de Referencia para Declaración de Impacto Ambiental de
Proyectos de Viviendas de Bajo Costo en régimen de fideicomiso

[Nombre de su proyecto]
[Código de su proyecto]

1. Datos Generales

1.1 Nombre del proyecto:

[Nombre de su proyecto]

1.2 Localización

Dirección instalación:
Provincia:
Municipio:
Sección:
Paraje/Barrio:

1.3 Coordenadas geográficas (UTM)[1]:

19Q Este / Norte

1.4 Polígono del perímetro del proyecto

Punto	X (Este)	Y (Norte)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

1.5 Nombre del promotor[2]:

Dirección promotora:

RNC:

Cédula:

Tel:

Cel:

Fax:

Correo:

1.6 Nombre de la persona representante del proyecto:

Dirección representante:

RNC:

Cédula:

Tel:

Cel:

Fax:

Correo electrónico:

1.7 Nombre de la Fiduciaria:

Nombre del representante de la entidad fiduciaria:

Dirección Fiduciaria:

RNC:

Tel:

Fax:

Correo Electrónico:

[1] Colocar punto de entrada el proyecto o punto de referencia distinguible en foto aérea.

[2] Persona física o jurídica que propone la realización del proyecto, inversión o propuesta de desarrollo, o es responsable del mismo, a favor del cual será emitida la Autorización Ambiental.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

2. Características generales del proyecto

2.1 Sector (es) económico (s) según CIIU[3]:

2.2 Descripción breve del proyecto:

Memoria descriptiva del proyecto y sus componentes, según la naturaleza del mismo: Describir detalladamente cada componente del proyecto, extensión superficial del terreno, tipo de infraestructura.

2.2.1 Ocupación de suelo y espacios en metros cuadrados

Área o zona	Área de ocupación (m^2)	Por ciento (%)	Observaciones
Extensión total de terreno			
Área de construcción			
Calles y aceras			

Área o zona	Área de ocupación (m^2)	Por ciento (%)	Observaciones
Institucional			
Habitacional			
Servicios básicos (agua potable, agua residual, electricidad, otros)			
Área verde			
Otros			

Nota: Si las unidades de medidas anteriores no son adecuadas para la dimensión del proyecto, favor de especificar las unidades.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

2.2.2 Tipo de infraestructura a realizar: Elija un elemento.

2.2.3 Tipos y cantidades de materiales de construcción

Material	Cantidad	Unidad de medida	Procedencia
Madera			
Arena			
Grava			
Cemento			
Acero/hierro			
Metal referente de acero			
Zinc/Aluzinc			
Otro			
Otro			

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

3 Aspectos socioeconómicos

3.1 Inversión total en pesos dominicanos (RD$):

3.2 Número de empleados

Área de trabajo	Número de empleados por fase	
	Construcción	Operación
Administrativo		
Técnico superior		
Técnico obrero		
Subcontratados		
Total, directos		

3.3 Comunidades cercanas:

Nombre de la comunidad	Distancia (m)	Comentario*

* Comentarios se refiere a informaciones de interés socioeconómicas y culturales de las comunidades cercanas (nivel económico, infraestructuras de servicios, costumbres y otros de interés).

3.4 Población estimada en el área de influencia del proyecto[1]:

3.5 Probables conflictos por uso de suelo:

[1] Como mínimo se analizarán las comunidades a una distancia de 500m.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

4 Descripción del ambiente

4.1 Flora

4.1.1 Inventario de especies de flora en el área del proyecto, considerando: nombre científico, nombre común, forma biológica (árbol, arbusto…), estado (endémica, nativa…), abundancia (abundante, escasa…) estado de protección legal. Anexar al documento a entregar.

4.1.2 Identificación y cuantificación de árboles y arbustos a ser eliminada y/o desplazada.

Especie a desplazar (nombre científico)	Cantidad de Individuos por especie		Tipo de especies a sembrar	Cantidad de individuos a sembrar	Área de Plantación (m^2)

4.1.3 Identificación y cuantificación de especies de flora protegida y que serán eliminada y/o desplazada.

Especie a desplazar (nombre científico)	Cantidad de Individuos por especie		Tipo de especies a sembrar	Cantidad de individuos a sembrar	Área de plantación (m^2)

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

4.1.4 Compensación por afectación o daños a especies de flora y que serán eliminada y/o desplazada.

4.2 Fauna

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

Tipos			
Nombre común	Nombre científico	Grupo (ave, reptil…)	Estado
☐	☐	☐	Elija un elemento.
☐	☐	☐	Elija un elemento.
☐	☐	☐	Elija un elemento.
☐	☐	☐	Elija un elemento.
☐	☐	☐	Elija un elemento.

4.3 Suelo

4.3.1 Identificación y caracterización del suelo en el área del proyecto

Clase: Elija un elemento.

4.3.2 Usos actuales del suelo

4.3.3 Datos generales del manejo de suelo y material de la corteza terrestre

Material	Cantidad (m^3)	Número de Autorización Ambiental [2]	Observación
Volumen de suelo con capa vegetal	☐	☐	☐
Volumen de material de corte/bote	☐	☐	☐
Volumen de material de relleno	☐	☐	☐
Volumen de material de excavación	☐	☐	☐

[2] Presentar la autorización ambiental de lugar de disposición de materiales y la mina para material de relleno.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

4.3.4 Usos propuestos para el suelo con capa vegetal

4.3.5 Lugar(es) de disposición final de los botes de material

Autorización ambiental previa

4.3.6 Procedencia del material de relleno

Autorización ambiental previa

4.4 Hidrología

• Sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales generadas en el proyecto residencial.
• Diseño del Máster Plan en donde se contemple la ubicación y diseño de la planta de tratamiento, así como también el diseño de almacenamiento y distribución de agua potable (cisterna).
• Informe hidrológico y los caudales máximos, medios y mínimos mensuales multianuales de las fuentes de mayor importancia a intervenir.
• Máster plan del proyecto a una escala adecuada y legible, con énfasis y/o destacando tratamiento de los drenajes pluviales del lugar.
• Factibilidad de los servicios de agua potable y electricidad.

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

Nombre del cuerpo de agua	Tipo (río, laguna...)	Distancia mínima al proyecto (m)	Condiciones de conservación (preservada o degradada)

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

4.4.2 Identificación de cuerpos de aguas subterráneo dentro y cerca del área de influencia del proyecto.

Nombre del cuerpo de agua	Tipo (confinado, no confinado)	Distancia mínima al proyecto (m)	Condiciones de conservación (preservada o degradada)

4.4.3 Descripción del drenaje pluvial y riesgos de inundaciones

4.5 Áreas o espacios de interés ambiental o con nivel de protección especial

4.5.1 Zonas ambientalmente vulnerables dentro y cerca del área del proyecto en un radio de 500m desde los linderos.

Espacio de interés	Condiciones	Distancia(m)	Observación
a) Áreas protegidas			
b) Manglares			
c) Humedales			
d) Áreas de inundación			
e) Dunas			
f) Arrecifes y corales			
g) Vertederos			
h) Cuevas			
i) Falla			
j) Otras			

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

4.5.2 Zonas de interés por posibles impactos negativos al proyecto en un radio de 500m desde los linderos

Elementos existentes	Condición	Distancia	(m)	Observación
a) Estación de combustible	☐			
b) Industrias con chimenea más de 10m de altura.	☐			
c) Carretera de más de 2 carriles	☐			
d) Zona agrícola / pecuaria				
e)				
f)				
g)				

4.6 Paisaje

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

5 Servicios (en las fases de construcción y operación)

5.1 Agua potable

	fases de construcción	fases de operación
a) Fuente de abastecimiento	☐	☐
b) Tipo de tratamiento previo	☐	☐
c) Sistema de almacenamiento	☐	☐
d) Medidas de ahorro de agua	☐	☐

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

e) Capacidad de almacenamiento (m^3)				
f) Consumo estimado (m^3)				
g) Otro				

5.2 Aguas residuales

5.2.1 Estimación de las aguas residuales a ser producida

Fase de construcción (m^3/dia): Fase de operación (m^3/dia):

5.2.2 Descripción detallada del sistema de tratamiento de aguas residuales

5.2.3 Lugar de disposición final de aguas residuales

5.2.4 Punto de disposición final o descarga (coordenadas UTM)

19Q mE, mN

5.3 Drenaje pluvial

5.3.1 Descripción detallada del sistema de drenaje pluvial (esta se entregará en una memoria descriptiva anexa al documento a entregar).

5.3.2 Lugar de descarga de agua pluvial

5.4 Energías (electricidad y combustibles)

5.4.1 Fuente/empresa distribuidora:

5.4.2 Estimación del consumo (kw-h/mes):

5.4.3 Sistemas alternativos o de emergencia de servicio de energía eléctrica

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

Elemento de interés	Construcción	Operación
a) Número de generadores		
b) Potencia nominal de generación (kw):		
c) Número de transformadores:		
d) Potencia nominal de banco de transformadores (kVA):		
e) Otra(s) fuente de energía eléctrica alternativa		
f) Potencia instalada de otras fuentes de energía eléctrica alternativa (kw):		
g) Otro		

5.4.4 Indicar medidas para el ahorro de energía en cada fase del proyecto

5.4.5 Uso de combustibles y otras fuentes de energía (no eléctrica)

Tipo de combustible/ energía	Número de depósito	Capacidad de almacenamiento	Unidad de medida

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

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

5.5 Residuos sólidos

5.5.1 Estimación de generación de residuos sólidos (kg/unidad producción)

5.5.2 Estimación de la producción de residuos sólidos por mes (kg/mes)

5.5.3 Características del área de almacenamiento de residuos sólidos (esta deberá ser descrita e identificada en los planos de planta)

5.5.4 Medidas para el manejo de los residuos sólidos peligrosos y no peligrosos.

5.5.5 Lugar de disposición final de residuos sólidos y tratamiento intermedio de residuos Haga clic aquí para escribir texto.

6 Seguridad

6.1 Descripción del sistema de prevención de accidentes y mitigación de contingencias

6.1.1 Equipos para control incendio y contingencias

Tipo de solución	Número de elementos	Capacidad	Unidad	Especificaciones u observaciones
a) Hidrantes b) c)				

6.1.2 Propuesta de un plan de emergencias en construcción y en operación Haga clic aquí para escribir texto.

6.1.3 Equipos de seguridad a ser suministrados a empleados (cascos, botas, lentes, chalecos, entre otros).

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

7. Cartografía

7.1 Entregar mapa georeferenciado del polígono del terreno del proyecto en formato digital (shapefiles o capas compatibles con Arcgis, extensiones "dbf", "shp" y "shx").

7.2 Entregar plano georeferenciado del proyecto completo en formato digital (shapefiles o capas compatibles con Arcgis, extensiones "dbf", "shp" y "shx").

8. Programa de manejo y adecuación ambiental

Elemento del medio	Identificación de Impactos y Medidas de Mitigación			
	Impacto global	Medida de adecuación	Responsable	Costo ($RD)
Agua				
Aire				
Suelo				
Flora				
Fauna				
Paisaje				
Socio económico				
Total				

9. Medidas de mitigación y adaptación al cambio climático

Describir las medidas a utilizar frente a posibles fenómenos de riesgo ambiental, incluyendo los provocados por efectos del cambio climático en la Republica Dominicana.

Efecto del cambio climático	Frecuencia al año	Medidas de adaptación
Huracanes		
Sequía		
Precipitación		
Inundaciones		
Marejada		
Vectores de enfermedades		

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

10. Requisitos

10.1 Certificaciones y No Objeciones

a) Copia de la cédula de identidad o de Pasaporte, en el caso de que sea extranjero, del promotor (propietario y/o razón social del proyecto).
b) Copia del Título de Propiedad. En caso de que los Títulos de Propiedad no estén a nombre del Promotor, adicional al Título, se deberá anexar el contrato de compra y venta o arrendamiento entre el Propietario y el Promotor del Proyecto, debidamente notariado y legalizado por la Procuraduría General de la República Dominicana, donde se vincule la relación entre el propietario y los documentos depositados.
c) Copia del Plano o Mensura Catastral firmado por el Director de Catastro.
d) En caso de no disponer del título de propiedad los terrenos deberán contar con un Decreto Presidencial
e) Carta de No Objeción de uso de suelo del Ayuntamiento correspondiente
f) No Objeción de la institución correspondiente al uso de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario (INAPA, CAASD o CORAA´s).

11 Declaración de compromiso y responsabilidad del promotor

Yo, [nombre del promotor], promotor del proyecto [nombre del proyecto] doy fe de que las informaciones aquí presentadas son veraces, y reflejan el conocimiento técnico actual respecto al proyecto.
Firma
Lugar:
Fecha:

a) Carta de solicitud de autorización Ambiental, dirigida al Ministro de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con el nombre del proyecto y del promotor responsable a nombre de quien saldrá la autorización.
b) Carta demostrando que es un proyecto de vivienda de bajo costo o construida por el Estado dominicano.

Nota 1: el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales tiene la facultad de solicitar información adicional en caso de ser necesario.
Nota 2: de ser necesario se solicitará realizar una vista pública para informar el alcance del proyecto y los impactos ambientales y/o obtener información del público. En todo caso se sugiere hacer un análisis de interesados e informar la realización del proyecto.

12 Anexo

Imágenes.

- Nada escrito a partir de esta línea -

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (26/06/2025 12:54 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/9f202dcb-4270-4033-b492-58d807a4418e

No objeciones emitidas al proyecto

GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

MEDIO AMBIENTE

CERTIFICACIÓN

Por este medio y a solicitud de la parte interesada, certificamos que esta Dirección Provincial de Medio Ambiente y Recursos Naturales no tiene objeción a que el **Sr. VISMAR DUVAL**, Dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No.**223-01029165**, representante de la compañía **DUPE** RNC-1-3287197-9, proceda a limpiar unos veinte y seis mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados (26.353 mts2), equivalentes a (41.896) tareas, de la parcela 1-A-102-DC,2/2.matricula No.2100005439. ubicada en la calle camino a la playa frente, a la calle Aurora Tavares Belliard, En el Municipio Villa hermosa, distrito municipal cumayasa, provincia La Romana, en las Coordenadas UTM: 19 N 496176.41 .2038754.72. **LA LIMPIEZA NO INCLUYE LA ELIMINACIÓN DE ARBOLES MAYORES, EL MOTIVO DE LA LIMPIEZA ES EL ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y SE REALIZARA DE FORMA MECÁNICA.**

EL PAGO DE LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTE FUE REALIZADO MEDIANTE CHEQUE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 539778 POR UN VALOR DE DIEZ Y SEIS SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS (RD$16.759,00), A NOMBRE DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, DEL BANCO DE SCOTIABANK DE LA REPÚBLICA DOMINICANA.

Nota: ESTA AUTORIZACION NO AMPARA NINGUN TIPO DE LABORES NO ESPECIFICADAS EN ESTA CERTIFICACION. NO PROYECTO. NO LOTIFICAION. SOLO LIMPIEZA DEL TERRENO.

SE DEBE EVITAR COMETER EXCESOS. ADEMÁS, SI SE MOVILIZAN LOS ESCOMBROS A OTRA ÁREA FUERA DE LA ESPECIFICADA, DEBEN LOS CAMIONES TENER LA CARTA DE RUTA REQUERIDA.

Se le concede un plazo de (30) treinta días para la ejecución de esta actividad.

Dado en el municipio y provincia de La Romana a los 19 días del mes de mayo del 2025.

Licda. Mónica Lorenzo
DIRECTORA PROVINCIAL LA ROMANA
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DISTRITO MUNICIPAL

CUMAYASA

JUNTA DEL DISTRITO MUNICIPAL DE CUMAYASA

Carretera. ROM- SP - Km. 10 Cumayasa, Villa Hermosa, La Romana, Rep. Dom.

RNC 430038881

Gestion24-28

Certificación de no Objeción

El departamento de Catastro **CERTIFICA** que la junta Distrital de Cumayasa no tiene **Objeción alguna** para el acondicionamiento y embellecimiento del terreno DE DUPE DESARROLLO INMOBILIARIO permiso para acondicionar y limpiar su terreno VISMAL ALEJANDRO DUVAL CEDULA 223-0102916-5 municipio Villa Hermosa, provincia La Romana, Distrito Cumayasa, solicitamos a las demás autoridades tener las mayores consideraciones.

Constancia Hecha y Firmada en el Distrito de Cumayasa, Municipio de Villa Hermosa a los 04 días del mes de abril del año 2025.

DISTRITO MUNICIPAL CUMAYASA
RNC:43003888-1
DIRECTOR(A)
LA ROMANA, R.D.

Director Municipal.

Scanned with CamScanner

Contratos y título de propiedad

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

LIBRO 0140

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 036

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

MATRÍCULA 2100005439

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 28/ago/1992,

VIENE DE L36, F82-Bis

MUNICIPIO

PROVINCIA La Romana

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 26,353.00 m²

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SAN PEDRO DE MACORÍS

DESIGNACIÓN CATASTRAL
Parcela 1-A-102, DC 2/2

PROPIETARIO

JUAN E. SEPULVEDA

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: JUAN E. SEPULVEDA, dominicano, soltero, Cédula de Identidad y Electoral No.026-0050795-4, sobre el inmueble identificado como Parcela 1-A-102, del Distrito Catastral No.2/2, que tiene una superficie de 26,353.00 metros cuadrados, matrícula No.2100005439, La Romana. El derecho tiene su origen en DESLINDE, según consta en el documento de fecha 19 de agosto del 1992, RESOLUCIÓN, emitida por Tribunal Superior De Tierras, Santo Domingo, inscrita en el libro diario el 28 de agosto del 1992 a las 12:00PM. Nota: EL PRESENTE ORIGINAL SUSTITUYE AL EXPEDIDO ANTERIORMENTE EN EL LIBRO 36 FOLIO 82-Bis , EN VIRTUD DE LA RESOLUCION 622-2007 DE FECHA 29 DE MARZO DEL 2007, QUE APRUEBA LOS NUEVOS FORMATOS DE LA JURISDICCION INMOBILIARIA. Emitido el 5 de noviembre del 2008.

Dr. Luis Franklin Diaz H.
Registrador de Títulos de San Pedro De Macorís

EN ESTA HOJA DEBAJO DE ESTE SELLO
NO HAY NINGUNA ANOTACION

PASA AL LIBRO _____ FOLIO _____

Carece de Valor Legal Sin la Certificación Correspondiente
COPIA SIRCEA

3380806613

235

Original

00137719

4695 › 11603 › 3622

1.4.2

LEER AL DORSO

REPÚBLICA DOMINICANA PODER JUDICIAL

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTÁ PENALIZADA POR LEY

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO
DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO RESIDENCIAL DON MEMENDO PNVFF-LRO-0004-0256

De fecha 02 de octubre de 2024

Por y entre:

HTS FIDUCIARIA, S. A.;

DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.R.L.;

INGENIERIA SHARP, S.R.L.

JUAN ENRIQUE SEPULVEDA REYES

Y

MARÍA TERESA HERNANDEZ RODRÍGUEZ

Nombre de Fideicomiso: Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo PNVFF-LRO-0004-0256

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

CONTENIDO DEL CONTRATO

Artículo 1. REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES 5
Sección 1.1. Reglas de Interpretación. 6
Sección 1.2. Definiciones 6
Artículo 2. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO 10
Sección 2.1. Objeto del Fideicomiso 10
Sección 2.2. Patrimonio Fideicomitido 13
Sección 2.3. Compradores de Unidades Funcionales 15
Sección 2.4. Identificación de los Fideicomisarios del Fideicomiso. 15
Sección 2.5. Designación del Supervisor. 17
Sección 2.6. Derecho de Uso y Acceso al Inmueble 17
Artículo 3. PERIODOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO 18
Sección 3.1. Período Pre-Operativo del Proyecto 18
Sección 3.2. Punto de Equilibrio de Proyecto. 19
Sección 3.3. Período Operativo del Proyecto 21
Sección 3.4. Solicitudes de Giro y Desembolsos 21
Artículo 4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. 22
Sección 4.1. Obligaciones Generales de los fideicomitentes 22
Sección 4.2. Obligaciones Período Pre-Operativo 26
Sección 4.3. Obligaciones del Fideicomitente Aportante en el Período Pre-Operativo. 26
Sección 4.4. Obligaciones en el Período Operativo 27
Artículo 5. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA 28
Sección 5.1. Naturaleza de la Responsabilidad de la Fiduciaria 28
Sección 5.2. Obligaciones de la Fiduciaria 29
Artículo 6. FIDEICOMITENTES ADHERENTES 34
Artículo 7. TRANSFERENCIA DE UNIDADES FUNCIONALES A LOS COMPRADORES 35
15. 35
Sección 7.1. Suscripción de Contratos de Venta Definitivos 35
Sección 7.2. Condiciones de Entrega 35
Sección 7.3. Compensación del ITBIS 35
Artículo 8. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS FIDEICOMITENTES 36
Sección 8.1. Declaraciones y Representaciones de los Fideicomitentes 36
Sección 8.2. Garantía sobre Vicios de Construcción. 38
Artículo 9. CERTIFICADOS DE GARANTIA FIDUCIARIA 38
Artículo 10. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA 43
Artículo 11. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO 44
Artículo 12. PRODUCTO FINAL DEL FIDEICOMISO 44
Artículo 13. TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO 44
Sección 13.1. Causas de Terminación del Fideicomiso 44
Sección 13.2. Liquidación del Patrimonio Fideicomitido 45
Sección 13.3. Liquidación Anticipada del Patrimonio Fideicomitido 47

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Artículo 14. SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA 47
Artículo 15. RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA 48
Artículo 16. Renuncia Judicial 49
Artículo 17. Entrega de Bienes por renuncia de LA FIDUCIARIA. 49
Artículo 18. GASTOS E IMPUESTOS 49
Artículo 19. PRELACIÓN DE PAGOS 51
Artículo 20. NOTIFICACIONES Y ELECCIÓN DE DOMICILIO 52
Artículo 21. CESIÓN DE DERECHOS 52
Artículo 22. MODIFICACIONES Y COMPLEMENTOS 53
Sección 22.1. Modificaciones al Contrato 53
Sección 22.2. Memorando Adicional de Voluntad 53
Artículo 23. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE 53
Artículo 24. FUERZA MAYOR 53
Artículo 25. AUTORIZACIÓN ENTREGA DE INFORMACIÓN FINANCIERA 54
Artículo 26. PROCEDENCIA DE LOS FONDOS. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN 54
Artículo 27. CUMPLIMIENTO LEY FATCA 54

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

El presente Contrato del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo PNVFF-LRO-0004-0256 (en lo adelante el **"Contrato")** ha sido acordado y suscrito en la fecha y lugar más abajo indicado entre:

De una parte, **HTS FIDUCIARIA, S.A.,** sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil No. 159602SD, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-32-00957-6, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Federico Geraldino No. 47, esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Plaza Jénika, Local No. 402, Sector Piantini, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, **Leina Patricia Bezi Lora,** dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 065-0033156-3, domiciliada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; actuando de conformidad al Acta de Asamblea General Ordinaria Anual de fecha catorce (14) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024); sociedad que para todos los fines y consecuencias del presente Contrato se denominará la "**Fiduciaria**", o por su propio nombre, indistintamente;

De otra parte, (i) **INGENIERÍA SHARP, S.R.L.,** sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-3135522-6, titular del Registro Mercantil No. 121176SD, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Emile Boyre de Moya esquina Francisco Prats, Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por sus Gerentes, **Winfield José Sharp Guzmán**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1793159-2, domiciliado en calle avenida Gustavo Mejia Ricart No.30, edificio Ribamar, el Millón, Santo Domingo, República Dominicana, actuando de conformidad con la Asamblea General Ordinaria de fecha catorce (14) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); (ii) **DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.R.L.,** sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-32-87197-9, titular del Registro Mercantil No. 193459SD, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Luis F. Thomen No. 162, Local Operattiva, Evaristo Morales, Distrito Nacional República Dominicana, debidamente representada por sus Gerentes, los señores **Victor Hugo Pérez Leclerc**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2804739-1, domiciliado en la autopista San Isidro, calle Amarilis III, No.12, La Moneda, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, y **Vismar Alejandro Duval Valdez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 223-0102916-5, domiciliado y residente en la manzana 30, casa No.9, Los Prados de San Luis, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes actúan de conformidad con la Asamblea General Constitutiva de fecha tres (03) de mayo del año dos mil veintitrés ; Sociedades éstas que para todos los fines y consecuencias del presente Contrato se denominarán conjuntamente el "**Fideicomitente Promotor**", o por sus propios nombres, indistintamente; y

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

De otra parte, **JUAN ENRIQUE SEPÚLVEDA REYES**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No.026-0050795-4, casado con la señora **MARIA TERESA HERNANDEZ RODRÍGUEZ**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0010731-8, domiciliados en calle Pedro A. Lluberes No. 103, Centro de la Ciudad, La Romana, República Dominicana y haciendo domicilio accidentalmente para los fines y consecuencias de este contrato en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quienes que para todos los fines y consecuencias del presente Contrato se denominará el "**Fideicomitente Aportante**", o por su propio nombre, indistintamente.

La **Fiduciaria**, el **Fideicomitente Promotor** y el **Fideicomitente Aportante** cuando fueren referidos conjuntamente en lo que sigue del presente Contrato se denominarán las "**Partes**", y cada una de ellas de forma separada, una "**Parte**".

PREÁMBULO

POR CUANTO (1): La Fiduciaria es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Dominicana y que ha cumplido con todos los requisitos establecidos en la Ley No. 189-11 de fecha dieciséis (16) de julio del dos mil once (2011) y sus reglamentos pertinentes (la "Ley de Fideicomiso") y en su reglamentación para fungir como fiduciaria al amparo de dicha ley.

POR CUANTO (2): El Fideicomitente Promotor se dedica a realizar, entre otras, actividades vinculadas al desarrollo de proyectos de construcciones civiles, según se describe en su objeto social; contando con el personal técnico y la capacidad financiera necesaria para tales fines, estando interesado en desarrollar un proyecto mediante la creación del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo PNVFF-LRO-0004-0256 al amparo de la Ley de Fideicomiso.

POR CUANTO (3): El Proyecto será desarrollado sobre el Inmueble que será aportado al Fideicomiso por el Fideicomitente Aportante, conforme los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

POR CUANTO (4): Los Fideicomitentes desean que sea la Fiduciaria que administre el Fideicomiso a constituir para desarrollar el mencionado Proyecto y la Fiduciaria acepta expresamente dicho encargo; y

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato;

LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 1. REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Sección 1.1. Reglas de Interpretación.

En el presente Acuerdo:

1. Las palabras en singular indican el plural y viceversa;

2. Las palabras que implican género incluyen también al género opuesto;

3. Las referencias a los Artículos, Por Cuantos, Secciones y Anexos son, a menos que el contexto establezca o requiera lo contrario, referencias a los Artículos, Por Cuantos, Secciones y Anexos del presente Contrato;

4. Los Anexos de este Contrato se consideran incorporados al mismo por referencia y conjuntamente con este Contrato se consideran un único documento;

5. Los encabezados, títulos y subtítulos se incluyen para fines de conveniencia y referencia únicamente y no deben afectar la interpretación del presente Contrato;

6. Las referencias a contratos, estatutos legales, Leyes, ordenanzas o regulaciones, incluyen cualquier enmienda o modificación posterior a las mismas, así como cualquier substitución, en su totalidad o en parte; y

7. Si alguna disposición contenida en una definición incluida en el artículo 1, sección 1.2 más abajo contiene disposiciones esenciales que confieren derechos o imponen obligaciones a cualquier Parte de este Contrato, ésta será interpretada como una disposición sustantiva del mismo, no obstante, aparezca únicamente en dicho artículo 1, sección 1.2.

Sección 1.2. Definiciones

Los términos en mayúscula no definidos de manera expresan en otras cláusulas del presente Contrato, tendrán el significado siguiente:

1. "Acreedor Garantizado": Es cualquier persona o financiador cuyo pago de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente Promotor o el Fideicomiso, están aseguradas con el flujo futuro de efectivo cedido al Fideicomiso, o mediante el otorgamiento de un Certificado de Garantía Fiduciaria que afecte la totalidad o determinados bienes del Fideicomiso.

2. "Bienes Fideicomitidos": Son los activos mobiliarios e inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitido y de afectación que corresponde al Fideicomiso, bajo los términos y condiciones que se establecen en el artículo 2, sección 2.2 de este Contrato.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

3. "Buen Hombre de Negocios": Es la auténtica responsabilidad profesional que implica capacidad técnica, experiencia y conocimiento para realizar todas las operaciones que resulten necesarias para cumplir con el objeto del Fideicomiso.

4. "Certificado de Garantía Fiduciaria": Es la constancia o documento emitido por la Fiduciaria actuando por cuenta y orden del Fideicomiso mediante el cual se asegura el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente Promotor o el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, mediante la afectación de todos o parte de los bienes del Fideicomiso.

5. "Compradores": Son las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 2, sección 2.3 del presente Contrato, y en cuyo provecho serán transferidas las Unidades Funcionales del Proyecto tan pronto sean alcanzadas las Condiciones de Entrega a cargo del Fideicomitente Promotor y del Comprador de que se trate.

6. "Condiciones de Entrega": Son los requisitos que se establecen en el artículo 7, sección 7.2 y en el Contrato de Promesa de Venta, los cuales deben ser reunidos por el Fideicomitente Promotor y los Compradores para la transferencia y entrega de la Unidad Funcional de que se trate, mediante la firma del Contrato de Venta Definitivo que corresponda.

7. "Contratista": Es cualquier persona física o jurídica que sea contratada por el Fideicomitente Promotor para que realice alguna labor o algún conjunto de labores en la construcción del Proyecto, obras de urbanización u otros servicios para la consecución de las labores del Fideicomiso.

8. "Contrato de Promesa de Venta": Es el documento suscrito por el Fideicomitente Promotor, la Fiduciaria y cada Comprador, en el cual se establecen los términos y condiciones para adquirir una Unidad Funcional del Proyecto.

9. "Contrato de Venta Definitivo": Es el documento que será firmado por el Fideicomitente Promotor, la Fiduciaria, el Comprador y cualquier otra persona a intervenir, para llevar a cabo la venta y transferencia de la Unidad Funcional a la que se ha vinculado como consecuencia de su Contrato de Promesa de Venta, lo que ocurrirá contra el cumplimiento de las Condiciones de Entrega.

10. "Derecho Fiduciario": Es el conjunto de derechos intangibles que pertenecen a los Fideicomisarios del Fideicomiso y que representa el valor del Patrimonio Fideicomitido y otorga el derecho a que la Fiduciaria les transfiera los activos o el resultado de su administración, de conformidad con lo establecido en este Contrato.

11. "Desembolso": Es el pago realizado por la Fiduciaria en manos de algún Contratista, Suplidor, tercero o el Fideicomitente, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, luego de que ha recibido una Solicitud de Giro en la forma que se establece en este Contrato.

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

12. "Fideicomiso": Significa el **Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo PNVFF-LRO-0004-0256** al que corresponde el Patrimonio Fideicomitido y de afectación que se crea mediante el presente Contrato, del que es titular la Fiduciaria y que es administrado por esta, de conformidad con las instrucciones aquí provistas por el Fideicomitente Promotor, para el desarrollo del Proyecto, y en provecho de los Compradores y de los Fideicomisarios, según fuere aplicable.

13. "Fideicomiso Fonvivienda": es el Fideicomiso para la Creación del Fondo Nacional de la Vivienda, creado con la finalidad de asegurar la creación de una estructura independiente que permita una correcta y transparente canalización y administración de los recursos, contribuciones y aportes que sean realizados al Fondo Nacional de la Vivienda.

14. "Fideicomitentes": significa, de manera conjunta, el Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante.

15. "Fideicomitente Aportante": Es el señor **Juan Enrique Sepúlveda Reyes** y la señora **María Teresa Hernandez Rodríguez,** quienes aportarán al Fideicomiso el Inmueble sobre el cual será desarrollado el Proyecto, en los tiempos y sujeto a las condiciones establecidas en este Contrato y en cualquier otro documento adicional suscrito para estos fines.

16. "Fideicomitente Promotor": Son en conjunto las sociedades **Ingenieria Sharp, S.R.L. y Dupe Desarrollos Inmobiliarios, S.R.L.** quienes tendrán a su cargo la promoción del Proyecto.

17. "Fideicomitentes Adherentes": Son aquellas personas físicas o jurídicas, que no han aportado bienes o valores al Fideicomiso al momento de la firma del presente Contrato, sino que podrán hacer aportes en cualquier momento posterior a la firma de este Contrato.

18. "Fideicomisarios": Es el Fideicomitente y el Fideicomitente Aportante, o quien estos tengan a bien designar mediante notificación escrita a la Fiduciaria, y son quienes recibirán los activos y pasivos que existan en el Patrimonio Fideicomitido, una vez terminado el Fideicomiso.

19. "Fonvivienda": Es el fondo creado con el objetivo de consolidar y ejecutar políticas públicas en materia habitacional. El Fondo Nacional de la Vivienda está amparado en el Decreto 191-21.

20. "Gestor Fiduciario": Corresponde a la representante legal y encargada de la conducción y dirección de los fideicomisos bajo administración de la Fiduciaria, la señora Leina Patricia Bezi Lora, de generales que constan.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

21. "Inmueble": Es aquel sobre el cual será construido el Proyecto, y que será aportado en lo adelante al Fideicomiso por parte del Fideicomitente Aportante, según lo establecido en el presente Contrato, y que se describe en el numeral 5, de la sección 2.2 del artículo 2 de este Contrato.

22. "Ley de Fideicomiso": Es la Ley No. 189-11, de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil once (2011), para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, modificada por la Ley No. 195-19 del cinco (05) de julio de dos mil diecinueve (2019).

23. "Ley de Lavado de Activos": Es la Ley No. 155-17 contra Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo de fecha primero (01) de junio de dos mil diecisiete (2017).

24. "Lista de Supervisores Acreditados": Es la lista elaborada a discreción de la Fiduciaria en la que figuran los posibles Supervisores que han sido depurados por ésta y que pueden ser elegidos por el Fideicomitente Promotor para los fines del Proyecto.

25. "Patrimonio Fideicomitido": Es el patrimonio del que es titular la Fiduciaria y que se crea con la suscripción del presente Contrato, donde se encuentran comprendidos tanto los Bienes Fideicomitidos como los pasivos que pueda contraer la Fiduciaria mientras actúe por nombre y cuenta del Fideicomiso para satisfacer el objeto del mismo y la materialización del Proyecto.

26. "Período Pre-Operativo": Es el período de tiempo entre la fecha del presente Contrato y la fecha que se establece en el artículo 3, sección 3.1 con las extensiones que apliquen, en la cual los Fideicomitentes deben dar cumplimiento al Punto de Equilibrio.

27. "Período Operativo": Es el período de tiempo entre la fecha en que sean cumplidas las condiciones del Punto de Equilibrio y la fecha de terminación del Fideicomiso, en el cual la Fiduciaria ejercerá la propiedad de los Bienes Fideicomitidos y administrará los recursos del Fideicomiso con el propósito de llevar a cabo la materialización y construcción del Proyecto, la comercialización de las Unidades Funcionales, la restitución del Producto Final del Fideicomiso a los Fideicomisarios, y finalmente la terminación del Fideicomiso.

28. "Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz (PNVFF)": Es una iniciativa del Estado Dominicano, desarrollada con el objetivo de generar acceso a viviendas dignas y de bajo costo que provean seguridad, salud, calidad de vida y bienestar a las familias dominicanas.

29. "Producto Final del Fideicomiso": Consiste en los Bienes Fideicomitidos y activos que existan dentro del Patrimonio Fideicomitido al momento de la liquidación del

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Fideicomiso, luego de transferir las Unidades Funcionales que sean adquiridas a título de beneficio fiduciario por los Compradores y luego de deducir todos los pasivos que correspondan de las utilidades generadas por el Fideicomiso.

30. "Punto de Equilibrio": Son los requisitos que se establecen en el artículo 3, sección 3.2, que deben ser reunidos por los Fideicomitentes para el desarrollo del Proyecto, en el transcurso del Período Pre-Operativo, de los cuales depende la iniciación del Período Operativo y la materialización del Proyecto, o en cambio, el reembolso de los aportes realizados por los Compradores al patrimonio del Fideicomiso y la extinción del Fideicomiso.

31. "Proyecto": Es el Proyecto Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo, cuya planificación, construcción y comercialización será canalizada por medio del Fideicomiso, y que consiste en la construcción sobre el Inmueble de un Proyecto de uso residencial, según se describe en el artículo 3 de este Contrato.

32. "Solicitud de Giro": Es el documento que será formulado por el Fideicomitente Promotor y certificado por el Supervisor, a solicitud de la entidad financiadora, con el propósito de solicitar a la Fiduciaria la realización de un Desembolso con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

33. "Supervisor": Persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que será(n) contratada(s) por la Fiduciaria y con aprobación previa del Fideicomitente Promotor, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, en base a sus cualidades técnicas y profesionales, que tendrá las atribuciones y obligaciones que se le confieren en el presente Contrato o el contrato de servicios correspondiente, con la función principal de supervisar, aprobar las cubicaciones y autorizaciones de pagos correspondientes a las obras de infraestructuras, urbanización, obras y desarrollos turísticos y cualesquiera otros servicios y obras contratadas por el Fideicomiso y/o Fideicomitente Promotor.

34. "Suplidor": Es cualquier persona física o jurídica con la que el Fideicomitente Promotor haya contratado la entrega de alguna materia prima o producto necesario para llevar a cabo la construcción y el desarrollo del Proyecto.

35. "Unidades Funcionales": Es la cantidad de unidades con independencia funcional del Proyecto, que representan el conjunto de áreas propias de cada condómine o Comprador y la participación que les corresponde en las áreas comunes del condominio como resultado de la constitución del régimen de condominio del Proyecto, al amparo de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, y que se describen en el artículo 3 de este Contrato.

ARTÍCULO 2. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Sección 2.1. Objeto del Fideicomiso

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Los Fideicomitentes, por medio del presente Contrato, constituyen un fideicomiso inmobiliario de viviendas de bajo costo, en cumplimiento a los términos de la Ley de Fideicomiso en el que transfieren de forma irrevocable a **HTS Fiduciaria, S.A.,** quien acepta en calidad de fiduciaria, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, los Bienes Fideicomitidos a los que se hace referencia en el artículo 2, Sección 2.2., con el propósito de crear un patrimonio separado y de afectación sobre el cual la Fiduciaria tendrá el dominio fiduciario. Este dominio fiduciario estará exclusivamente destinado a canalizar la planificación financiera para la construcción y comercialización del Proyecto. Así también, tiene por objeto la emisión y otorgamiento de garantías fiduciarias con cargo al Patrimonio Fideicomitido con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente, en el entendido de que:

1. La Fiduciaria actuará como titular del Patrimonio Fideicomitido y mantendrá la propiedad de los Bienes Fideicomitidos y de cualesquiera activos que ingresen posteriormente al Fideicomiso como producto de la ejecución del presente Contrato y de la comercialización del Proyecto, incluyendo los aportes que deberán ser realizados por los Compradores, bajo los términos aquí establecidos.

2. El Fideicomitente Promotor comercializará, desarrollará y edificará el Proyecto sobre el Inmueble a través del Fideicomiso, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, mientras que la Fiduciaria mantendrá la titularidad de los Bienes Fideicomitidos y desembolsará los recursos del Fideicomiso en provecho de los Fideicomitentes, de cualquier tercero, Suplidor o Contratista en la medida en que dichos recursos sean necesarios para la ejecución del Proyecto, previo informe del supervisor sobre los avances del Proyecto.

3. La Fiduciaria recibirá, administrará e invertirá los recursos que aporte el Fideicomitente Promotor, los Compradores, los Fideicomitentes Adherentes y los Financiadores en sus respectivas calidades al Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

4. La Fiduciaria emitirá Certificados de Garantías Fiduciarias destinados a asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso o Fideicomitente Promotor con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

5. La Fiduciaria realizará Desembolsos con cargo al Fideicomiso una vez sea obtenido el Punto de Equilibrio, en la medida que el Fideicomitente efectúe las Solicitudes de Giro que correspondan bajo los términos del presente Contrato.

6. Una vez terminadas las obras objeto del Proyecto por parte del Fideicomitente Promotor, la Fiduciaria llevará a cabo la transferencia de las Unidades Funcionales que correspondan a los Compradores de conformidad con sus correspondientes Contratos de Promesa de Venta, siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Entrega.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

7. Al momento de la liquidación del Patrimonio Fideicomitido en la forma establecida en este Contrato, la Fiduciaria entregará el Producto Final del Fideicomiso a los Fideicomisarios.

8. Suscribir como propietario del inmueble los documentos requeridos para la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que requiera el Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.

9. Gestionar la asignación de la compensación o incentivo a los Potenciales Compradores de Vivienda de Bajo Costo que apliquen, que deberá otorgar la Dirección General de Impuestos Internos (en lo adelante, la "DGII") y en caso de que así fuese necesario, devolver al Estado Dominicano el referido incentivo.

10. Suscribir con los Potenciales Compradores los Contratos de Venta Definitivos relativos a las unidades del Proyecto que éstos adquieran.

Párrafo 1: Vinculación al Fondo Nacional de la Vivienda **(FONVIVIENDA)**:

El presente Fideicomiso tiene naturaleza para ser vinculado al Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz (PNVFF), por tanto, en caso de que el Proyecto sea seleccionado para vincularse al PNVFF se generará una relación de dependencia jerárquica y normativa en lo que respecta a las instrucciones, disposiciones y requerimientos impartidos por el Fonvivienda.

El Fonvivienda tendría la facultad para dirigir instrucciones al Fideicomiso tendentes a procurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente, muy particularmente en cuanto al cumplimiento del cronograma de trabajo, la ejecución de las obras conforme al diseño y características técnicas, tanto de las Unidades Funcionales como de las obras de infraestructura internas al Proyecto, que se encuentran a su cargo, conforme los planos aprobados; con la capacidad de encomendar las medidas que procuren garantizar la oportuna terminación y entrega de las obras.

Las Partes aceptan que, en caso de ser seleccionado, al Fideicomiso le correspondería recibir el desembolso de los bonos y subsidios que serán establecidos en el Contrato para el Desarrollo de Proyecto Habitacional y para la Asignación de Subsidios del Fondo Nacional de la Vivienda, los cuales serán aplicados a los adquirientes beneficiarios; así como que, a medida en que las modificaciones al Decreto Núm. 191-21, la expedición de nuevos decretos relacionados con el PNVFF, modificaciones al Reglamento Operativo del Fonvivienda, o cualquier otra normativa legal de mayor jerarquía, impliquen la

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

modificación de los términos del presente Contrato, se harán las modificaciones a que haya lugar mediante Adenda.

Párrafo 2: El presente Fideicomiso tiene vocación sucesoral ante el evento del fallecimiento de algún Fideicomitente, en virtud de que éste ha decidido con la suscripción o adhesión a este Contrato, que todos los Bienes Fideicomitidos y derechos que le corresponden según este Contrato, sean recibidos por sus sucesores legítimos, conforme los porcentajes y herederos determinados por los tribunales competentes. Por tanto, el fallecimiento de algún Fideicomitente no constituirá una causa de terminación del Fideicomiso, sino que sus sucesores como continuadores jurídicos, tendrán la obligación y calidad suficiente para cumplir con el objeto y fines del Fideicomiso, considerándose a los mismos como Fideicomitentes y Fideicomisarios, según aplique, en caso de aceptar la sucesión.

Sección 2.2. Patrimonio Fideicomitido.

Los Bienes Fideicomitidos que componen el Patrimonio Fideicomitido son los siguientes:

1. La suma inicial de ciento cincuenta mil pesos dominicanos (RD$150,000.00) que serán aportados al Fideicomiso por el Fideicomitente Promotor contra la firma del presente Contrato.

2. Los recursos necesarios para hacer frente a los costos definitivos del Proyecto, que serán aportados por el Fideicomitente Promotor, así como los aportes que sean indicados en el Cronograma de Aportes del Proyecto.

3. Los aportes de parte del Fideicomitente Promotor que son descritos en el Punto de Equilibrio para el desarrollo del Proyecto.

4. Todos los recursos que serán aportados por los Compradores al Fideicomiso por aplicación y en cumplimiento de los Contratos de Promesa de Venta firmados por éstos, así como los rendimientos que dichos recursos produzcan.

5. El Inmueble identificado como PARCELA 1-A-102, Distrito Catastral No. 2/2, solar que tiene una extensión superficial de veintiséis mil trescientos cincuenta y tres (26,353.00 m^2) metros cuadrados, cuyos derechos de propiedad están amparados por el Certificado Matricula No. 2100005439, el cual será aportado al Fideicomiso mediante la firma del presente Contrato por el Fideicomitente Aportante por un valor de tasación de fecha ocho (08) de julio del año dos mil veinticuatro (2024) ascendente a la suma de **setenta y nueve millones cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$79,100,000.00),** conjuntamente con cualesquiera mejoras que se encuentren construidas sobre el mismo o que sean construidas en el futuro.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Párrafo: Dicho Inmueble formará parte del Patrimonio Fideicomitido conjuntamente con cualesquiera mejoras que se encuentren construidas sobre el mismo o que sean construidas en el futuro, previa verificación o cumplimiento de las siguientes condiciones: (i) que el Fideicomitente Aportante haya declarado o registrado el Inmueble a su favor en la Administración Local de la Dirección General de Impuestos Internos correspondiente; o (ii) que haya pagado a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) la contribución correspondiente al impuesto sobre la transferencia inmobiliaria a fin de que el Inmueble sea registrado a su nombre, según aplique; y que (iii) el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) emita la certificación mediante la cual califique al Proyecto como uno de viviendas de bajo costo.

6. Todas las Unidades Funcionales del Proyecto, que serán consideradas mejoras construidas sobre el Inmueble y cuya individualización y designación catastral será determinada con la constitución del régimen de condominio del Proyecto bajo las disposiciones de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05.

7. Los recursos que reciba el Fideicomitente Promotor o la Fiduciaria por concepto de la póliza de seguro contra todo riesgo de construcción respecto del Proyecto.

8. Los rendimientos que produzcan las inversiones realizadas por el Fideicomiso.

9. Todas las licencias, permisos, planos, autorizaciones, y en general, toda la documentación que forma parte del Proyecto.

10. Los recursos que se obtengan por financiamientos contratados por el Fideicomiso o el Fideicomitente Promotor, garantizados con cargo al Patrimonio Fideicomitido para el cumplimiento del objeto y fines del Fideicomiso.

11. Los recursos que sean aportados por eventuales terceros o por Fideicomitentes Adherentes.

12. Todos los bienes y recursos, muebles o inmuebles, presentes o futuros, que el Fideicomitente Promotor o el Fideicomitente Aportante al Fideicomiso con la suscripción de los actos a tales fines, durante la ejecución de este Contrato con el objetivo de contribuir con el cumplimiento del objeto y fines del presente Fideicomiso.

13. Los rendimientos que produzcan las inversiones realizadas por el Fideicomiso, si ha lugar a dichas inversiones.

14. Todos los bienes y recursos, muebles o inmuebles, presentes o futuros, que sean adquiridos por la Fiduciaria por cuenta del Fideicomiso y/o con fondos del Fideicomiso, según las Instrucciones del Fideicomitente Promotor para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Sección 2.3. Compradores de Unidades Funcionales

Los Compradores de las Unidades Funcionales del Proyecto serán aquellas personas físicas o jurídicas que individualmente y a diligencia del Fideicomitente Promotor ***(i)*** suscriban con éste y con la Fiduciaria uno o varios Contratos de Promesa de Venta; y ***(ii)*** se mantengan al día en el cumplimiento de los pagos estipulados en dichos contratos y de las demás obligaciones allí establecidas.

Párrafo 1. Los recursos aportados por los Compradores bajo los Contratos de Promesa de Venta podrán ser invertidos temporalmente por la Fiduciaria en instrumentos de inversión emitidos por entidades de intermediación financiera, o cualquier otro mercado o instrumentos indicados por el Fideicomitente Promotor, que posean una calificación de riesgo mínima de BBB, siempre sujeto a la aprobación previa y por escrito del Fideicomitente Promotor.

Párrafo 2. Queda entendido entre las Partes que los Compradores no tendrán más derechos respecto del Fideicomiso que los expresamente contenidos en este Contrato. No tendrán derecho ni participación alguna en la definición del Proyecto, ni en el Producto Final del Fideicomiso.

Párrafo 3. Queda igualmente entendido que las personas que hayan suscrito algún Contrato de Promesa de Venta perderán de pleno derecho su condición de Compradores si llegaren a incumplir en cualquier momento con los pagos estipulados en el Contrato de Promesa de Venta o con cualquier obligación a su cargo impuesta por el referido contrato, en cuyo caso se aplicará la cláusula de incumplimiento de pago allí contenida.

Párrafo 4. El Fideicomitente Promotor entiende y acepta que la Fiduciaria puede negarse a firmar cualquier Contrato de Promesa de Venta con un comprador potencial por motivo de las normas de detección y prevención de lavado de activos contenidas en la Ley contra Lavado de Activos, o que resulte muy evidente de acuerdo a las depuraciones y debida diligencias realizadas, que no reúna los requisitos necesarios de origen de fondos para asumir el costo de la Unidad Funcional de que se trate o así como por cualquier otra causa justificable a discreción de la Fiduciaria que afecte o vaya en contra de la normativa aplicable a los fideicomisos o fiduciarias.

Sección 2.4. Identificación de los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Se nombran como Beneficiarios y Fideicomisarios del Fideicomiso al: Fideicomitente Aportante y al Promotor, o quienes éstos tengan a bien designar mediante notificación escrita a la Fiduciaria, y son quienes recibirán los siguientes montos, de acuerdo a la disponibilidad de los fondos del Fideicomiso:

1. Se nombra como Beneficiario al Fideicomitente Aportante, al señor **Juan Enrique Sepúlveda Reyes** y la señora **María Teresa Hernandez Rodríguez**, quienes

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

recibirán el valor ascendente a setenta y nueva millones cincuenta y nueve mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$79,059,000.00).00.

2. Se nombra como Beneficiarios y Fideicomisarios los siguientes:

(i) Al Fideicomitente Promotor, la sociedad **INGENIERÍA SHARP, S.R.L.** en una proporción de 85% de los beneficios generados por Etapas del Proyecto, quien recibirá: (i) los beneficios correspondientes a cada Etapa del Proyecto, y al momento de cierre de cada una, si los hubiese, luego de que se haya pagado el monto descrito anteriormente a favor del Fideicomitente Aportante, en la proporción acordada por cada etapa, y luego de que se hayan pagado los costos, gastos y obligaciones asumidas en la etapa correspondiente, y si, de acuerdo a la planificación financiera del proyecto, dicho monto resultante, no fuese necesario reinvertir en las demás etapas del Proyecto, y (ii) el Producto Final del Fideicomiso al momento de la terminación de cada Etapa del Proyecto, luego de que se hayan pagado todos los costos, gastos y obligaciones asumidas con cargo al Patrimonio Fideicomitido y se haya culminado dicha etapa del Proyecto;

(ii) Al Fideicomitente Promotor, la sociedad **DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.R.L.**, en una proporción de 15% de los beneficios generados por Etapas del Proyecto, quien recibirán: (i) los beneficios correspondientes a cada Etapa del Proyecto, y al momento de cierre de cada una, si los hubiese, luego de que se haya pagado el monto descrito anteriormente a favor del Fideicomitente Aportante, en la proporción acordada , y luego de que se hayan pagado los costos, gastos y obligaciones asumidas en la etapa correspondiente, y si, de acuerdo a la planificación financiera del proyecto, dicho monto resultante, no fuese necesario reinvertir en las demás etapas del Proyecto, y (ii) el Producto Final del Fideicomiso al momento de la terminación de cada etapa del proyecto, en la proporción pactada, luego de que se hayan pagado todos los costos, gastos y obligaciones asumidas con cargo al Patrimonio Fideicomitido y se haya culminado dicha etapa del Proyecto;

Párrafo 1. Los Fideicomitentes, Beneficiarios y Fideicomisarios descargan a la Fiduciaria de toda responsabilidad por la generación y distribución de los beneficios que han planificado, proyectado o acordado, en virtud de que la Fiduciaria no ha intervenido en la determinación o planificación de los mismos; obligándose a pagar cualquier impuesto, multa o sanción, generada o que les sean aplicadas por autoridades administrativas, judiciales, o de cualquier otra índole, por la generación y distribución a su favor, manteniendo siempre indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso por dichos conceptos, por lo que descarga de toda responsabilidad civil, penal o de cualquier índole a HTS Fiduciaria, S.A., renunciando a cualquier derecho, reclamo, acción, medida, demanda, recurso, instancia, o vías de derecho en perjuicio de HTS Fiduciaria, S.A., así como a sus accionistas, funcionarios y/o ejecutivos, empleados y cualquier persona vinculada a una de ellas. Asimismo, reconoce que los beneficios serán entregados según los recursos o bienes que

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

existan en el Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo 2. La Fiduciaria no garantiza rentabilidad proyectada, toda vez que esto depende del desempeño del Fideicomitente Promotor y la capacidad del mismo en el desarrollo del Proyecto.

Párrafo 3. Los Beneficiarios o Fideicomisarios podrán ceder la totalidad o parte de los derechos que le corresponden en este Contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, notificado a la Fiduciaria conforme lo establece el artículo 1690 del Código Civil Dominicano, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el presente Contrato constitutivo del Fideicomiso, el estado del mismo, las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, y la proporción en la que ha sido cedido el derecho del Fideicomisario correspondiente, todo ello para efecto de los registros de la Fiduciaria, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

Párrafo 4. La Fiduciaria podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de las Partes, de los Compradores o la viabilidad del Proyecto. Así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente.

Párrafo 5. Los Fideicomitentes son los responsables de cubrir todos y cada uno de los costos que se generen en ocasión de la distribución de los beneficios del Fideicomiso, por lo que deben pagar, según corresponda, cualquier sanción, gastos, costas procedimentales, penalidad, multa, impuestos o investigación que sea requeridas por las autoridades competentes.

Sección 2.5. Designación del Supervisor.

El Supervisor será designado por la Fiduciaria o por el Fideicomitente Promotor y llevará la supervisión técnica y administrativa del Proyecto, en el entendido de que dicho Supervisor será ***(i)*** una de las personas físicas o jurídicas que figuren en la Lista de Supervisores Acreditados elaborada por la Fiduciaria y que ha sido puesta a disposición del Fideicomitente Promotor antes de la firma del presente Contrato; o ***(ii)*** una persona física o jurídica que haya sido aprobada por escrito por la Fiduciaria para que sirva como Supervisor del Proyecto; tomando en cuenta siempre que sus honorarios serán autorizados por el Fideicomitente Promotor previa contratación, si fuese necesario.

Sección 2.6. Derecho de Uso y Acceso al Inmueble.

Para todos los fines de este Contrato y de la ejecución del Proyecto, la Fiduciaria autoriza de forma ilimitada el acceso al Inmueble por parte del Fideicomitente Promotor, sus

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

empleados, Contratistas y Suplidores, con el propósito de que éstos lleven a cabo las tareas necesarias para la construcción del Proyecto.

Párrafo. Lo anterior es en el entendido de que el Fideicomitente Promotor hará uso del Inmueble como un Buen Hombre de Negocios, preservando siempre su integridad y sin afectarlo más que en la medida que sea necesaria para la construcción del Proyecto en la forma en que ha sido aprobado por las autoridades competentes y el Supervisor, conforme los términos del presente Contrato. Por tal motivo, el Fideicomitente Promotor será responsable frente la Fiduciaria por cualesquiera daños que, por su dolo, negligencia, falta de cuidado o imprudencia sean causados al Inmueble, siempre que las acciones causantes del daño estén dentro del ámbito de su responsabilidad.

ARTÍCULO 3. PERIODOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO

El Proyecto para uso residencial contará con 540 Unidades Funcionales de las cuales serán construidas 80 Unidades Funcionales dentro de las 1era, 2da y 3era etapa, de aproximadamente 60.83 mts2 y 50 de 50.13 mts2, con 2 y 3 dormitorios y en la cuarta etapa se construirán 100 Unidades Funcionales de 60.83 mts2 y 50 de 50.18 mts2 con 2 y 3 dormitorios.

y contará con las siguientes amenidades:

- Residencial cerrado
- Gazebo
- Área Verde
- Garita de seguridad
- Área de juegos
- Entre otros

Párrafo 1: El proyecto será desarrollado en 4 etapas, en la primera etapa se contempla realizar **120** Unidades Funcionales, en la segunda etapa se contemplan 140 unidades Funcionales, en la tercera etapa se construirán 120 Unidades Funcionales y en la cuarta etapa se construirán 160 Unidades Funcionales.

Párrafo 2. La ejecución del Proyecto objeto del presente Contrato se dividirá en dos períodos. El primero se identifica como el Período Pre-Operativo y el segundo como el Período Operativo, en la forma y bajo los términos que se indican en las secciones siguientes.

Sección 3.1. Período Pre-Operativo del Proyecto

El Período Pre-Operativo es el período que sigue a la firma de este Contrato y que tiene por finalidad alcanzar el Punto de Equilibrio, que debe cumplir el Fideicomitente Promotor para poder tener acceso a los fondos del Fideicomiso, y así poder iniciar con el Período Operativo y con la construcción del Proyecto.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Sección 3.2. Punto de Equilibrio de Proyecto.

A) Las condiciones del Punto de Equilibrio Financiero que deben ser alcanzadas por el Fideicomitente Promotor en cada etapa son las siguientes:

- Punto de Equilibrio Financiero:

1. La existencia de los Contratos de Promesa de Venta debidamente firmados por el Fideicomitente, la Fiduciaria y los Compradores que equivalgan al treinta y nueve punto ochenta y dos un porciento (39.82%) de las ventas o un monto superior. Se entenderá cumplido el punto de equilibrio en ventas, descrito anteriormente, cuando se haya depositado como mínimo el cinco por ciento (5%) del valor de venta de cada Unidad Funcional, y el compromiso contractual del pago del restante del inicial durante toda la construcción.

2. Que el Fideicomitente Promotor haya asegurado los fondos suficientes para hacer frente a los costos definitivos del Proyecto, valor que ha sido proyectado en un 15% del presupuesto total del Proyecto.

3. La existencia y entrega a la Fiduciaria de parte del Fideicomitente Promotor del Cronograma de Aportes del Proyecto.

4. La aprobación de un crédito por parte de una institución financiera, pública o privada, si de acuerdo con la planeación financiera del Proyecto dicho crédito es necesario para el desarrollo del Proyecto. En caso de que el monto aprobado y otorgado no cubra la totalidad del presupuesto, el Fideicomitente Promotor deberá aportar la suma faltante para cubrir el presupuesto.

Párrafo: El Punto de Equilibrio Financiero podría ser preliminar. El mismo podrá ser modificado por la institución financiera que financie el proyecto con la aprobación de la Fiduciaria.

B) Las condiciones del Punto de Equilibrio Legal y Técnico que deben ser alcanzadas por el Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante en todas las Etapas, son las siguientes:

1. La transferencia de los derechos de propiedad a favor del Fideicomiso sobre el Inmueble, incluyendo Certificado de Título Duplicado del Dueño, que acredita los derechos de propiedad en el mismo.

2. La entrega a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente Aportante de la Certificación de Cargas y Gravámenes vigente del Inmueble aportado, emitida por el Registrador de Títulos correspondiente.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

3. La entrega a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente Aportante de la Certificación de Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) vigente del Inmueble aportado, donde se especifique que el Inmueble se encuentra al día en el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria o que se encuentran exento del mismo, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos.

4. Aportar las documentaciones necesarias a los fines de que la Fiduciaria pueda proceder a realizar la transferencia real y efectiva del Inmueble, sobre el cual será desarrollado el Proyecto, a favor del Fideicomiso, por ante el Registro de Títulos correspondiente.

5. La presentación a la Fiduciaria de una póliza de seguro contra todo riesgo de construcción expedida por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana y de reconocida solvencia, debidamente endosada en provecho del Fideicomiso.

6. La existencia y entrega a la Fiduciaria de parte del Fideicomitente de la acreditación emitida por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) en la que se haga constar que el Proyecto ha cumplido con los requisitos técnicos, legales y financieros para ser considerado como un proyecto de viviendas de bajo costo según el artículo 130 de la Ley de Fideicomiso y su reglamentación complementaria.

7. La existencia y entrega a la Fiduciaria de parte del Fideicomitente Promotor de los documentos que avalen las aprobaciones de los planos de diseño, uso de suelo y demás aspectos necesarios para el desarrollo del Proyecto, debidamente expedidos por la autoridad municipal correspondiente.

8. La existencia y entrega a la Fiduciaria de parte del Fideicomitente Promotor del Inicio de Obra (si fuese necesario) y, posteriormente, la entrega de la Licencia de Construcción del Proyecto, emitidos por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED). La Fiduciaria podrá emitir Certificados de Garantía con la obtención del Inicio de Obra emitido, en cuyo caso sólo se podrá hacer uso del treinta por ciento (30%) de los recaudos de los adquirientes de las Unidades Funcionales. Una vez obtenida la licencia de construcción, se podrá hacer uso de la totalidad de los fondos de los adquirientes.

9. Entregar a la Fiduciaria el presupuesto definitivo y planos preliminares completos del Proyecto, de acuerdo a lo presentado en el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

Párrafo 1. El término para alcanzar el Punto de Equilibrio para cada etapa es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente Contrato. Dichos términos

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente y un periodo de construcción de dieciséis (16) meses por cada etapa del proyecto.

Párrafo 2. A los fines de acreditar el Punto de Equilibrio, el Fideicomitente Promotor deberá confirmar, bajo su exclusiva y única responsabilidad, que ha asegurado el resto de los fondos suficientes para cubrir los costos, directos e indirectos, de la construcción, además de los préstamos interinos de construcción que vayan a ser tomados por el Fideicomiso. Para demostrar la existencia de dichos recursos, el Fideicomitente Promotor deberá aportar una declaración jurada en la que haga constar la disponibilidad de dichos recursos y el compromiso de aportarlos al Proyecto en la medida en que sean necesarios.

Párrafo 3. Las Partes, los Compradores, así como cualquier vinculado al presente Fideicomiso, reconocen que la Fiduciaria no es responsable del cumplimiento del Punto de Equilibrio establecido, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de los todos los fideicomitentes intervinientes en este Fideicomiso, por lo que la Fiduciaria no contraerá responsabilidad por los aspectos financieros y técnicos para el desarrollo del Proyecto. Las obligaciones de la Fiduciaria son de medios y no de resultados.

Párrafo 4. En tal sentido, los Fideicomitentes se obligan frente a la Fiduciaria a mantenerla indemne de cualquier reclamación, litigio, daño o responsabilidad, derivada del cumplimiento de las obligaciones establecidas a su cargo.

Párrafo 5. Vencido el plazo sin que todos los fideicomitentes hayan cumplido el Punto de Equilibrio, se restituirán los recursos entregados por los Compradores a cada uno de ellos en la forma que se establece en cada Contrato de Promesa de Venta, y se procederá de la forma establecida más adelante en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del Fideicomiso.

Sección 3.3. Período Operativo del Proyecto.

El Período Operativo se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se haya obtenido el Punto de Equilibrio. La Fiduciaria pondrá los recursos del Fideicomiso a disposición para la cancelación de la totalidad de los costos del Proyecto correspondientes, en la medida en que el Fideicomitente Promotor formule las Solicitudes de Giro correspondientes de conformidad con lo establecido más adelante. El término para la culminación del Período Operativo es, sin perjuicio de casos fortuitos o de fuerza mayor, de treinta y seis (36) meses para el desarrollo del Proyecto, los cuales se contarán a partir del inicio de este periodo, adicionalmente se contemplan dos (02) meses para entrega de unidades.

Sección 3.4. Solicitudes de Giro y Desembolsos

Iniciado el Período Operativo, el Fideicomitente Promotor (el "Ordenador de Pago"), es el único que presentará a la Fiduciaria las Solicitudes de Giro que sean necesarias para satisfacer los costos del Proyecto en la medida en que dichos costos se vayan generando

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

como fruto de la construcción y el desarrollo del Proyecto. La Fiduciaria pagará el monto de cada Solicitud de Giro directamente al Contratista, Suplidor o persona de que se trate, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la Solicitud de Giro.

Párrafo 1. Las Solicitudes de Giro deben ser entregadas a la Fiduciaria debidamente firmadas y acreditadas por el Supervisor, en caso de ser exigido por la Fiduciaria o por la entidad financiera, y debe tener adjunta la factura del Contratista o Suplidor cuyo pago está siendo solicitado.

Párrafo 2. Es responsabilidad exclusiva del Ordenador de Pago asegurar a la Fiduciaria y a los Compradores que los pagos que pretenden hacerse con las Solicitudes de Giro son razonables, pertinentes y, según sea el caso, conforme con el presupuesto del Proyecto.

Párrafo 3. Los recursos del Fideicomiso destinados al pago de los salarios de aquellos empleados del Fideicomitente Promotor que se encuentren asignados a la construcción del Proyecto serán entregados directamente a estos fideicomitentes, en los cinco (5) días hábiles que sigan a la recepción de la Solicitud de Giro correspondiente.

Párrafo 4. Con excepción de lo establecido en el Párrafo 3 de este artículo, los Desembolsos realizados con cargo al Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso serán realizados directamente en provecho del tercero, Contratista o Suplidor de que se trate. No obstante, la Fiduciaria se reserva el derecho de hacer cualquier Desembolso directamente en provecho del Fideicomitente Promotor o constructor del Proyecto que haya sido contratado, en la medida en que entienda a su sola discreción que dicho Desembolso es beneficioso para el desarrollo del Proyecto.

ARTÍCULO 4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.

Sección 4.1. Obligaciones Generales de los fideicomitentes.

Sin importar la etapa de desarrollo en la que se encuentre el Proyecto, todos los fideicomitentes tendrán frente a la Fiduciaria y los Compradores las obligaciones siguientes:

A. Fideicomitente Aportante:

1. Suministrar la documentación requerida al Fideicomiso y a la Fiduciaria para que ésta pueda realizar la integración del Inmueble al Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso, debiendo colaborar y hacer entrega de toda la documentación necesaria para perfeccionar el traspaso de los mismos a la Fiduciaria, conforme lo establece la Ley de Fideicomiso.

B. El Fideicomitente Promotor tendrá las siguientes obligaciones:

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

1. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación los documentos que legalmente debe firmar la Fiduciaria en desarrollo de este Contrato en su condición de propietario del Patrimonio Fideicomitido y de los Bienes Fideicomitidos, incluyendo los Contratos de Promesa de Venta, los Contratos de Venta Definitivos, los documentos relativos a la constitución del condominio del Proyecto y cualesquiera otros documentos necesarios para la correcta ejecución del Proyecto.

2. Recopilar y recibir toda la información necesaria de las personas que van a vincularse al Proyecto en calidad de Compradores, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia de Bancos, y las indicaciones que en este sentido realice la Fiduciaria, con el propósito de cumplir con las políticas y regulaciones de conocer a los clientes.

3. Obtener y mantener vigente una póliza de seguros con una compañía de seguros aceptable a la Fiduciaria y autorizada por la Superintendencia de Seguros para ofrecer este tipo de servicio en el país, que proteja los Inmuebles, sus mejoras y los trabajos de construcción y desarrollo del Proyecto, y endosar dicha póliza en provecho del Fideicomiso, u obtenerla a nombre del Fideicomiso. Dicha póliza deberá ser de una cobertura ampliada contra "Todo Riesgo" y deberá cubrir contra incendios y líneas aliadas, o cualquier otro daño resultante de los hechos de la naturaleza o del hombre, tales como huelgas, paros y guerra. El costo de esta póliza está a cargo del Proyecto y deberá estar reflejado en el Presupuesto del mismo.

4. Solicitar autorización por escrito a la Fiduciaria en el evento que pretenda por sí o por interposición de otra persona hacer uso de cualquier medio publicitario relacionado con el Proyecto, cuando de algún modo se mencione en ellos a la Fiduciaria. El Fideicomitente Promotor se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a la Fiduciaria y que no sean previamente autorizados por esta.

5. Suministrar mensualmente a la Fiduciaria un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, el cambio en las condiciones de los Contratos de Promesa de Venta y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente Contrato.

6. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los Bienes Fideicomitidos, en el caso de que la Fiduciaria no lo hiciere previamente.

7. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas contratados por ellos que intervengan en el desarrollo del Proyecto, siendo el único y exclusivo responsable de contratar, subcontratar, y elegir cualquier contratista, subcontratista y/o suplidor para el

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

desarrollo del proyecto en todas las etapas, así como de las decisiones financieras y/o de inversión en relación a dicho proyecto.

8. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los Compradores y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del Fideicomiso.

9. Entregar a la Fiduciaria el Cronograma de Aportes del Proyecto, así como cumplir con los aportes contenidos en el mismo, según los plazos y montos que sean indicados.

10. Autorizar, , la inversión de los recursos del Fideicomiso que no estén siendo utilizados previo al alcance del Punto de Equilibrio, en instrumentos financieros o de inversión de bajo riesgo o alta liquidez con clasificación mínima de BBB y/o cuentas remuneradas o certificados financieros emitidos por instituciones financieras, o cualquier otro mercado, para preservar el capital y optimizar su rendimiento;

11. Suscribir, conjuntamente con la Fiduciaria, las promesas de compraventa y los contratos de compraventas finales de las Unidades Funcionales del Proyecto. Los formatos de Contratos de Promesa de Venta y de Contratos de Venta Definitivo deberán incluir una cláusula que indique que los Compradores conocen los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso, y donde declaran expresamente que la Fiduciaria no será responsable por el desarrollo, construcción, venta, atraso o la no entrega de las Unidades Funcionales en el tiempo o condiciones acordadas y una cláusula que haga referencia a que el saneamiento de los vicios o cualquier otra responsabilidad queda a cargo del Fideicomitente Promotor.

12. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del Fideicomiso, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el Proyecto y cumplir con sus obligaciones frente a los Compradores.

13. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos aprobados por las instituciones gubernamentales que correspondan, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del Proyecto.

14. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación los documentos que legalmente debe firmar la Fiduciaria en desarrollo de este Contrato en su condición de propietario del Patrimonio Fideicomitido y de los Bienes Fideicomitidos, incluyendo los Contratos de Promesa de Venta, los Contratos de Venta Definitivos, los documentos relativos a la constitución del condominio del Proyecto y

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

cualesquiera otros documentos necesarios para la correcta ejecución del Proyecto.

15. Recopilar y recibir toda la información necesaria de las personas que van a vincularse al Proyecto en calidad de Compradores, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia de Bancos, y las indicaciones que en este sentido realice la Fiduciaria, con el propósito de cumplir con las políticas y regulaciones de conocer a los clientes.

16. Obtener y mantener vigente una póliza de seguros con una compañía de seguros aceptable a la Fiduciaria y autorizada por la Superintendencia de Seguros para ofrecer este tipo de servicio en el país, que proteja los Inmuebles, sus mejoras y los trabajos de construcción y desarrollo del Proyecto, y endosar dicha póliza en provecho del Fideicomiso, u obtenerla a nombre del Fideicomiso. Dicha póliza deberá ser de una cobertura ampliada contra "Todo Riesgo" y deberá cubrir contra incendios y líneas aliadas, o cualquier otro daño resultante de los hechos de la naturaleza o del hombre, tales como huelgas, paros y guerra. El costo de esta póliza está a cargo del Proyecto y deberá estar reflejado en el Presupuesto del mismo.

17. Solicitar autorización por escrito a la Fiduciaria en el evento que pretenda por sí o por interposición de otra persona hacer uso de cualquier medio publicitario relacionado con el Proyecto, cuando de algún modo se mencione en ellos a la Fiduciaria. El Fideicomitente Promotor se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a la Fiduciaria y que no sean previamente autorizados por esta.

18. Suministrar mensualmente a la Fiduciaria un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, el cambio en las condiciones de los Contratos de Promesa de Venta y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente Contrato.

19. Reportar mensualmente por escrito a la Fiduciaria las mejoras, y su valor, que se ejecuten sobre el Inmueble;

20. Ejercer la custodia y tenencia del Inmueble y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

21. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los Bienes Fideicomitidos, en el caso de que la Fiduciaria no lo hiciere previamente.

22. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas contratados por ellos que intervengan en el desarrollo del Proyecto.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

23. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, en general toda la información sobre el control contable del Proyecto, por no ser esta una actividad del Fideicomiso.

Sección 4.2. Obligaciones Período Pre-Operativo.

Sin perjuicio de las demás obligaciones impuestas a los fideicomitentes en virtud del presente Contrato, durante el Período Pre-Operativo tendrán las siguientes obligaciones:

Obligaciones del INGENIERÍA SHARP, S.R.L. en el Período Pre-Operativo:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto e informarlas a la Fiduciaria, al Fideicomitente Aportante y a los Compradores potenciales.

2. Obtener, cumplir y entregar a la Fiduciaria todas las condiciones establecidas para el Punto de Equilibrio para el desarrollo del Proyecto.

3. Promover la comercialización de las Unidades Funcionales del Proyecto. Para tales fines el Fideicomitente Promotor llevará a cabo las tareas de publicidad y las diligencias que sean necesarias y suscribirá con los compradores potenciales los Contratos de Promesa de Venta, conjuntamente con la Fiduciaria, debiendo remitir dichos contratos a la Fiduciaria para su revisión y firma en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha en que haya sido firmado por el Fideicomitente Promotor y el Comprador potencial, conjuntamente con las informaciones sobre el comprador potencial que sean requeridas por el Fideicomitente Promotor.

4. Cumplir con todas las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato.

5. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto e informarlas a la Fiduciaria, al Fideicomitente Aportante y a los Compradores potenciales.

6. Obtener por ante las autoridades gubernamentales correspondientes los permisos y licencias necesarios para cumplir con el Punto de Equilibrio.

7. Cumplir con todas las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato.

Sección 4.3. Obligaciones del Fideicomitente Aportante en el Período Pre-Operativo.

1. Aportar mediante transferencia real y efectiva, con todas las garantías de derecho, el Inmueble sobre el cual será desarrollado el Proyecto a favor del Fideicomiso.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

2. Cumplir con todas las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato, así como con las condiciones del Punto de Equilibrio establecidas a su cargo, según los requerimientos establecidos en el artículo 3, sección 3.2.

Sección 4.4. Obligaciones en el Período Operativo

Sin perjuicio de las demás obligaciones impuestas a los fideicomitentes en virtud del presente Contrato, durante el Período Operativo tendrán las siguientes obligaciones:

Obligaciones de INGENIERÍA SHARP, S.R.L. en el Período Operativo:

1. Llevar a cabo las modificaciones parcelarias que sean necesarias conjuntamente con la constitución del régimen de condominio del Proyecto, contratando para ello a los asesores legales y agrimensores que estime convenientes y sean aprobados por la Fiduciaria. Los gastos relacionados a la constitución del condominio serán cubiertos con los fondos del Fideicomiso por la Fiduciaria contra el depósito de la Solicitud de Giro que corresponda, en la forma que se establece en este contrato. En tal sentido, las Partes reconocen que el Fideicomitente Promotor, es el único y exclusivo responsable ante los Compradores y ante terceros, incluidas las autoridades competentes, por el mencionado trámite y los documentos relativos al mismo, razón por la cual saldrá a la defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso, y los mantendrá indemnes si fueren reclamados por tales conceptos.

2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras que financien la adquisición de las Unidades Funcionales por parte de los Compradores que lo soliciten.

3. Comprobado el cumplimiento de las Condiciones de Entrega a satisfacción de la Fiduciaria, llevar a cabo la entrega material de las Unidades Funcionales a los Compradores y procurar la firma de la Fiduciaria en el Contrato de Venta Definitivo que corresponda.

4. Obtener todos los permisos y licencias que sean requeridos por las autoridades gubernamentales para el desarrollo y la construcción del Proyecto (e.g. la autoridad municipal que corresponda, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, etc.)

5. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de Compradores pretenda introducir por su cuenta a la Unidad Funcional a la que se vinculó. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

6. Comprobado el cumplimiento de las Condiciones de Entrega a satisfacción de la Fiduciaria, llevar a cabo la entrega material de las Unidades Funcionales a los Compradores y procurar la firma de la Fiduciaria en el Contrato de Venta Definitivo que corresponda.

7. Agotar todos los procesos constructivos destinados a desarrollar el Proyecto conforme las mejores prácticas y técnicas aplicables, así como conforme a toda la documentación aprobada del Proyecto, o cualquier variación no fundamental y/o de detalles, y siendo el único y exclusivo responsable de contratar, subcontratar, y elegir cualquier contratista, subcontratista y/o suplidor para el desarrollo del proyecto en todas las etapas, así como de las decisiones financieras y/o de inversión en relación a dicho proyecto;

8. Gestionar y obtener la instalación de los servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

ARTÍCULO 5. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

Sección 5.1. Naturaleza de la Responsabilidad de la Fiduciaria

Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado y se regirán conforme lo estipulado en el artículo 32 de la Ley de Fideicomiso. Dicha Fiduciaria no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del Proyecto, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del Punto de Equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente Promotor.

2. El destino final que se dé a los recursos recibidos de los Compradores una vez sean entregados al Fideicomitente Promotor, al Contratista, Suplidor o tercero según las Solicitudes de Giro formuladas por el Fideicomitente Promotor y acreditadas por el Supervisor.

3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, supervisión, y demás aspectos del Proyecto, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este Contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las Unidades Funcionales del Proyecto.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Fideicomitente Promotor, Fideicomitente Aportante o los Compradores.

Párrafo. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocero del Fideicomiso, queda entendido que no actuará en el desarrollo del presente Contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el Fideicomitente Promotor, el Fideicomitente Aportante o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos, lo que incluye al Supervisor, a los Contratistas, Suplidores y otros terceros.

Sección 5.2. Obligaciones de la Fiduciaria

Sin perjuicio de las obligaciones fiduciarias contenidas en el artículo 29 de la Ley de Fideicomiso, las obligaciones de la Fiduciaria bajo este Contrato son las siguientes:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, en los casos en que el Fideicomitente Promotor no pueda suscribirlos directamente.

2. Abrir en cualquier entidad bancaria la(s) cuenta(s) a nombre del Fideicomiso a través de las cuales se recaudarán, administrarán, servirán de fuente de pago y de reservas o protección, los recursos y fondos que sean aportados al Patrimonio Fideicomitido, provengan estos de bienes aportados por los fideicomitentes o por cualquier otro mecanismo.

3. Obtener el número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) del Fideicomiso ante la DGII, así como el formulario de comprobante fiscal especial, a fin de que el Fideicomiso pueda cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique.

4. Solicitar ante los organismos correspondientes las exenciones fiscales que deben ser otorgadas al Fideicomiso, una vez haya sido expedida la acreditación del Proyecto como vivienda de bajo costo por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

5. Gestionar la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso, así como dar seguimiento a la expedición del Certificado de Título, una vez los documentos requeridos para fines de realizar dicha transferencia hayan sido entregados por el Fideicomitente Aportante.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

6. Suscribir, en su calidad de representante del Fideicomiso, las promesas de compraventa y los contratos de compraventas finales de las Unidades Funcionales del Proyecto. Los formatos de Contratos de Promesa de Venta y de Contratos de Venta Definitivo deberán incluir una cláusula que indique que los Compradores conocen los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso, y donde declaran expresamente que la Fiduciaria no será responsable por el desarrollo, construcción, venta, atraso o la no entrega de las Unidades Funcionales en el tiempo o condiciones acordadas y una cláusula que haga referencia a que el saneamiento de los vicios o cualquier otra responsabilidad queda a cargo del Fideicomitente Promotor.

7. Firmar cualesquiera documentos necesarios para la constitución, reforma, ampliación o modificación del alcance del régimen de condominios del Proyecto o asuntos relacionados con la urbanización del Proyecto, todo de conformidad con las instrucciones que imparta el Fideicomitente Promotor.

8. Acompañamiento y/o apoyo al Fideicomitente Promotor al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) y a la VENTANILLA UNICA en el depósito del expediente.

9. Recibir y administrar los recursos aportados al Fideicomiso por parte de los Compradores en cumplimiento de los términos establecidos en el presente Contrato y en los Contratos de Promesa de Venta.

10. Llevar una contabilidad del Fideicomiso separada de la propia, de conformidad con la Ley de Fideicomiso y sus reglamentos de aplicación, los principios de contabilidad generalmente aceptados en República Dominicana y demás normas que sean aplicables, en el entendido de que dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente Contrato deberán ser entregados de manera obligatoria por el Fideicomitente Promotor de manera oportuna, adecuada y completa, de forma tal que se puedan contabilizar. La Fiduciaria NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados cuando sean requeridos y según los acuerdos de servicios y obligaciones estipulados entre las Partes, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Fideicomiso.

11. Suministrar, en los casos que corresponda o cuando así lo estipule el presente Acto, los Fideicomitentes, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de cantidad y situación de los bienes constituidos en Fideicomiso.

12. Presentar ante la DGII todas las declaraciones y obligaciones fiscales que correspondan de conformidad a la normativa que aplique a los fideicomisos.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

13. Depositar, ante la DGII, las solicitudes de la compensación del Impuesto de Transferencias sobre Bienes Industrializados y servicios (ITBIS) de los potenciales compradores que apliquen, una vez el Fideicomitente Promotor haya entregado los documentos requeridos a tales fines a la Fiduciaria.

14. Consultar con el Fideicomitente Promotor, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Acto, en la cual la Fiduciaria establecerá los plazos para que el Fideicomitente Promotor emita su decisión.

15. Comprobado el cumplimiento de las Condiciones de Entrega, ejecutar con el Fideicomitente Promotor y el Comprador el Contrato de Venta Definitivo que corresponda respecto de la Unidad Funcional que haya sido adquirida.

16. En calidad de titular del Inmueble y de los Bienes Fideicomitidos, constituir cualesquiera garantías reales o fiduciarias que sean necesarias para garantizar frente al acreedor correspondiente el crédito que fuere necesario para la construcción según la planeación financiera del Proyecto realizada durante el Período Pre-Operativo.

17. Recibir con destino al Fideicomiso los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Fideicomitido, y realizar el pago de las cuotas correspondientes a dicho crédito con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

18. Realizar los Desembolsos que sean necesarios para la construcción del Proyecto contra la presentación de las Solicitudes de Giro, en los plazos y siempre bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

19. Una vez entregada la totalidad de los recursos y liberada la totalidad de los inmuebles, instrumentar la documentación relativa a la extinción del Fideicomiso.

20. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario de los Bienes Fideicomitidos en cuanto sea informada por los Fideicomitentes de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el Fideicomitente, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

21. Rendir cuentas comprobadas de su gestión con corte en periodos semestrales, que cortan los días 30 de Junio y 30 de diciembre de cada año, y entrega de la rendición de cuentas al correo electrónico suministrado por los Fideicomitentes, antes del vencimiento del mes de enero del año siguiente. Por su parte, los

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Fideicomitentes tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la Fiduciaria, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

22. Pedir instrucciones al Fideicomitente Promotor cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Fideicomitente Promotor, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.

23. Pedir instrucciones a la Superintendencia de Bancos o al órgano supervisor que corresponda según la Ley de Fideicomiso, cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la Fiduciaria haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la Fiduciaria.

24. Informar a los Fideicomitentes las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente Contrato, con independencia de la ejecución del Proyecto.

25. Invertir aquellos recursos del Fideicomiso que no estén siendo utilizados previo al alcance del Punto de Equilibrio, en instrumentos financieros o de inversión de bajo riesgo o alta liquidez con clasificación mínima de BBB y/o cuentas remuneradas o certificados financieros emitidos por instituciones financieras, o cualquier otro mercado, siempre actuando como Buen Hombre de Negocios, con fines de preservar el capital y optimizar su rendimiento, lo cual queda autorizado por el Fideicomitente Promotor con la firma del presente Contrato.

26. Aperturar la(s) cuenta(s) de corretaje a nombre del Fideicomiso con diferentes puestos de bolsa, intermediarios de valores, cuentas remuneradas, certificados financieros o cualquier otro instrumento de inversión con diferentes instituciones financieras o del mercado de capitales.

27. Mantener los Bienes Fideicomitidos separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fideicomisos.

28. Llevar una contabilidad separada respecto del Patrimonio Fideicomitido, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

29. Dar cumplimiento a las normas de detección y prevención de lavados de activos, acogiéndose y cumpliendo con la Ley de Lavado de Activos;

30. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en este Contrato del Fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.

31. Entregar a la Fiduciaria sustituta, si lo hubiere en algún momento, el dominio fiduciario de los Bienes Fideicomitidos en el estado en que encuentren en el momento en que sea efectuada a sustitución.

32. Firmar cualesquiera contratos, de todo tipo y naturaleza, con terceros, que sean necesarios para la ejecución del fideicomiso inmobiliario de viviendas de bajo costo de que se trata, siempre con anuencia o previa notificación a los Fideicomitentes.

Párrafo 1. Los Fideicomitentes reconocen que la gestión de la Fiduciaria es la de un profesional, por tanto, su obligación es de medio y no de resultado. La Fiduciaria no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendente a financiar o pagar sumas de dinero a los Fideicomitentes o al Proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, gerente, supervisor ni vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del Proyecto.

Párrafo 2. En virtud de la vinculación al Fondo Nacional de la Vivienda (FONVIVIENDA) descrita previamente, en caso del Proyecto resultar seleccionado y ser vinculado al FONVIVIENDA, la Fiduciaria asumiría los siguientes compromisos:

1. Realizar todos los pagos que sean requeridos para efectos del desarrollo del Proyecto a los fines de una mejor administración del Patrimonio Fideicomitido, sujeto a los recursos del Patrimonio Fideicomitido;

1. Otorgar las garantías que sean necesarias con cargo al Patrimonio Fideicomitido para salvaguardar los subsidios que deberán ser entregados por el Fideicomiso Fonvivienda;

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

2. Velar por la contratación del Supervisor Externo para lograr la correcta ejecución del Proyecto, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido;

3. Crear cuentas bancarias suficientes y necesarias para el cumplimiento del Fideicomiso y la recepción de los recursos que el Fideicomiso Fonvivienda girará por concepto de Bono Inicial Familiar asignado a los Adquirientes Beneficiarios del mismo, tales como cuenta de cheques, cuentas de inversión, subcuentas contables;

4. Presentar a la Unidad de Gerencia del Fideicomiso Fonvivienda informes mensuales sobre el cumplimiento de actividades y tareas programadas en el cronograma de entrega del Proyecto contemplados y la propuesta, presentada por el Fideicomitente a Fonvivienda, anexando además las cubicaciones y un informe elaborado por el Supervisor Externo del Proyecto con relación a la ejecución de las obras de construcción y su nivel de avance respecto al período reportado en la Etapa de construcción del proyecto;

5. Presentar al Fideicomiso Fonvivienda cualquier documentación que sea requerida para sustentar los flujos de los subsidios efectuados a través del Fideicomiso;

6. Redirigir los recursos correspondientes al Bono Inicial Familiar otorgados por el Fideicomiso Fonvivienda que fueron objeto de renuncia por parte de los Adquirientes Beneficiarios, del mismo modo, que fueron efectuados a través de un acto administrativo o que se le vencieron a los Adquirientes Beneficiarios. En ese caso, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la Fiduciaria al patrimonio fideicomitido del Fideicomiso Fonvivienda.

ARTÍCULO 6. FIDEICOMITENTES ADHERENTES

Eventualmente y durante todo el desarrollo del Proyecto objeto del Fideicomiso, se prevé la posibilidad de que se sumen personas físicas o jurídicas que realicen inversiones en el Fideicomiso y quieran participar de los rendimientos del Proyecto, los cuales se denominarán Fideicomitentes Adherentes, y quienes a tales fines deberán firmar un documento preparado por la Fiduciaria mediante el cual se adhieren en todos los aspectos al presente Contrato. Entendiéndose esas inversiones o aportes como parte de los Bienes Fideicomitidos que forman parte del Patrimonio Fideicomitido y de afectación.

Párrafo: Queda establecido entre las Partes que los Fideicomitentes Adherentes del Fideicomiso sólo podrán ser elegidos y autorizados en todas sus etapas, única y exclusivamente, por el Fideicomitente Promotor.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

ARTÍCULO 7. TRANSFERENCIA DE UNIDADES FUNCIONALES A LOS COMPRADORES

15.

Sección 7.1. Suscripción de Contratos de Venta Definitivos

La transferencia a cada Comprador del derecho de propiedad sobre la Unidad Funcional que haya adquirido bajo los términos del Contrato de Promesa de Venta se verificará por la firma de un Contrato de Venta Definitivo que deberá estar firmado por el Fideicomitente Promotor, la Fiduciaria y el Comprador. Dicho acto será suscrito una vez se hayan cumplido las Condiciones de Entrega.

Sección 7.2. Condiciones de Entrega

Las Condiciones de Entrega de las Unidades Funcionales en provecho de los Compradores son las siguientes:

1. Que la Unidad Funcional de que se trate haya sido construida conforme a las regulaciones de construcción vigentes, y a los planos y las especificaciones de construcción del Proyecto.

2. Que la Unidad Funcional esté en condiciones aptas para ser habitada por el Comprador, libre de desperdicios, equipos, herramientas, andamios, o cualquier otro material sobrante.

3. Que el Comprador se encuentre en cumplimiento de los pagos y las demás obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Promesa de Venta.

Párrafo 1. Una vez el Fideicomitente Promotor consideren que una Unidad Funcional está lista para su entrega, deberá avisarlo al Comprador de que se trate mediante una notificación escrita al efecto (el "Aviso de Entrega"). El Comprador tendrá diez (10) días calendarios a partir del Aviso de Entrega para inspeccionar la Unidad Funcional y, de ser necesario, presentar al Fideicomitente Promotor una lista razonable por escrito de deficiencias de la obra. El Fideicomitente Promotor procederá, dentro de los veinte (20) días calendarios de recibida la lista de deficiencias, a corregir aquellas deficiencias indicadas que entienda justificadas.

Párrafo 2. En caso de desacuerdo en la entrega y recepción de la Unidad Funcional, el Fideicomitente Promotor o el Comprador procederá a solicitar el experticio de un ingeniero independiente escogido de común acuerdo entre ellos, cuya opinión será vinculante y definitiva. El costo de este experticio será sufragado por la parte que sucumba en sus pretensiones.

Sección 7.3. Compensación del ITBIS

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Todas las diligencias y trámites necesarios para lograr la compensación de los Impuestos a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS) que hayan sido pagados durante la construcción del Proyecto conforme lo establece el párrafo I del artículo 131 de la Ley de Fideicomiso, serán agotados exclusivamente por la Fiduciaria, siendo responsabilidad de ésta gestionar que dicha compensación sea abonada al Fideicomiso, en provecho de los compradores como parte del precio de venta de las Unidades Funcionales correspondientes. Lo anterior es en el entendido de que la Fiduciaria cooperará con el Fideicomitente Promotor en la firma de cualesquiera documentos que razonablemente sean necesarios para obtener la compensación de dicho impuesto en la forma establecida por la Ley de Fideicomiso y sus normas complementarias.

Párrafo. En lo que respecta a la solicitud de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) en favor de los Compradores, la Fiduciaria no es responsable del tiempo de respuesta ni del resultado, ni de la entrega efectiva de la compensación, por lo que no asume ninguna responsabilidad de entregar, de su patrimonio, el monto correspondiente a la compensación. En caso de que la solicitud sea rechazada por la DGII, el Fideicomitente Promotor será el responsable del cobro al Comprador del monto que debía ser compensado por la DGII a favor de éstos. En el evento de que el Proyecto no sea finalizado, o en el caso de que el Comprador no adquiera la unidad, la Fiduciaria deberá devolver, en nombre del Fideicomiso, el monto entregado por la DGII.

ARTÍCULO 8. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS FIDEICOMITENTES

Sección 8.1. Declaraciones y Representaciones de los Fideicomitentes

A la fecha de este Contrato, los Fideicomitentes declaran y representan, en sus respectivas calidades, lo siguiente:

1. Que es su intención expresa la de constituir el Fideicomiso con el objetivo de canalizar por éste la construcción y el desarrollo del Proyecto inmobiliario definido en este Contrato como el "Proyecto", bajo los términos y las condiciones aquí establecidas.

2. Que declaran bajo la fe del juramento que los Bienes Fideicomitidos que son y/o serán transferidos por éste al Fideicomiso tienen procedencia legítima, que es el propietario absoluto de los mismos, y que no existen cargas o gravámenes, derechos de uso, servidumbres o cualquier tipo de derechos de terceros, registrados o por registrar, que puedan afectar el estado jurídico de dichos Bienes Fideicomitidos, incluyendo al Inmueble.

3. Que en caso de que dichos Bienes Fideicomitidos se encuentren afectados por embargos, cargas o gravámenes, autoriza irrevocablemente a la Fiduciaria a notificar a los acreedores pertinentes al momento de llevar a cabo su traspaso al Fideicomiso.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

4. Que el presente Contrato constitutivo del Fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícito y que dicho Fideicomiso no está siendo constituido con la intención de defraudar derechos de acreedores ni de terceros.

5. Que se encuentran solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúan en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del Proyecto que desarrollará a través del Fideicomiso.

6. Respecto al Fideicomitente Promotor, que ***(i)*** es una sociedad debidamente organizada, existente válidamente y con estatus legal bajo las leyes de la República Dominicana, ***(ii)*** está debidamente autorizada para poseer, operar y continuar conduciendo sus operaciones según éstas están siendo conducidas a la fecha de este Contrato, y ***(iii)*** está en cumplimiento con sus documentos societarios.

7. Que tiene todo el poder y autoridad requeridos para suscribir el presente Contrato, asumir las obligaciones y cumplir con los términos y las condiciones establecidas en el mismo. En adición, que su apoderado o representante legal tiene autoridad suficiente para suscribir este Contrato en su representación.

8. Que la firma, el otorgamiento y el cumplimiento de este Contrato y el perfeccionamiento de las obligaciones materiales de este Contrato, ***(i)*** están dentro de los poderes corporativos del Fideicomitente Promotor, ***(ii)*** ha sido debidamente autorizado mediante todas y cada una de las acciones corporativas requeridas, y ***(iii)*** no contravienen ninguno de sus documentos societarios.

9. Que este Contrato ha sido debidamente suscrito por ellos o a través de sus apoderados o representantes autorizados, según corresponda, y constituye una obligación válida y vinculante, ejecutoria contra éste de acuerdo con sus términos, excepto según pudiera estar limitado por las leyes aplicables de bancarrota, insolvencia, reorganización, moratoria u otras leyes de uso general referentes a o que afecten la ejecutoriedad de los derechos de los acreedores y los principios generales de la equidad. Los Fideicomitentes no están sujeto a ningún procedimiento de bancarrota, insolvencia, reorganización, moratoria, o procedimiento similar.

10. Que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

11. Que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral dominicana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

Párrafo 1. En atención de las declaraciones anteriores, el Fideicomitente Aportante garantiza a la Fiduciaria que posee la propiedad del Inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se encuentran libre de demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio.

Párrafo 2. En tal sentido, el Fideicomitente Aportante se obliga frente a la Fiduciaria y los Compradores a mantenerlos indemnes frente a la evicción y a responder personalmente ante dicha eventualidad, mientras, que los Fideicomitente se obliga frente a la Fiduciaria y directamente frente a los Compradores a mantenerlos indemnes por vicios ocultos y cualesquiera otras reclamaciones realizadas por terceros respecto de las Unidades Funcionales.

Sección 8.2. Garantía sobre Vicios de Construcción.

El Fideicomitente Promotor entiende y acepta que la construcción, planificación y desarrollo del Proyecto es de su exclusiva responsabilidad, en el entendido de que la Fiduciaria mantendrá simplemente la propiedad de los Bienes Fideicomitidos y realizará los Desembolsos en la forma aquí establecida con el único propósito de brindar transparencia e imparcialidad al desarrollo del Proyecto, lo que significa que el Fideicomitente Promotor se compromete a responder frente a los Compradores, cualquier tercero y la misma Fiduciaria, respecto de cualesquiera vicios de construcción, desperfectos, daños o faltas que resulten de la construcción del Proyecto y que puedan de una forma u otra afectar las Unidades Funcionales adquiridas por los Compradores, quedando fuera de estos roturas o daños causados por el mal uso de la Unidad Funcional y las instalaciones por parte de los Compradores.

Párrafo. El Fideicomitente Promotor se obliga a responder personalmente como sociedad legalmente constituida por dichos conceptos ante la Fiduciaria y ante los Compradores, de tal manera que la Fiduciaria y el Fideicomiso quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con la construcción y terminación del Proyecto y de las Unidades Funcionales. Esta estipulación deberá constar en Contrato de Promesa de Venta y en el Contrato de Venta Definitivo que sea suscrito con cada Comprador.

ARTÍCULO 9. **CERTIFICADOS DE GARANTIA FIDUCIARIA**

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

La Fiduciaria podrá expedir a favor del Acreedor Garantizado, certificados de registro de garantía fiduciaria o Certificado de Garantía Fiduciaria que lo acredite como Acreedor Garantizado. El referido certificado describirá los derechos, obligaciones, valor garantizado que tiene cada Acreedor Garantizado sobre los Bienes Fideicomitidos.

Párrafo 1. Los Certificados de Garantía Fiduciaria son documentos en los que constan los derechos que tienen los Acreedores Garantizados sobre los Bienes Fideicomitidos y que se encuentren plasmados en el presente Contrato. No constituyen títulos valores, tampoco constituye un valor, ni serán negociables.

Párrafo 2. Una vez satisfecha la obligación amparada por medio de un certificado de garantía, el Acreedor Garantizado debe notificarlo por escrito a la Fiduciaria. La cancelación de un certificado de garantía aumentará el cupo de garantía disponible, siempre que el Bien Fideicomitido no haya sufrido depreciación. El Cupo de garantía no excederá del cien por ciento (100%) del valor de los Bienes Fideicomitidos.

Párrafo 3. Sin perjuicio de lo anterior, el Acreedor Garantizado es quien debe verificar y aceptar la tasación efectuada al bien, así como evaluar si los bienes entregados en garantía constituyen respaldo suficiente para su acreencia. Por tanto, antes de aceptar el certificado de garantía deberá analizar y verificar el estado jurídico del Bien Fideicomitido, la admisibilidad jurídica, económica y la suficiencia de la garantía que se le ofrece.

Párrafo 4. Causas de Materialización de la Garantía Fiduciaria. El Acreedor Garantizado mediante Certificado de Garantía Fiduciaria podrá solicitar a la Fiduciaria que inicie el proceso de materialización de la garantía en caso de que:

1. Incumplimiento de la obligación de realizar pagos dentro de los plazos previstos en los acuerdos para el financiamiento del Proyecto, y/o cualquier obligación de hacer o no hacer asumidas por el Fideicomitente Promotor en provecho de un Acreedor Garantizado.

2. Si se faltare al pago, total o parcial, de una cuota, tanto del préstamo como de las primas de seguro.

3. Si se utilizare las sumas desembolsadas con cargo al préstamo, para fines contrarios al objeto del contrato de préstamo.

4. Si fuere rehusado el pago de un cheque emitido por el Fideicomiso, para aplicarse al préstamo a favor del Acreedor Garantizado, independientemente de que sea protestado o no, cuando el mismo carezca de fondos.

5. Si por causa cualquiera, el o los Bienes Fideicomitidos que constituyen el patrimonio autónomo del Fideicomiso disminuye o se deteriora, salvo que sea sustituida por otro bien, previa aprobación escrita por parte del Acreedor Garantizado.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

6. Si la Fiduciaria no notificare cualesquiera demandas, medidas conservatorias o ejecutorias iniciadas por otro acreedor, que afecten el Bien Fideicomitido, si hubiere sido de su conocimiento.

7. Si el Bien Fideicomitido que constituye la garantía del Acreedor Garantizado fuere objeto de persecución, embargos o medidas conservatorias autorizadas por un Juez competente.

8. Si la Fiduciaria enajenare los bienes que integran el Patrimonio Fideicomitido sin el consentimiento previo y por escrito del Acreedor Garantizado, salvo lo estipulado en este acuerdo respecto a las operaciones de venta de las Unidades Funcionales del Proyecto.

9. Si por falta de regulación, control y prevención de cualquiera de las causas o actividades que impacten el medio ambiente, el Bien Fideicomitido que constituye la garantía otorgada sufriere disminución o deterioro.

10. Si no cubriere los gastos a los que se hubiere comprometido respecto a este Contrato, en cuanto a las tasaciones, registros, legalizaciones y cualquier otro gasto.

11. Las demás causas de materialización acordadas en el documento de financiamiento frente al Acreedor Garantizado.

12. Si el Bien Fideicomitido que constituye la garantía del Acreedor Garantizado se encuentra en estado de copropiedad o de indivisión, siempre y cuando no hayan sido presentados las correspondientes autorizaciones, o siempre y cuando no se haya procedido a ejecutar la partición.

13. Si el Fideicomitente Promotor no aportara los fondos necesarios para terminar el Proyecto en caso de que se produjera un aumento en el presupuesto aprobado.

14. En caso de que la construcción de la edificación sea suspendida antes de su terminación.

15. En caso de que no se proceda a la renovación de una de las pólizas estipuladas en el contrato préstamo, antes del vencimiento de la misma, de manera que exista una ininterrumpida cobertura; y

16. Si la Fiduciaria y/o el Fideicomitente Promotor no cumplen con cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de préstamo.

Párrafo 5. Procedimiento de Materialización de la Garantía Fiduciaria. El Acreedor Garantizado, tiene derecho a requerir a la Fiduciaria la materialización de los Bienes

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Fideicomitidos afectados en garantía fiduciaria, como resultado del cumplimiento de una cualesquiera de las causas de materialización de las garantías fiduciarias establecidas párrafo 4 del artículo 9, del presente Contrato de Fideicomiso o de las obligaciones garantizadas con cargo al Fideicomiso y contempladas en el contrato de préstamo que se consienta a favor del Fideicomitente Promotor.

Párrafo 6. En caso de que deban materializarse los bienes objeto de garantía fiduciaria que forman parte del Patrimonio Fideicomitido, la Fiduciaria deberá materializarlos siguiendo el proceso que se describe a continuación:

1. El Acreedor Garantizado deberá comunicar por escrito a la Fiduciaria que existe un incumplimiento que tipifica una de las causas de materialización de la garantía fiduciaria, o el incumplimiento de una obligación garantizada con cargo al Fideicomiso estipulada en el contrato de préstamo, indicando expresamente la o las obligaciones incumplidas.

2. Dentro de los tres (3) días hábiles de recibida la referida comunicación, la Fiduciaria deberá solicitar al Fideicomitente Promotor su cumplimiento en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, y la consecuente presentación de los documentos que comprueben que éste ha satisfecho la o las obligaciones.

3. Si transcurridos el plazo indicado, no se da cumplimiento a la(s) obligación(es) y se realiza la presentación de los documentos que demuestran su cumplimiento, la Fiduciaria iniciará el proceso de materialización de los bienes objeto de la garantía fiduciaria que integran el Patrimonio Fideicomitido, conforme los términos y condiciones establecidos en este Memorándum.

Párrafo 7. Materialización de Bienes Muebles e Inmuebles. En los casos en que el Bien Fideicomitido dado en garantía fiduciaria que deba materializarse consista en un bien mueble o inmueble, la Fiduciaria procederá con la materialización según el proceso establecido a continuación:

1. La Fiduciaria solicitará al Fideicomitente Promotor o cualquier otra persona que tenga en posesión el Bien Fideicomitido a ser materializado, que realice su entrega en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la solicitud. De producirse una negativa en la entrega voluntaria del Bien Fideicomitido a ser materializado por parte del Fideicomitente Promotor, el Fideicomitente Aportante, o de la persona que tenga dicho bien en su posesión, la Fiduciaria solicitará ante la procuraduría fiscal correspondiente el auxilio de la fuerza pública a fin de recuperar el control sobre el o los inmuebles o muebles que le permitan realizar las diferentes acciones tendentes a satisfacer los compromisos asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido frente al Acreedor Garantizado.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

2. Concomitantemente con el proceso antes señalado, la Fiduciaria procederá a la venta del (los) Bien (es) Fideicomitido (s), para con el producto de la venta pagar todas las obligaciones garantizadas frente al Acreedor Garantizado, en virtud del contrato de préstamo. Para la realización de la venta de los referidos bienes, la Fiduciaria tomará como referencia, para el precio de venta, el valor de la última tasación, si la misma es menor a un año, contado a partir de la solicitud de materialización de la garantía, y si es mayor a un año deberá efectuarse una nueva tasación que revele el valor del bien.

3. La Fiduciaria podrá contratar una compañía especializada en la venta de bienes muebles o inmuebles, con el objetivo de que esta gestione la venta del bien o los bienes, durante los siguientes tres (3) meses. El precio de venta será entre el cien (100) y el noventa por ciento (90%) del monto indicado por la última tasación, tomando en cuenta las inversiones realizadas hasta la fecha.

4. Si transcurridos los tres (3) meses y no se ha logrado la venta del o los inmuebles, o de los muebles, se efectuará una rebaja, para que el precio de venta sea el ochenta por ciento (80%) del monto indicado por la última tasación realizada. De igual forma se extenderá por otro período de tres (3) meses adicionales el proceso de la venta.

5. Si la Fiduciaria, no logra la venta del (los) Bien (es) Fideicomitido (s) afectados en garantía fiduciaria, en el transcurso de los plazos antes señalados, se entregará en dación en pago dichos bienes en favor del Acreedor Garantizado.

Párrafo 8. Costos de Materialización de las Garantías Fiduciarias. Todos los costos en los que se incurra durante el proceso de materialización de cualquiera de los Bienes Fideicomitidos afectados en garantía fiduciaria, siguiendo los procesos especificados en este Memorándum, serán cubiertos con las sumas obtenidas de la venta de dichos bienes o absorbidos por el Acreedor Garantizado en los casos en que el mismo reciba los bienes materializados.

Párrafo 9. Todos los costos en los que se incurra durante el proceso de materialización de la garantía fiduciaria serán cubiertos con parte de las sumas obtenidas de la venta de los Bienes Fideicomitidos otorgados en garantía fiduciaria, en el siguiente orden:

- Costos y gastos de la materialización, incluyendo comisiones y honorarios de venta;
- La Fiduciaria;
- Los Acreedores Garantizados; y
- Fideicomisarios.

Párrafo 10. De igual forma el Acreedor Garantizado, el Fideicomiso, el Fideicomitente Promotor, el Fideicomitente Aportante o cualquier otra persona, reconocen y aceptan que si los valores resultantes luego de producirse la venta, no son suficientes para honrar

CÁMARA COMERCIO Y PRODUCCIÓN SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

el pago de los gastos y costos generados con cargo al Patrimonio Fideicomitido, o de cualquier Endeudamiento, estos quedarán a cargo del Fideicomitente Promotor en su totalidad.

Párrafo 11. La Fiduciaria no asume con recursos propios obligaciones, ni gastos de ningún tipo, incluyendo los relativos al proceso de materialización de la garantía fiduciaria, del Fideicomiso, o del Fideicomitente. Por tanto, no compromete su propio patrimonio bajo ningún escenario o circunstancia.

Párrafo 12. Cláusula de Indemnidad. el Fideicomitente Promotor, el Fideicomitente Aportante, el Acreedor Garantizado y cualquier otra persona vinculada al Fideicomiso, acuerdan no llevar a cabo ninguna acción judicial o extrajudicial tendente a anular o de cualquier forma reducir la efectividad y validez de cualquiera de los Certificados de Garantía Fiduciaria emitidos con cargo al Fideicomiso, este Memorándum y el Contrato de Fideicomiso, y reconocen que, aun en caso de llevar a cabo cualquier acción de las descritas, la Fiduciaria podrá materializar las garantías fiduciarias en cualquier evento de incumplimiento o causa de materialización, de conformidad con el proceso establecido en dichos Certificados de Garantía Fiduciaria, sin tener que sobreseer la materialización a la conclusión de las acciones judiciales, extrajudiciales o arbitrales y libera a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por esta causa. Esta estipulación deberá constar en todos los contratos de préstamos que sean suscritos con el Fideicomitente Promotor o el Fideicomiso, así como en todos los Certificados de Garantías Fiduciarias que sean emitidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso.

Párrafo 13. El Fideicomitente Promotor reconoce que, en caso de obtener ganancia de causa, en las acciones que haya interpuesto o las que deba interponer en estos casos, serán contra el Acreedor Garantizado.

ARTÍCULO 10. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA

La Fiduciaria recibirá las sumas acordadas previamente entre las Partes por concepto de remuneración, conforme se indica en la propuesta de servicios identificada como PS-04062024DU, de fecha diecisiete (17) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

Párrafo 1. Las remuneraciones de la Fiduciaria a las que se hace referencia en el presente contrato es sobre el 0.80% de las ventas generadas y no incluyen los impuestos aplicables a los servicios objeto del mismo, por lo que tales impuestos, incluyendo el impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), y cualquier otro impuesto al valor agregado, o selectivo al consumo, presentes o futuros, serán asumidos por el Patrimonio Fideicomitido, o por el Fideicomitente Promotor en caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo 2. Las remuneraciones a la Fiduciaria se realizarán automáticamente con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido. En caso de insuficiencia o inexistencia de

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido, las comisiones fiduciarias serán pagadas de manera solidaria por el Fideicomitente Promotor.

Párrafo 3. La Fiduciaria podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

Párrafo 4. Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración.

ARTÍCULO 11. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO

El presente Contrato y todas las obligaciones y derechos derivados del mismo estarán en vigencia a partir de la fecha de su suscripción y se mantendrá vigente por el tiempo necesario para el desarrollo del Proyecto, aplicando los plazos máximos establecidos para los Períodos Pre-Operativo y Operativo para finalizar las ventas en caso de ser necesario, y tomando en consideración el plazo máximo de duración permitido por la Ley de Fideicomiso.

ARTÍCULO 12. PRODUCTO FINAL DEL FIDEICOMISO

El Producto Final del Fideicomiso equivale a los excedentes que hayan producido los Bienes Fideicomitidos y los que existan en el Patrimonio Fideicomitido al momento de la terminación del Fideicomiso, los cuales serán entregados a los Fideicomisarios después de pagar los pasivos y obligaciones contraídas a cargo del Patrimonio Fideicomitido, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso, y haber hecho las transferencias de los inmuebles a que hubiere lugar a los Compradores.

ARTÍCULO 13. TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO

Sección 13.1. Causas de Terminación del Fideicomiso

El Fideicomiso terminará por las causas contenidas en el artículo 52 de la Ley de Fideicomiso, siempre que dichas causas sean aplicables, y en adición:

1. Por haberse completado su objeto, lo que comprende haber llevado a cabo la construcción total del Proyecto y la transferencia de todas las Unidades Funcionales, ya sea a los Compradores que hayan suscrito los Contratos de Promesa de Venta, o a favor de cualesquiera Fideicomitente, incluyendo el Fideicomitente Promotor.

2. Por no haber alcanzado ningún Punto de Equilibrio.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

3. Por renuncia o remoción de la Fiduciaria, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo previsto en este Contrato.

4. Por solicitud de la Fiduciaria o el Fideicomitente Promotor, presentada a la otra Parte con treinta días calendarios de antelación, y siempre que se cuente con el consentimiento por escrito de la otra parte y de los Fideicomitentes Aportantes.

5. Por encontrarse el Fideicomitente Promotor o los Fideicomitentes Aportantes incluidos en las listas de exclusión para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en los Estados Unidos de América (OFAC).

Párrafo 1: A la extinción del Fideicomiso, la obligación de restitución por parte de la Fiduciaria a favor de los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios respecto de los derechos transferidos, será cumplida una vez se realice la rendición de cuentas final del Fideicomiso.

Párrafo 2: Extinguido el fideicomiso, los bienes afectados al mismo que queden en poder de la Fiduciaria, serán devueltos por esta a la persona o personas que tengan derecho según este documento, sus anexos, Adendas y documentos complementarios; en caso de imposibilidad material los bienes serán devueltos a los Fideicomitentes, sus sucesores o causahabientes, y de conformidad con la Ley No. 189-11.

Párrafo 3. En cambio, si el Fideicomiso se terminara durante el Periodo Pre-operativo, salvo que se trate de dolo o negligencia de la Fiduciaria, el Fideicomitente Promotor tendrá la obligación de pagar a la Fiduciaria el cero punto ochenta por ciento (0.80%) del total de las ventas establecidas en los Contratos de Promesas de Venta, a la fecha de la terminación. Dicho pago se realizará automáticamente con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido. En caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido, dicho pago será realizado por el Fideicomitente Promotor.

Párrafo 4. En cambio, si el Fideicomiso se terminara durante el Periodo Operativo, salvo que se trate de dolo o negligencia de la Fiduciaria, el Fideicomitente Promotor, tendrá la obligación de pagar a favor de la Fiduciaria los honorarios totales establecidos en la Propuesta de Servicios Fiduciarios. Dicho pago se realizará automáticamente con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido. En caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido, dicho pago será realizado por el Fideicomitente Promotor.

Sección 13.2. Liquidación del Patrimonio Fideicomitido

Ocurrida la terminación del Fideicomiso por haberse completado el objeto del mismo, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Fideicomitido en el siguiente orden:

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

1. El pago de las sumas de dinero que se deban a la Fiduciaria por concepto de comisión.

2. El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo).

3. Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el Fideicomiso en el desarrollo del objeto para el que fue constituido.

4. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán los Fideicomisarios.

5. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la Fiduciaria realizará una rendición final de cuentas a los Fideicomisarios, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

Párrafo 1. Queda entendido desde ahora que la liquidación del Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso en los términos establecidos en la presente Sección se iniciará siempre y cuando todas las Unidades Funcionales del Proyecto que hayan sido objeto de los Contratos de Promesa de Venta hayan sido transferidas a sus respectivos Compradores, lo cual se evidenciará con la presentación a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente Promotor de los Certificados de Título emitidos a nombre de cada Comprador, la presentación del recibo de pago de los impuestos por transferencia inmobiliaria o la documentación que sustente el descargo de los inmuebles ante la Dirección General de Impuestos Internos, y en ningún caso podrán existir obligaciones pendientes a cargo del Fideicomiso y a favor de dichos Compradores. Mientras lo establecido en el presente Párrafo no ocurra, salvo que el Fideicomitente Promotor decida quedarse con una o varias de las Unidades Funcionales del Proyecto en cuyo caso se hará la correspondiente restitución según el protocolo aprobado por la DGII para tales fines, el Fideicomiso no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de la Fiduciaria.

Párrafo 2. Todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieran ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos de pleno derecho y directamente por el Fideicomitente Promotor, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente Promotor con la firma del presente Contrato.

Párrafo 3. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente Promotor alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, éste se obliga

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la factura respectiva.

Sección 13.3. Liquidación Anticipada del Patrimonio Fideicomitido.

Terminado el Fideicomiso sin que haya sido alcanzado ninguno de los Puntos de Equilibrio de las etapas, al Fideicomitente Promotor y los Fideicomitentes Aportantes se les reintegrará las sumas de dinero o bienes que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, deducidos los gastos que apliquen con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

Párrafo 1. De igual forma, serán de cargo del Fideicomitente Promotor los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del Proyecto.

Párrafo 2. A los terceros que hayan suscrito Contratos de Vinculación al Fideicomiso con el fin de adquirir una Unidad Funcional del Proyecto, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

ARTÍCULO 14. SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA

Los Fideicomitentes, de común acuerdo, podrán revocar el mandato fiduciario otorgado a la Fiduciaria mediante una comunicación motivada, la cual debe ser notificada a la Fiduciaria con al menos treinta (30) días calendarios de antelación a la fecha de efectividad de la remoción, debiendo además designar a la fiduciaria sustituta en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la notificación. Los Fideicomitentes se obligan a hacer del conocimiento de la Fiduciaria la nueva designación, de manera que, la Fiduciaria pueda hacer formal entrega del Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo 1. Una vez se haya formalizado la sustitución fiduciaria, la fiduciaria sustituta, el Fideicomitente Promotor o la persona que este tenga a bien designar para los fines, debe notificar a los acreedores, Fideicomisarios, beneficiarios y los órganos supervisores del fideicomiso en un plazo de quince (15) días calendarios, contados a partir de la nueva designación.

Párrafo 2. En los casos de sustitución y remoción fiduciaria durante el Periodo Pre-operativo, los Fideicomitentes tendrán la obligación de pagar a la Fiduciaria el cero punto ochenta por ciento (0.80%) del total de las ventas establecidas en los Contratos de Promesas de Venta y vinculadas al Fideicomiso, a la fecha de la terminación, salvo de que se trate de sustitución por incumplimiento de las responsabilidades contractuales y legales de la Fiduciaria. Dicho pago se realizará automáticamente con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido. En caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido, dicho pago será realizado por el Fideicomitente Promotor.

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Párrafo 3. En los casos de sustitución y remoción fiduciaria durante el Periodo Operativo, los Fideicomitentes tendrán la obligación de pagar a favor de la Fiduciaria los honorarios totales establecidos en la Propuesta de Servicios Fiduciarios. Dicho pago se realizará automáticamente con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido. En caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido, dicho pago será realizado por los Fideicomitentes.

La Fiduciaria podrá renunciar en cualquier momento comunicando su intención al Fideicomitente, con una anticipación no menor a treinta (30) días calendarios. Igualmente, podrá renunciar por cualquier de las causas establecidas en la Ley de Fideicomiso.

ARTÍCULO 15. RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA

La Fiduciaria podrá renunciar en cualquier momento comunicando su intención al Fideicomitente, con una anticipación no menor a treinta (30) días calendarios.

Párrafo 1. Una vez notificada la renuncia de la Fiduciaria, el Fideicomitente Promotor tendrá la obligación de designar a un fiduciario sucesor en plazo de treinta (30) días calendarios, debiendo indicar a la Fiduciaria el nombre de la entidad o sociedad que actuará como fiduciario sucesor, a efectos de que la Fiduciaria pueda hacer la entrega del Patrimonio Fideicomitido. La renuncia de la Fiduciaria se hará efectiva una vez que la entidad designada como fiduciario sucesor haya aceptado su designación como tal y haya suscrito todos los documentos necesarios para formalizar dicha designación y suscrito aquellos documentos necesarios para que la nueva Fiduciaria realice el traspaso del Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo 2. En caso de que el Fideicomitente Promotor no aceptase la renuncia de la Fiduciaria o en ausencia de indicación de la fiduciaria sustituta en el plazo indicado, la Fiduciaria deberá proceder conforme lo dispuesto por los párrafos I y II del artículo 37 de la Ley de Fideicomiso, por lo que tendrá el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto haya sido designado su sustituto provisional o definitivo.

Párrafo 3. Una vez se haya formalizado la sustitución fiduciaria, el Fideicomitente Promotor debe notificar a los acreedores, Fideicomisarios, beneficiarios y los órganos supervisores del fideicomiso en un plazo de quince (15) días calendarios, contados a partir de la nueva designación.

Párrafo 4. En el caso de que el Fideicomitente Promotor requiera la sustitución de la Fiduciaria deberá notificar a esta por escrito su decisión, con al menos treinta (30) días calendarios de antelación a la fecha de efectividad de la remoción, debiendo además designar a la fiduciaria sustituta en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la notificación. El Fideicomitente Promotor se obliga a hacer del conocimiento de la Fiduciaria la nueva designación, de manera que, la Fiduciaria pueda hacer formal

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

entrega del Patrimonio Fideicomitido. Luego de haber obtenido la liquidación de la totalidad de sus honorarios y gastos generados hasta la fecha tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para hacer entrega a la nueva fiduciaria que designe el Fideicomitente.

Párrafo 5: Tanto para el caso de renuncia como de remoción, la Fiduciaria deberá presentar a los Fideicomitentes un informe de Rendición de Cuentas final, según las estipulaciones del presente Contrato así como de la Ley de Fideicomiso.

ARTÍCULO 16. RENUNCIA JUDICIAL.

Cuando no exista acuerdo entre las Partes en relación a la renuncia de la Fiduciaria y agotado el procedimiento establecido en el presente Contrato y según lo consagrado en la Ley, el Fideicomitente Promotor o la Fiduciaria requerirán la autorización del Juzgado de Primera Instancia competente, previa presentación de los documentos que sean requeridos por dicho Tribunal.

ARTÍCULO 17. ENTREGA DE BIENES POR RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA.

Una vez autorizada la renuncia de la Fiduciaria por parte del tribunal, se considerará como aceptada y dicha instancia dispondrá la entrega física de los bienes muebles y los documentos de traspaso y titularidad del inmueble que integra el Patrimonio del Fideicomiso a la Fiduciaria sustituta designada por el Fideicomitente Promotor o por el tribunal, en caso de que corresponda.

Párrafo 1: En caso de que el acto constitutivo o la sentencia del tribunal competente no establezcan el plazo para la entrega de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, ésta deberá realizarse dentro del término de quince (15) días calendarios, contado a partir de la fecha de la sentencia, prorrogable por una sola vez a petición de la Fiduciaria.

Párrafo 2: Cuando la Fiduciaria designada por el Fideicomitente Promotor o por el tribunal acepte el cargo, la nueva Fiduciaria designada informará al organismo supervisor competente su designación, cumpliéndose con las formalidades legales vigentes sobre la materia.

Párrafo 3: En caso de que el tribunal no autorice la renuncia, la Fiduciaria continuará ejerciendo sus funciones acorde con lo establecido en el acto constitutivo que la designó.

ARTÍCULO 18. GASTOS E IMPUESTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la Fiduciaria serán a cargo del Fideicomitente Promotor, quien desde ya autoriza a la Fiduciaria para que sean descontados de los recursos del Fideicomiso.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Párrafo 1. Se considerará como costos y gastos del Patrimonio Fideicomitido, entre otros, los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.

2. Los gastos bancarios, de financiamiento, y de cualquier otra relación con intermediarios de valores.

3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el Fideicomiso debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.

4. El pago de honorarios para la protección de los Bienes Fideicomitidos, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del Patrimonio Fideicomitido.

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deban ser contratados para fines de la protección de los Bienes Fideicomitidos.

6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato.

7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la Fiduciaria con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada. Cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales será necesaria la previa aprobación del Fideicomitente.

8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso por solicitud del Fideicomitente, la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos o cualquier entidad administrativa o judicial.

9. Los gastos de mantenimiento de los instrumentos financieros o del mercado de capitales que hayan sido utilizados para fines de inversión. Entre estos apertura de cuentas de corretaje, así como la obtención de todos los requisitos que sean necesarios para aperturar dicha cuenta, cuando los mismos impliquen un costo, costos de mantenimiento, penalidades por redención o cancelación y todos los demás que sean vinculados con las operaciones de inversiones.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente Promotor y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

11. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Patrimonio Fideicomitido.

12. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato y el Proyecto, incluyendo, pero no limitado a, cualesquiera valores avanzados por el Fideicomitente Promotor en relación con el fideicomiso y que razonablemente fueren igualmente necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato y el Proyecto, y que, en todo caso serán reembolsados al Fideicomitente.

Párrafo 2. Los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los Bienes Fideicomitidos del Fideicomitente Promotor a la Fiduciaria de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el Fideicomitente Promotor.

Párrafo 3. La Fiduciaria no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente Contrato.

Párrafo 4. En el evento en que no existan recursos en el Fideicomiso, estos costos y gastos serán pagados directamente por el Fideicomitente Promotor, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de éste, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la Fiduciaria, causarán intereses de mora, a la tasa mensual establecida en el Banco Central de la República Dominicana. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la Fiduciaria solicitará los recursos al Fideicomitente Promotor con una antelación de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 19. PRELACIÓN DE PAGOS

Con los recursos del Patrimonio Fideicomitido, la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos con la siguiente prelación:

1. Pagos de impuestos y demás prestaciones fiscales.
2. Remuneración Fiduciaria.
3. Devoluciones que soliciten y a las que tengan derecho los Compradores, si hubiesen solicitudes;
4. Obligaciones a favor del Acreedor Garantizado;
5. Costos del desarrollo y construcción del Proyecto;
6. Devoluciones de aportes que fueren de lugar;
7. Pago para los Beneficiarios y Fideicomisarios.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Párrafo. La Fiduciaria entregará a los Fideicomisarios el cien por ciento 100% de los excedentes o bienes que quedaren después que sean pagados, con los recursos del patrimonio autónomo, la totalidad de los gastos y costos del Proyecto y las obligaciones contraídas con cargo al Patrimonio Fideicomitido, en la proporción que les corresponda.

ARTÍCULO 20. **NOTIFICACIONES Y ELECCIÓN DE DOMICILIO**

Todas las notificaciones o comunicaciones que deban ser realizadas en virtud del presente Contrato serán recibidas válidamente mediante carta con acuse de recibo, entrega a mano, o mediante acto de alguacil, o mediante correo electrónico en las direcciones siguientes, donde las Partes hacen formal elección de domicilio:

A la Fiduciaria:
Calle Federico Geraldino No. 47, esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Plaza Jénika, Local No. 402, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
Atención: Leina Bezi Lora
E-Mail: lbezi@htsfiduciaria.com.do

Al Fideicomitente Promotor:

DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.R.L.:
Calle Luis F. Thomen No. 162, Local Operattiva, Evaristo Morales, Distrito Nacional República Dominicana.
Atención: **Victor Hugo Pérez Leclerc y Vismar Alejandro Duval Valdez,**
Email : vperez@desarrollosdupe.com, aduval@desarrollosdupe.com

INGENIERIA SHARP, S.R.L.:
Calle Emile Boyre de Moya esquina Francisco Prats Ramirez, Evaristo Morales, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana.
Atención: **Winfield José Sharp Guzmán**
Email : winfieldsharp@gmail.com

Al Fideicomitente Aportante:
Atención: **Juan Enrique Sepulveda Reyes**
Calle Pedro A. Lluberes No. 103, Centro de la Ciudad, La Romana, República Dominicana.
Email: jesr-23@gmail.com e info@gedesard.com

ARTÍCULO 21. **CESIÓN DE DERECHOS**

Los Fideicomitentes no podrán ceder en provecho de terceros los derechos y obligaciones que se originen en virtud del presente Contrato sin la aprobación previa de la Fiduciaria, entendiéndose que la violación de esta cláusula otorgará a la Fiduciaria de pleno derecho y sin formalidad judicial o extrajudicial alguna, la posibilidad de renunciar a su condición de Fiduciaria y a proceder con la liquidación del Patrimonio Fideicomitido en la forma que se establece en este Contrato.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

ARTÍCULO 22. MODIFICACIONES Y COMPLEMENTOS

Sección 22.1. Modificaciones al Contrato

El presente Contrato no podrá ser modificado a menos que las Partes contratantes así lo convengan por escrito y de manera expresa.

Sección 22.2. Memorando Adicional de Voluntad

Bajo los términos del artículo 15 de la Ley de Fideicomiso, el Fideicomitente Promotor podrá suscribir un Memorando Adicional de Voluntad o Carta de Deseos, con el propósito de dar instrucciones adicionales a la Fiduciaria, pero sólo en el entendido de que ***(i)*** la validez y ejecutoriedad de dicho Memorando Adicional de Voluntad se encuentren sujetas a la aceptación por escrito por parte de la Fiduciaria; y ***(ii)*** dicho documento no puede modificar, limitar, alterar o de cualquier forma enmendar el contenido de este Contrato.

ARTÍCULO 23. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

Las Partes declaran que el presente Contrato será interpretado y regido bajo las leyes dominicanas y con sujeción a las jurisdicciones competentes de la República Dominicana. Para lo no previsto en el presente Contrato, las Partes se remiten a las disposiciones del derecho común.

ARTÍCULO 24. FUERZA MAYOR

Ninguna de las partes será responsable por daños, perjuicios, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza, surgidas con motivo de retrasos o incumplimiento de las obligaciones conforme a este Contrato, cuando con la debida comprobación se concluya la existencia u ocurrencia de hechos que en los términos definidos por las leyes de la República Dominicana, sean constitutivos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, definidos como aquel evento extraordinario que se encuentra fuera del control de las partes y que no puede ser previsto, o que siendo previsto no puede ser resistido o evitado, siempre y cuando tales hechos no sean la consecuencia de la negligencia o intención de la parte que lo invoca o del personal a su cargo. La parte afectada será excusada de cumplir con las obligaciones del contrato durante el período en que el evento y sus consecuencias tengan efecto, pero solo en la medida en que el cumplimiento de tales obligaciones resulte imposible.

Párrafo 1. La parte afectada por la Fuerza Mayor deberá dar aviso a la otra parte de la ocurrencia del hecho, dentro de las primeras setenta y dos (72) horas de ocurrido el hecho.

Párrafo 2. Los gastos que se originen para mitigar las consecuencias de la Fuerza Mayor serán a cargo del Patrimonio Fideicomitido.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Párrafo 3. En caso de que la situación de fuerza mayor se prorrogara por tiempo superior a noventa (90) días hábiles, cualquiera de las partes tendrá derecho a resolver el contrato, mediante carta certificada con acuse de recibo, sin venir obligada a indemnizar a la otra parte por concepto alguno.

ARTÍCULO 25. AUTORIZACIÓN ENTREGA DE INFORMACIÓN FINANCIERA

El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar, investigar y divulgar a la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, a los Buros de Información Crediticia (BIC), o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información que se genere con motivo de la presente operación y que esté permitida por la Ley No. 172-13 que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados, sin que esto implique violación el secreto profesional a los efectos del artículo 377 del Código Penal.

ARTÍCULO 26. PROCEDENCIA DE LOS FONDOS. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante reconocen haber sido informados por la Fiduciaria de las disposiciones contenidas en la Ley de Lavado de Activos, admitiendo que constituye un sujeto obligado a los fines de dicha ley, quedando obligado a las regulaciones emanadas de la ley y de los actos dictados por las autoridades monetarias y financieras. El Fideicomitente Promotor y los Fideicomitentes Aportantes quedan obligados a ofrecer a la Fiduciaria las informaciones que le sean solicitadas, en forma veraz y sin demora, quedando comprometidos a colaborar para lograr una eficiente prevención en el lavado de activos, por lo que reconocen y aceptan que el incumplimiento en sus obligaciones de información y colaboración para una eficiente prevención del lavado de activos, significará un incumplimiento del presente contrato, y esta situación generará la opción a favor de la Fiduciaria de terminación inmediata del presente contrato, sin que implique responsabilidad para la Fiduciaria.

ARTÍCULO 27. CUMPLIMIENTO LEY FATCA

El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante se comprometen a suministrar a la Fiduciaria, los nombres y generales de los socios o accionistas que sean ciudadanos o residentes en el extranjero, o sobre su persona, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero que ostenten una participación igual o mayor al 10% del capital de la compañía o que tengan poder de firma en la cuenta, en adición de facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que apliquen.

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Párrafo 1. El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante se comprometen a informarle por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a la Fiduciaria los cambios que ocurran en la participación del capital de la sociedad que involucren a socios, accionistas o firmantes con residencia o ciudadanía en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero cuya participación en la misma represente el porcentaje antes indicado, suministrándole las actas de los organismos de la compañía y los nuevos listados de socios o accionistas según corresponda, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que apliquen.

Párrafo 2. Asimismo, El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante se comprometen a informarle por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a la Fiduciaria, los cambios que ocurran en el estatus migratorio, residencia o ciudadanía de cualquiera de sus socios, accionistas o firmantes, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que apliquen.

Párrafo 3. El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante declaran formal e irrevocablemente, que autorizan a la Fiduciaria solicitar, emitir y suministrar toda información necesaria a los fines de evaluación de créditos por parte de la Fiduciaria, o de otras instituciones financieras, y cualquier información requerida por una autoridad competente. Asimismo, descargan a la Fiduciaria, de responsabilidad y autoriza la entrega de cualquier información sobre su cuenta a solicitud de cualquier autoridad tributaria competente en cumplimiento de las leyes vigentes en la República Dominicana o cualquier otra jurisdicción.

Párrafo 6: El Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Aportante mediante el presente contrato, autorizan a la Fiduciaria a realizar las indagatorias correspondientes, para verificar y confirmar las informaciones por ellos suministradas.

Hecho, leído y firmado de buena fe en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las Partes contratantes, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

POR LA FIDUCIARIA:
HTS FIDUCIARIA, S.A.

HTS FIDUCIARIA, S.A. HTS FIDUCIARIA RNC 1-32-00957-6 Santo Domingo, R.D.

Leina Bezi Lora
Gerente General

Firmas y notarización
continúan al dorso

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

POR EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

INGENIERÍA SHARP, S.R.L.

INGENIERÍA SHARP
• CIVIL • METÁLICO • LIGERO •

Winfield José Sharp Guzmán
Gerente

DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.R.L.

DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L.
RNC: 1-32-87197-9

Victor Hugo Pérez Leclerc
Gerente

Vismar Alejandro Duval Valdez
Gerente

POR EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

Juan Enrique Sepúlveda Reyes

María Teresa Hernandez Rodríguez

Yo, Dra. Juana M. Núñez Morrobel, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula No. 4537, CERTIFICO Y DOY FE, que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente ante mí por los señores **Leina Patricia Bezi Lora, Winfield José Sharp Guzmán, Victor Hugo Pérez Leclerc, Vismar Alejandro Duval Valdez, Juan Enrique Sepúlveda Reyes, María Teresa Hernandez Rodríguez,** de generales y calidades que constan, declarándome los mismos, que éstas son las firmas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados, por lo que las mismas merecen entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

Notario Público

DRA. JUANA M. NÚÑEZ MORROBEL
Notario Público
Matrícula #4537
Distrito Nacional

COPIA
FECHA 14/10/24 HORA 11:31 AM
Servicio Registro Fideicomiso
No. EXP. 1266259 LIBRO 1
FOLIO 54 NO. DOC. 54
ACTO 3RO FIRMA PRIVADA
Fiduciaria
R. M. 15960SD
Nombre HTS FIDUCIARIA, S.A.
Fideicomiso
No. F001947SD
Nombre CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO RESIDENCIAL DON MEMENDO PNVFF-LRO-0004-0256

CAMARA COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

DR. RAMON ANTONIO HODGE
ABOGADO NOTARIO PUBLICO
MAT 4682
La Romana, R.D.

Memorando de Entendimiento

ENTRE:

DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.R.L., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Santo Domingo de Guzmán No.193459SD y con Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-32-87197-9 con asiento social ubicado en la calle Luis F. Thomén No. 162, Local Operativa, Sector Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por sus gerentes **VISMAR ALEJANDRO DUVAL VALDEZ y VÍCTOR HUGO PÉREZ LECLERC,** ambos de nacionalidad dominicana, portadores de las cédulas de identidad y electoral No. 223-0102916-5 y 402-2804739-1, respectivamente, ambos domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, y transitoriamente en la ciudad, municipio y provincia de La Romana, sociedad denominada en lo sucesivo **"DUPE"**;

INGENIERIA SHARP, SRL, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Santo Domingo No. 121176SD, con Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-31-35522-6, con asiento social ubicado en la calle Emile Boyrie De Moya, Esq. Francisco Prats Ramírez, No. 411, sector Los Millones, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente General, **WINFIELD JOSÉ SHARP GUZMÁN**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1793159-2, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, y transitoriamente en la ciudad, municipio y provincia de La Romana, sociedad denominada en lo sucesivo **"SHARP"**;

Los señores **JUAN ENRIQUE SEPULVEDA REYES** y **MARÍA TERESA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, empresarios, portadores de las cedulas de identidad y electoral Nos. 026-0050795-4 y 026-0010731-8, domiciliados y residentes en la calle Pedro A. Lluberes, casa marcada con el No. 103, piso 01, apartamento 01, centro, ciudad, municipio y provincia de La Romana, quiénes en lo sucesivo se denominarán como **"LOS APORTANTES"**.

Para fines de entendimiento e interpretación del presente acuerdo, **"MDE"**, cuando se haga alusión a todos a los intervinientes de forma conjunta, podrán denominarse como **LAS PARTES**.

PREÁMBULO

CONSIDERANDO (1): DUPE es una empresa con capacidad de gestión y desarrollo de proyectos como gestor y estructurador, con experiencia en fideicomisos en el sector inmobiliario dominicano, tiene la capacidad de actuar como promotor proyectos;

VHP JCSR

Scanned with CamScanner

CONSIDERANDO (2): SHARP es una constructora con amplia experiencia en la promoción y desarrollo de proyectos como gestor y estructurador, con experiencia en fideicomisos en el sector inmobiliario dominicano, tiene la capacidad de actuar como promotor proyectos;

CONSIDERANDO (3): LOS APORTANTES son propietarios del inmueble, identificado como Parcela 1-A-102, del Distrito Catastral No. 2/2 el cual tiene una superficie 26,353.00 metros cuadrados y cuyo derecho de propiedad está amparado bajo el Certificado de Título Matrícula No. 2100005439, localizada en la URBANIZACION BRISAS DEL MAR II, LA ROMANA, y es su interés estructurar acuerdos y alianzas para ejecutar desarrollos inmobiliarios en el dicho inmueble.

CONSIDERANDO (4): Este Memorando de Entendimiento **"MDE",** está destinado a documentar las intenciones de **LAS PARTES**, para el desarrollo inmobiliario de viviendas de bajo costo a ejecutar bajo la estructuración de un fideicomiso, dentro del emplazamiento de la urbanización a denominarse **"RESIDENCIAL DON MEMENDO",** (en lo sucesivo, "el Proyecto"); identificado como Parcela 1-A-102, del Distrito Catastral No. 2/2 el cual tiene una superficie 26,353.00 metros cuadrados y cuyo derecho de propiedad está amparado bajo el Certificado de Título Matrícula No. 2100005439, localizada en la URBANIZACION BRISAS DEL MAR II, LA ROMANA, propiedad de **LOS APORTANTES**.

POR TANTO, y en consideración de los entendimientos mutuos proclamados previamente por **LAS PARTES**, acuerdan celebrar el presente **MDE** conforme se estipula en este documento y de acuerdo a las siguientes cláusulas:

1.- CONFIDENCIALIDAD: Las partes reconocen que, en el ejercicio de sus actividades en virtud del presente Memorando de Entendimiento, puede ser necesario que una de las partes presente documentación, información técnica y comercial y/o de la propiedad intelectual, en cualquier forma registrada (colectivamente, "Información Confidencial") a terceros.

"Información Confidencial" significa (pero no se limita a) cualquier información con respecto a alguno de los métodos comerciales, políticas, procedimientos, técnicas, estrategias de marketing, contactos personales, clientes, proyectos o resultados de investigación o desarrollo, información de ventas de cualquier tipo, financiera, secretos comerciales u otro conocimiento poseído por cualquiera de las partes que no es generalmente conocida por el público en general, las fuentes de financiación de terceros, corredores, bancos y otras fuentes de financiación. Toda la Información Confidencial que se proporcione o sea divulgada por cualquiera de las partes a terceros, en virtud del presente acuerdo, seguirá siendo propiedad de la parte reveladora y será mantenida en la más estricta confidencialidad por la parte receptora.

LAS PARTES pueden hacer uso de las informaciones contenidas en el presente Memorándum de Entendimiento y/o desarrollo del proyecto, a terceras personas o entidades que, por su naturaleza o vinculación con el mismo, les sean requeridas al

efecto o necesarias para la aplicación y desarrollo del mismo, entendiéndose estas como "actividades inherentes al desarrollo del propio fideicomiso" y no así, informaciones de carácter personal sobre los suscribientes. La Información Confidencial proporcionada por cualquiera de las partes no se puede reproducir o copiar, en todo o en parte, por la parte receptora, excepto para su uso como está específicamente autorizado por el presente Memorando de Entendimiento.

2.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES: LAS PARTES acuerdan suscribir el presente Memorándum a los fines de tomar conocimiento de términos y lineamientos aquí acordados como parte de las acciones para la correcta ejecución del Proyecto, y sobre los cuales la Fiduciaria no presenta objeción.

2.1.- FASE DE ESTRUCTURACION: En el entendido que, con la suscripción del presente acuerdo, **LAS PARTES** inician los procesos de estructuración del Proyecto, las partes deberán cumplir las obligaciones establecidas en el presente artículo, obligaciones enunciativas, más no limitativas en el entendido que interpondrán sus mayores esfuerzos dentro del marco general de las obligaciones para lograr el desarrollo del Proyecto:

2.1.1.- DUPE y **SHARP** estarán obligados a cumplir los siguientes aspectos:

a) La contratación del profesional de la agrimensura para la revisión del estatus parcelario de los Inmuebles.

b) Aportar los fondos mínimos para la constitución del fideicomiso.

c) Realizar el estudio de viabilidad del proyecto.

d) Realizar el due dilligence para la estructuración del fideicomiso, así como los dossiers que sean necesarios para esta gestión.

e) Realizar la propuesta de diseño.

f) Realizar un presupuesto de construcción detallado en base al proyecto básico redactado por **SHARP**.

g) Redactar las ingenierías del Proyecto de acuerdo con los lineamientos exigidos por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED) en especial por los establecido por la Ventanilla Única para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo conforme a la Ley 189-11.

2.1.2.- LOS APORTANTES estarán obligados a cumplir los siguientes aspectos:

a) Facilitar las gestiones de **DUPE** y **SHARP** dentro del ámbito de cualquier investigación o levantamiento técnico, tendente a una actualización parcelaria del inmueble de su propiedad con levantamientos topográficos.

b) Aportar los documentos que solicite la fiduciaria relativo a El Inmueble, para que pueda ser incorporadas al fideicomiso.

c) Autorizar al fideicomiso a todas las gestiones técnicas, legales y de urbanización que sean necesarios respecto a la titularidad de la parcela y el uso que se pretende destinar a la misma, tales como solicitud de autorización y carta de conformidad para trabajos de mensura, ya sea de refundición y subdivisión con otros inmuebles que colindantes que puedan incorporarse al Proyecto sobre los cuales se llevan a cabo negociaciones, según resulte de las necesidades técnicas y comerciales del Proyecto el cual podrá constar de uno o varios condominios.

d) Mantener una representación legal, la cual será el enlace entre LA FIDUCIARIA, ordenador de pago y los promotores/desarrolladores SHARP y DUPE.

PÁRRAFO I: Las partes convienen que **DUPE y SHARP** tendrán un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato para materializar la fase de estructuración y proceder a la constitución del fideicomiso (en lo adelante La Opción). En consecuencia, durante este tiempo persisten las obligaciones de **LOS APORTANTES** detalladas en el artículo 5.1.1 del presente contrato. Sin embargo, en caso de que concurra un evento de fuerza mayor, **DUPE y SHARP** deberán notificarlo y acreditarlo a **LOS APORTANTES** para la prórroga o suspensión del plazo de La Opción; de igual manera, Las Partes, podrán convenir de común acuerdo la prórroga del plazo para ejercer La Opción.

3.- NO ASOCIACIÓN: Las Partes contratantes son totalmente independientes, por lo tanto, el presente Memorando no implica la asociación o sociedad entre ellas, ni la existencia o presunción de relaciones laborales. En adición, la suscripción del presente Acuerdo no obliga a las mismas a la firma de ningún tipo de acuerdo posterior como subcontratos, consorcios, *joint ventures*, asociaciones, acuerdos de colaboración, etc. (con carácter meramente enunciativo y no limitativo), o relaciones empresariales de cualquier ámbito.

4.- CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO: LAS PARTES acuerdan constituir un Fideicomiso para el desarrollo del proyecto. Este fideicomiso contará de una fase de factibilidad donde se establecerán prerrogativas comerciales, financieras y técnicas a cumplir, para desarrollar el proyecto. En caso de que se alcance la fase de factibilidad las partes se comprometen a cumplir los siguientes roles durante la fase de ejecución del proyecto:

4.1.- LOS APORTANTES serán responsable de llevar a cabo las siguientes actividades y adquirirá la calidad de Fideicomitente Aportante:

a) Entregar la documentación del inmueble para el desarrollo del proyecto para el resguardo de la Fiduciaria.
b) Aportar el inmueble al fideicomiso.

Scanned with CamScanner

c) Mantener indemne a SHARP, DUPE o al Fideicomiso respecto a cualquier compromiso u obligación contraída con anterioridad al presente contrato.
d) Designar una representación legal en funciones de enlace respecto a la fiduciaria, ordenador del pago asignado o fideicomitente promotor, Sharp y DUPE, todo esto mediante un protocolo de comunicación definido.

4.2.- SHARP será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades, y adquirirá la calidad de Fideicomitente Promotor:

a) Aportar los recursos líquidos para el capital de trabajo de la preventa y el Proyecto.
b) Fungir como Ordenador del Gasto juntamente con DUPE.
c) Ejecución de Obra.
d) Gestión administrativa y comercial del proyecto bajo la figura de Promotor delegado.
e) Supervisión técnica de contratistas y cubicaciones.
f) Gestión comercial y control de la mesa de ventas del proyecto.
g) Mantener informado sobre el estatus y desarrollo del Fideicomiso al fideicomitente aportante.

4.3.- DUPE será contratado por el Fideicomiso en su calidad de promotor delegado y llevará a cabo las siguientes actividades:

a) Ordenador del pago conjuntamente con SHARP.
b) Gestión administrativa del proyecto bajo la figura de Promotor delegado.
c) Supervisión técnica de contratistas y cubicaciones.
d) Administración del contrato de fideicomiso.
e) Mantener informado sobre el estatus y desarrollo del Fideicomiso al fideicomitente aportante.

PARRAFO: LAS PARTES convienen que los demás deberes y obligaciones de estas, se definirán detalladamente en el contrato de constitución del fideicomiso.

5.- APORTES, PARTICIPACIÓN Y RETRIBUCIONES: Las Partes han acordado que se reconocerá en el fideicomiso a constituir los siguientes aspectos:

5.1.- APORTES: El patrimonio autónomo del fideicomiso a constituir se compondrá de las siguientes aportaciones:

5.1.1.- En naturaleza: LOS APORTANTES aportarán el inmueble identificado como Parcela 1-A-102, del Distrito Catastral No. 2/2 el cual tiene una superficie 26,353.00 metros cuadrados y cuyo derecho de propiedad está amparado bajo el Certificado de Título Matrícula No. 2100005439. En consecuencia, se obliga a no vender, promover, dar en garantía u ofertar a ningún tercero El Inmueble objeto de este **MDE** mientras subsistan los compromisos aquí establecidos y durante la etapa de factibilidad o preventa del fideicomiso. En ninguno de los casos **LOS APORTANTES** no deberán aportar recursos económicos para la operativa del fideicomiso. Es decir, su único compromiso es la aportación de los terrenos.

5.1.2.- Económicos: SHARP aportará el capital de trabajo inicial del Fideicomiso, reconociendo las partes que **SHARP** o cualquier afiliado serán los responsables de aportar el capital de trabajo necesario después de la disposición del financiamiento interino para el desarrollo y construcción del Proyecto.

5.1.3.- En industria: DUPE aportarán sus fuerzas de trabajo y capacidad instalada para la fase de estructuración. Honorarios que serán pagados de conformidad a lo que se establezca en el contrato de fideicomiso o el contrato de prestación de servicios entre **DUPE** y el Fideicomiso.

5.2.- PARTICIPACION: En virtud los aportes previamente establecidos **SHARP** y **DUPE** tendrán derecho al cien por ciento (100%) de los beneficios, después de pagar los gastos del fideicomiso y los derechos del Fideicomitente Aportante, quién podrá ceder o transferir dichos derechos a cualquier afiliado o cesionario que el defina.

5.3.- RETRIBUCIONES: De acuerdo con los roles de las partes en el fideicomiso y el proyecto se han definido las siguientes retribuciones:

5.3.1.- LOS APORTANTES en su calidad de fideicomitentes recibirán como precio de aporte y rentabilidad del inmueble el pago por la suma de la suma **SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS CON 00/100 (RD$79,059,000.00)**. La restitución de estos aportes se ha convenido se realizará de la forma siguiente:

1. A la constitución del fideicomiso y entrega del título por parte del APORTANTE, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD$2,500,000.00).

2. A la transferencia del inmueble al fideicomiso, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD$2,500,000.00).

3. Al inicio de la construcción de los inmuebles de la primera fase del proyecto, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100. (RD$2,500,000.00).

4. Al completar la entrega del setenta por ciento (70%) de los inmuebles de la primera fase del proyecto al fideicomiso, la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100. (RD$15,000,000.00).

5. Al completar la entrega del setenta por ciento (70%) de los inmuebles de la segunda fase del proyecto al fideicomiso, la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100. (RD$15,000,000.00).

6. Al completar la entrega del setenta por ciento (70%) de los inmuebles de la tercera fase del proyecto al fideicomiso, la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100. (RD$15,000,000.00).

7. Al completar la entrega del setenta por ciento (70%) de los inmuebles de la cuarta fase del proyecto al fideicomiso, la suma de VEINTISEIS MILLONES

Scanned with CamScanner

QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100. (RD$26,559,000.00).

5.3.2.- LAS PARTES convienen que los tres (3) primeros pagos, efectuados a **LOS APORTANTES** quedarán a cargo de **DUPE** y **SHARP** actuando en sus respectivas calidades, de manera oportuna y de común acuerdo como lo dispone la cláusula 5.3.1, del presente contrato; los pagos restantes serán asumidos por el fideicomiso a constituir a tales fines, según los plazos y condiciones estipuladas en este **MDE** y en el contrato de constitución del fideicomiso.

5.3.3.- LAS PARTES convienen que los fideicomitentes aportantes podrán requerir un reporte cuando así este lo coincidiere al fideicomitente promotor y a la fiduciaria, sobre la gestión comercial, avance y control de la mesa de ventas del proyecto, a los fines de poder verificar, dar seguimiento y garantizar sus pagos convenidos y acordados en este MDE.

5.3.4.- DUPE en su calidad de promotor recibirá durante el proyecto los honorarios por la gestión administrativa, supervisión y cualquier otro servicio que preste al Proyecto.

5.3.5.- SHARP en su calidad de promotor y constructor recibirá durante el proyecto los honorarios por la gestión de ingeniería, gestión comercial, pago de cubicaciones y cualquier otro servicio que preste al Proyecto.

5.3.6.- LAS PARTES convienen que en cualquier etapa del Proyecto y mientras tenga vigencia este **MDE** o el contrato de Fideicomiso, y que beneficie al Proyecto, **DUPE** y **SHARP** pueden convenir la incorporación de fideicomitentes adherentes ya sean inmobiliarios o con cualquier otro carácter, siempre y cuando este autorizado por la Fiduciaria y todas las partes que suscriben el presente acuerdo, obligándose las Partes a suscribir los documentos necesarios para la incorporación de este fideicomitente.

6.- PENALIDAD: La Parte que incumpla las obligaciones asumidas por medio de este **MDE** deberá a modo de clausula penal y en calidad de compensación reembolsar los gastos incurridos por su contraparte para la realización y materialización del Proyecto. Esta cláusula penal no incluye valores u obligaciones preexistentes a cualquiera de las partes con anterioridad a la suscripción del presente acuerdo y que no sean erogadas con la finalidad de la estructuración del proyecto y el fideicomiso.

7.- INTEGRACION: Este **MDE** establece el acuerdo completo entre las partes con respecto al objeto de este. Todos los acuerdos anteriores y los convenios, realizados expresa o implícitamente, orales o escritos, con la misma materia y objeto aquí presentado, quedan sustituidos por el presente acuerdo.

8.- RECONOCIMIENTO: Cada parte reconoce que ha tenido una adecuada oportunidad de leer y estudiar este **MDE**, por lo que tiene pleno conocimiento respecto a las obligaciones asumidas en el mismo. Cada parte asevera que tiene toda la capacidad y autoridad necesaria y requerida, corporativa, legal y de cualquier otra índole, para requerir cualquier tipo de documentación, a los fines de aprobar y completar todas sus obligaciones, de conformidad con los términos de este **MDE.**

Scanned with CamScanner

9.- LEY APLICABLE: El presente Acuerdo se regirá e interpretará en todos sus aspectos, de acuerdo con las leyes y el derecho común de la Republica Dominicana.

10.- RELACION: Este **MDE** no establece ninguna relación laboral ni de subordinación entre SHARP, **DUPE** y **LOS APORTANTE**. Tampoco se interpretará como la creación de cualquier otra forma de asociación legal o sociedad de hecho, fuera del objeto de este Acuerdo para la constitución de del Fideicomiso, que no imponga responsabilidad a una de las partes por la acción u omisión de la otra parte.

Las partes han suscrito y formalizado este Acuerdo el día veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), en la provincia de la Romana, República Dominicana, colocando sus firmas en señal de aceptación.

JUAN ENRIQUE SEPULVEDA REYES
En calidad de Aportante

MARÍA TERESA HERNÁNDEZ R.
En calidad de Aportante

VISMAR ALEJANDRO DUVAL VALDEZ
En representación de:
DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L.

VÍCTOR HUGO PÉREZ LECLERC
En representación de:
DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L.

DUPE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L.
RNC: 1-32-87197-9

WINFIELD JOSÉ SHARP GUZMÁN
En representación de:
INGENIERIA SHARP, SRL

INGENIERÍA SHARP
CIVIL • METÁLICO • LIGERO •

Yo, DR. RAMON ANTONIO HODGE, Abogado Notario Público de los del número para este municipio y provincia de La Romana, portador de la cedula de identidad y electoral No. 026-0039964-2, matriculado en Colegio Dominicano de Notarios, bajo el número 4682, **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden son las mismas que figuran en los documentos de identidad de los señores **Juan Enrique Sepúlveda, María Teresa Hernández Rodríguez, Winfield José Sharp Guzmán, Vismar Alejandro Duval Valdez y Víctor Hugo Pérez Leclerc** , en sus indicadas calidades, los cuales firmaron en mi presencia y me declararon que son las firmas que utilizan en su vida privada y pública. En la provincia de la Romana, República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

DR. RAMON ANTONIO HODGE
ABOGADO NOTARIO PÚBLICO

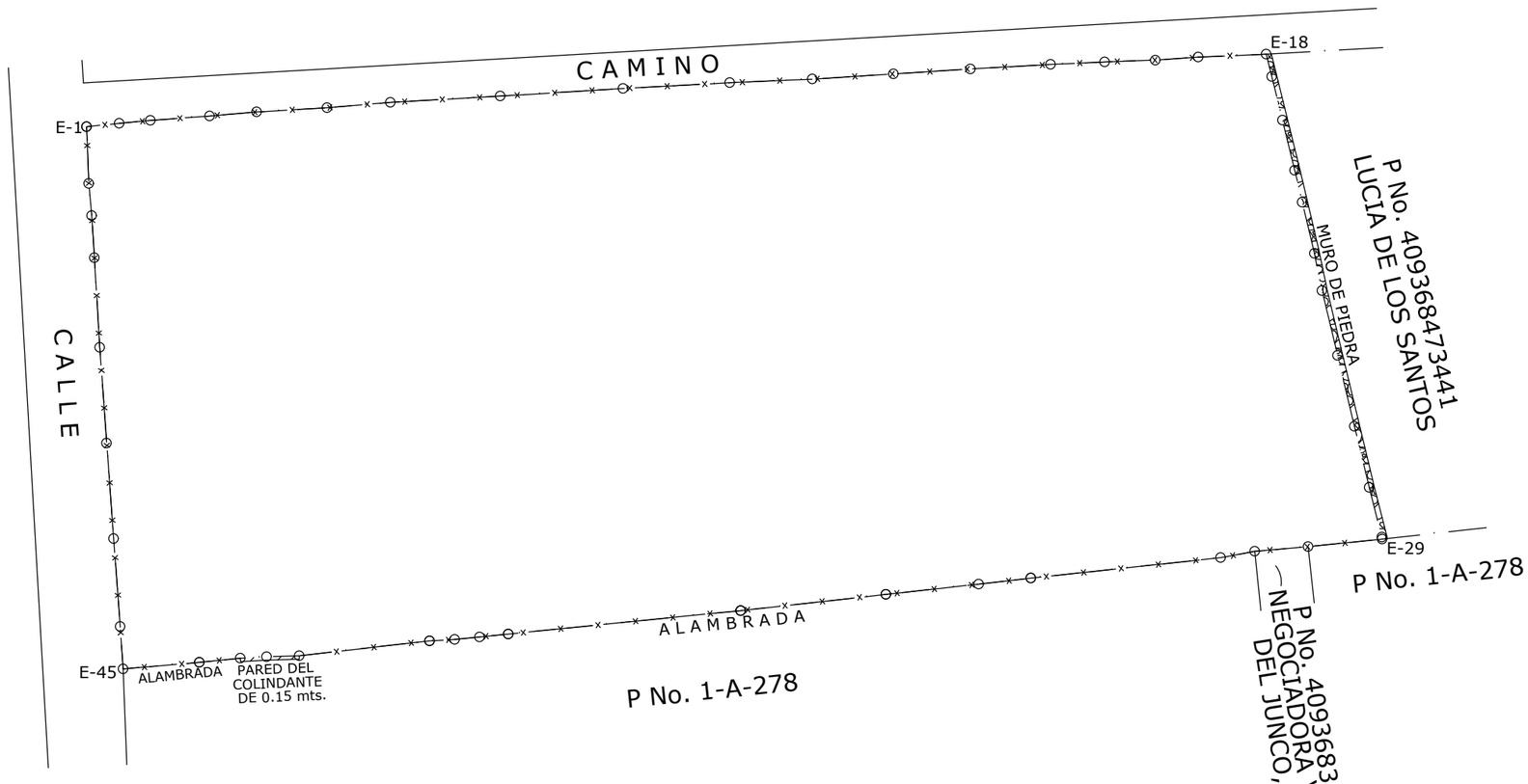
DR. RAMON ANTONIO HODGE
ABOGADO NOTARIO PUBLICO
NAT 4682
La Romana. R. D

Plano Catastral

PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE				
EST.	X	Y	RUMBOS	DIST.
1	496,133.39	2,038,770.70	N 84º 02' E	06.73
2	496,140.08	2,038,771.40	N 84º 51' E	06.46
3	496,146.52	2,038,771.98	N 85º 34' E	12.15
4	496,158.64	2,038,772.91	N 85º 12' E	09.70
5	496,168.30	2,038,773.72	N 86º 31' E	14.46
6	496,182.74	2,038,774.60	N 85º 11' E	13.04
7	496,195.73	2,038,775.69	N 86º 43' E	22.58
8	496,218.27	2,038,776.98	N 86º 25' E	25.21
9	496,243.44	2,038,778.55	N 86º 54' E	21.91
10	496,265.31	2,038,779.73	N 87º 29' E	16.99
11	496,282.29	2,038,780.47	N 86º 22' E	16.65
12	496,298.90	2,038,781.52	N 86º 15' E	15.84
13	496,314.71	2,038,782.56	N 86º 45' E	16.48
14	496,331.16	2,038,783.49	N 87º 22' E	11.08
15	496,342.23	2,038,784.00	N 87º 57' E	10.42
16	496,352.65	2,038,784.37	N 86º 00' E	08.80
17	496,361.42	2,038,784.98	N 87º 31' E	13.97
18	496,375.38	2,038,785.58	S 13º 52' E	04.72
19	496,376.51	2,038,781.00	S 13º 52' E	09.20
20	496,378.72	2,038,772.07	S 13º 42' E	10.61
21	496,381.23	2,038,761.76	S 13º 20' E	06.74
22	496,382.79	2,038,755.20	S 13º 15' E	10.77
23	496,385.26	2,038,744.72	S 11º 36' E	07.84
24	496,386.84	2,038,737.04	S 13º 28' E	13.63
25	496,390.01	2,038,723.79	S 13º 24' E	14.94
26	496,393.47	2,038,709.25	S 13º 30' E	12.94
27	496,396.50	2,038,696.67	S 14º 18' E	10.51
28	496,399.09	2,038,686.49	S 11º 30' E	00.41
29	496,399.18	2,038,686.08	S 84º 13' W	15.27
30	496,383.99	2,038,684.54	S 84º 55' W	10.99
31	496,373.03	2,038,683.57	S 79º 31' W	07.12
32	496,366.03	2,038,682.27	S 83º 51' W	39.18
33	496,327.08	2,038,678.08	S 83º 27' W	10.74
34	496,316.40	2,038,676.85	S 83º 40' W	19.13
35	496,297.39	2,038,674.75	S 83º 37' W	30.01
36	496,267.57	2,038,671.42	S 84º 14' W	47.90
37	496,219.91	2,038,666.61	S 84º 11' W	05.95
38	496,213.99	2,038,666.01	S 84º 19' W	05.11
39	496,208.91	2,038,665.50	S 86º 52' W	05.13
40	496,203.79	2,038,665.22	S 83º 24' W	26.94
41	496,177.02	2,038,662.13	S 88º 36' W	06.70
42	496,170.33	2,038,661.97	S 86º 27' W	05.39
43	496,164.94	2,038,661.64	S 84º 14' W	08.46
44	496,156.52	2,038,660.79	S 85º 07' W	15.65
45	496,140.93	2,038,659.46	N 04º 07' W	08.70
46	496,140.30	2,038,668.14	N 04º 14' W	18.09
47	496,138.96	2,038,686.18	N 04º 10' W	19.66
48	496,137.53	2,038,705.79	N 04º 07' W	19.67
49	496,136.12	2,038,725.41	N 03º 27' W	18.46
50	496,135.01	2,038,743.84	N 03º 42' W	08.65
51	496,134.45	2,038,752.47	N 05º 05' W	06.62
52	496,133.86	2,038,759.07	N 02º 19' W	11.64

LEYENDA:

AREA EN DERECHO: 26,353.00 m2
AREA LEVANTADA: 27,043.66 m2.
DIFERENCIA DE AREA: (+) 690.66 m2.

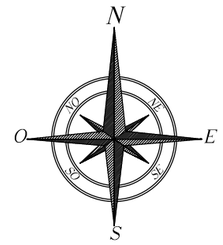


PUNTOS GEOREFERENCIADOS

PROYECCION UTM ZONA 19 NORTE				
FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9997014817566245				
PUNTOS	X	Y	MATERIALIZACION	FECHA
P.G.1	496121.06	2038752.31	HITO DE HIERRO	10/06/2024
P.G.2	496372.96	2038785.38	HITO DE HIERRO	10/06/2024

VINCULACION A LA RED GEODESICA DE LA JI		
REP JI	EPOCA DE REFERENCIA	
LVEG/BARA	2016.434	DIA JULIANO 158/2016

COORDENADA GEOGRAFICA			
COORS VINCULADA	LATITUD	LONGITUD	VINCULACION
FCRO	18°29'12.96129"N	69°47'12.732374"W	REP JI LVEG/BARA



REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JURISDICCION INMOBILIARIA
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
DEPARTAMENTO ESTE

PLANO INDIVIDUAL

ACTUACIÒN TÈCNICA:

DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 1-A-102

D.C No. 2/2

DESIGNACIÓN TEMPORAL:

PROVINCIA: LA ROMANA

MUNICIPIO: VILLA HERMOSA

SECCION:

LUGAR: BRISAS DEL MAR III

REFERENCIAS DE UBICACIÓN:

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO AL FRENTE DE LA CALLE AURORA TAVAREZ BELLIARD.

METODO DEL LEVANTAMIENTO: EL METODO DE LEVANTAMIENTO UTILIZADO HA SIDO CON ESTACION TOTAL PARA LA MONUMENTACION DE LOS PUNTOS PG EN TIEMPO REAL, RTK (180 EPOCAS).

SUPERFICIE PARCELA: 27,043.66 m2. | ESCALA : 1: 1,200

OBSERVACIONES: LEVANTAMIENTO CON LA POSICION REAL DEL INMUEBLE | No. LAMINA 2/2

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

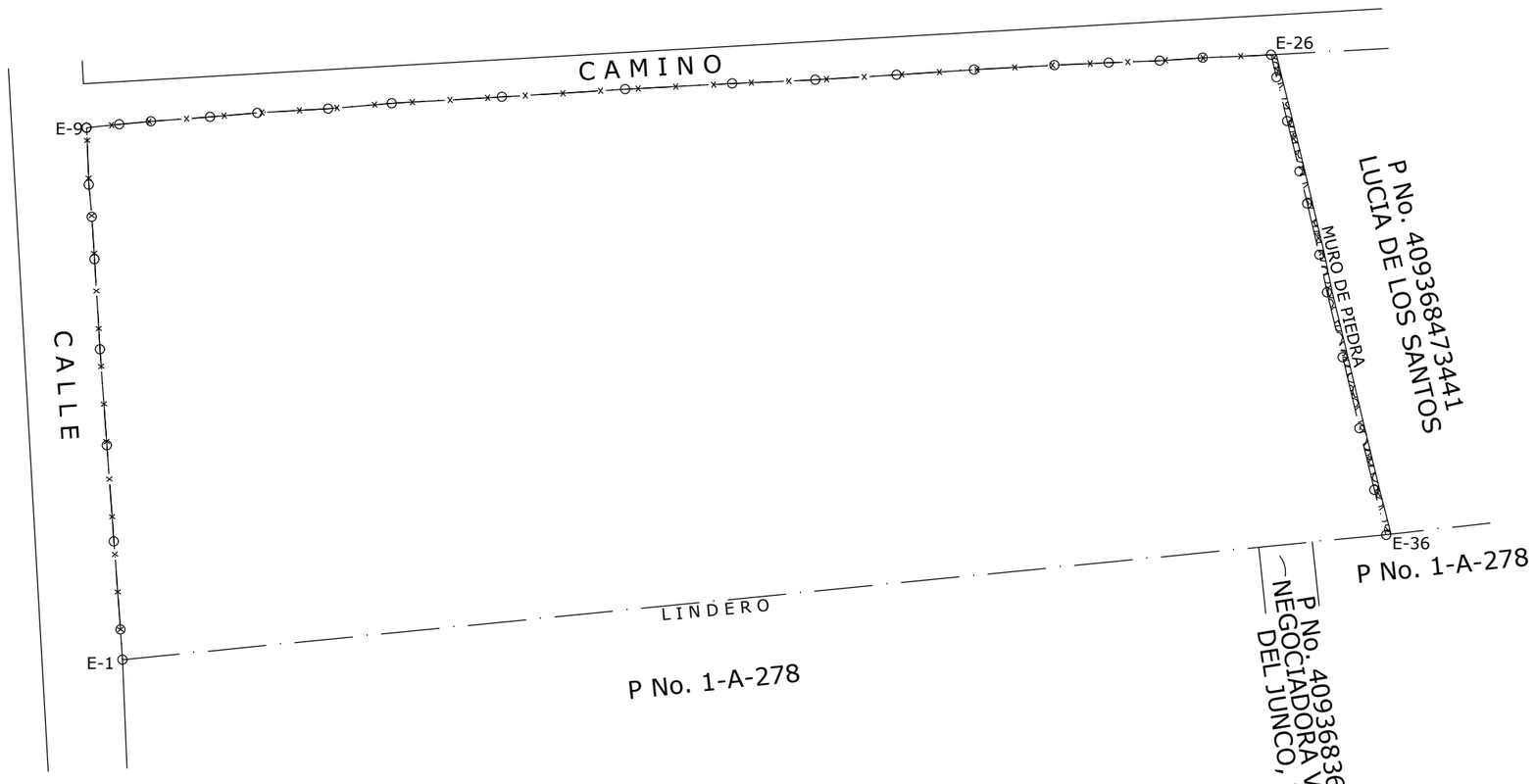
CERTIFICO HABER REALIZADO EN EL TERRENO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

AGRIM. LUIS MANUEL SANTANA FAMILIA
CODIA: 36545

DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

FIRMA DIRECTOR

PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE				
EST.	X	Y	RUMBOS	DIST.
1	496,140.75	2,038,661.99	N 04º 07' W	06.16
2	496,140.30	2,038,668.14	N 04º 14' W	18.09
3	496,138.96	2,038,686.18	N 04º 10' W	19.66
4	496,137.53	2,038,705.79	N 04º 07' W	19.67
5	496,136.12	2,038,725.41	N 03º 27' W	18.46
6	496,135.01	2,038,743.84	N 03º 42' W	08.65
7	496,134.45	2,038,752.47	N 05º 05' W	06.62
8	496,133.86	2,038,759.07	N 02º 19' W	11.64
9	496,133.39	2,038,770.70	N 84º 02' E	06.73
10	496,140.08	2,038,771.40	N 84º 51' E	06.46
11	496,146.52	2,038,771.98	N 85º 34' E	12.15
12	496,158.64	2,038,772.91	N 85º 12' E	09.70
13	496,168.30	2,038,773.72	N 86º 31' E	14.46
14	496,182.74	2,038,774.60	N 85º 11' E	13.04
15	496,195.73	2,038,775.69	N 86º 43' E	22.58
16	496,218.27	2,038,776.98	N 86º 25' E	25.21
17	496,243.44	2,038,778.55	N 86º 54' E	21.91
18	496,265.31	2,038,779.73	N 87º 29' E	16.99
19	496,282.29	2,038,780.47	N 86º 22' E	16.65
20	496,298.90	2,038,781.52	N 86º 15' E	15.84
21	496,314.71	2,038,782.56	N 86º 45' E	16.48
22	496,331.16	2,038,783.49	N 87º 22' E	11.08
23	496,342.23	2,038,784.00	N 87º 57' E	10.42
24	496,352.65	2,038,784.37	N 86º 00' E	08.80
25	496,361.42	2,038,784.98	N 87º 31' E	13.97
26	496,375.38	2,038,785.58	S 13º 52' E	04.72
27	496,376.51	2,038,781.00	S 13º 52' E	09.20
28	496,378.72	2,038,772.07	S 13º 42' E	10.61
29	496,381.23	2,038,761.76	S 13º 20' E	06.74
30	496,382.79	2,038,755.20	S 13º 15' E	10.77
31	496,385.26	2,038,744.72	S 11º 36' E	07.84
32	496,386.84	2,038,737.04	S 13º 28' E	13.63
33	496,390.01	2,038,723.79	S 13º 24' E	14.94
34	496,393.47	2,038,709.25	S 13º 30' E	12.94
35	496,396.50	2,038,696.67	S 14º 18' E	09.43
36	496,398.83	2,038,687.54	S 84º 21' W	259.34



PUNTOS GEOREFERENCIADOS

PROYECCION UTM ZONA 19 NORTE

FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9997014817566245

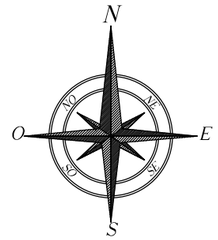
PUNTOS	*X*	*Y*	*MATERIALIZACION*	*FECHA*
P.G.1	*496121.06*	*2038752.31*	*HITO DE HIERRO*	*10/06/2024*
P.G.2	*496372.96*	*2038785.38*	*HITO DE HIERRO*	*10/06/2024*

VINCULACION A LA RED GEODESICA DE LA JI

REP JI	*EPOCA DE REFERENCIA*	
LVEG/BARA	*2016.434*	*DIA JULIANO 158/2016*

COORDENADA GEOGRAFICA

COORS VINCULADA	*LATITUD*	*LONGITUD*	*VINCULACION*
FCRO	*18°29'12.96129"N*	*69°47'12.732374"W*	*REP JI LVEG/BARA*



REPUBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

JURISDICCION INMOBILIARIA

DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

DEPARTAMENTO ESTE

PLANO INDIVIDUAL

ACTUACIÒN TÈCNICA:

DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 1-A-102

D.C No. 2/2

DESIGNACIÓN TEMPORAL:

PROVINCIA: LA ROMANA

MUNICIPIO: VILLA HERMOSA

SECCION:

LUGAR: BRISAS DEL MAR III

REFERENCIAS DE UBICACIÓN:

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO AL FRENTE DE LA CALLE AURORA TAVAREZ BELLIARD.

METODO DEL LEVANTAMIENTO: EL METODO DE LEVANTAMIENTO UTILIZADO HA SIDO CON ESTACION TOTAL PARA LA MONUMENTACION DE LOS PUNTOS PG EN TIEMPO REAL, RTK (180 EPOCAS).

SUPERFICIE PARCELA: 26,353.00 m2. | *ESCALA:* 1: 1,200

OBSERVACIONES: LEVANTAMIENTO AJUSTADO AL AREA DE DERECHO | *No. LAMINA* 2 / 2

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

CERTIFICO HABER REALIZADO EN EL TERRENO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

AGRIM. LUIS MANUEL SANTANA FAMILIA
CODIA: 36545

DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

FIRMA DIRECTOR

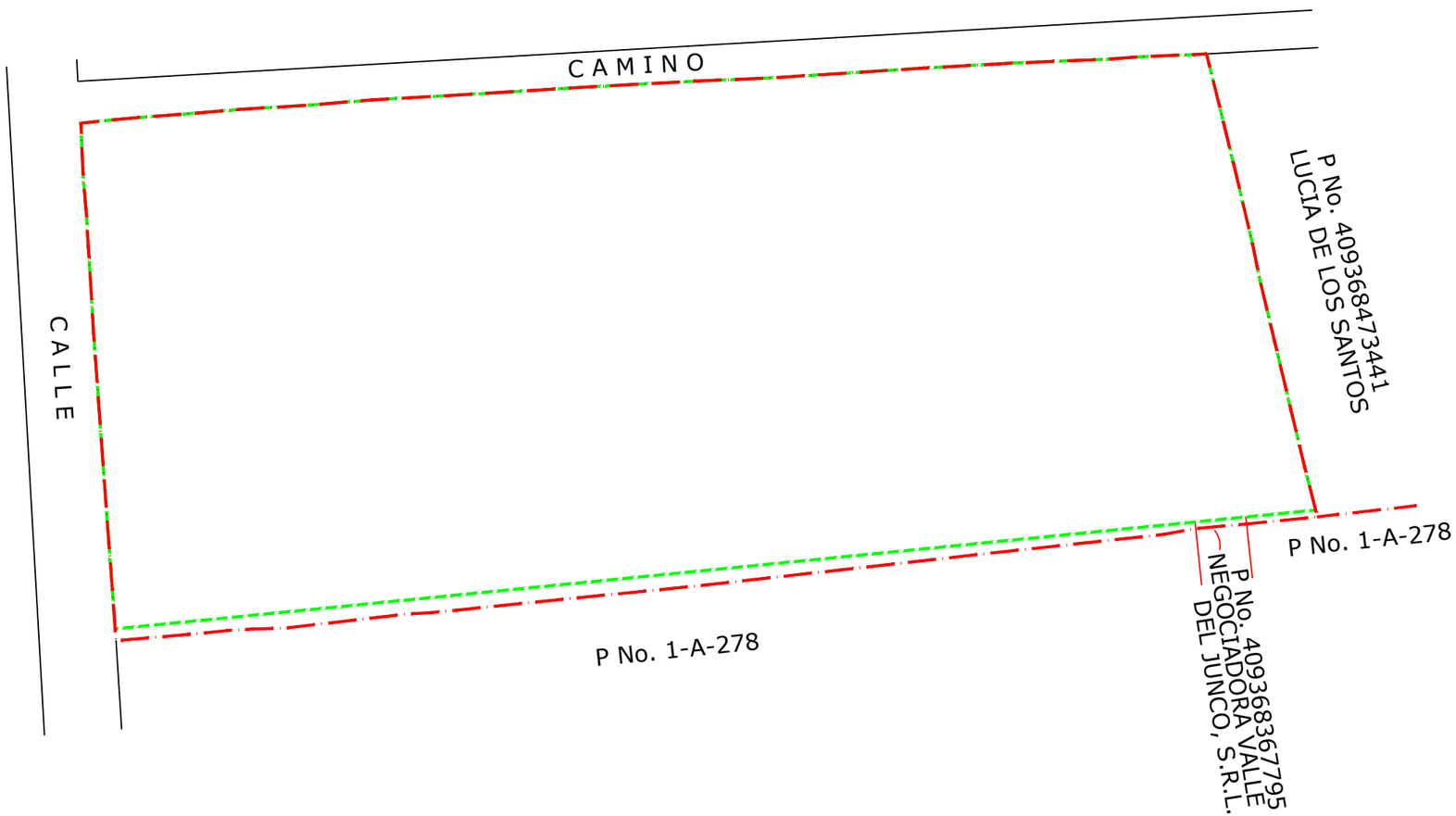
LEYENDA:

LEVANTAMIENTO AJUSTADO AL AREA DE DERECHO ----------

LEVANTAMIENTO CON LA POSICION REAL DEL INMUEBLE — · — · —

LEYENDA:

AREA EN DERECHO: 26,353.00 m2
AREA LEVANTADA: 27,043.66 m2.
DIFERENCIA DE AREA: (+) 690.66 m2.



PUNTOS GEOREFERENCIADOS

PROYECCION UTM ZONA 19 NORTE

FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9997014817566245

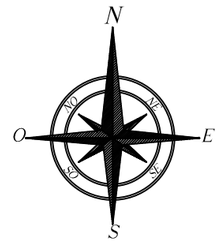
PUNTOS	X	Y	MATERIALIZACION	FECHA
P.G.1	496121.06	2038752.31	HITO DE HIERRO	10/06/2024
P.G.2	496372.96	2038785.38	HITO DE HIERRO	10/06/2024

VINCULACION A LA RED GEODESICA DE LA JI

REP JI	EPOCA DE REFERENCIA	
LVEG/BARA	2016.434	DIA JULIANO 158/2016

COORDENADA GEOGRAFICA

COORS VINCULADA	LATITUD	LONGITUD	VINCULACION
FCRO	18°29'12.96129"N	69°47'12.732374"W	REP JI LVEG/BARA



REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JURISDICCION INMOBILIARIA
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
DEPARTAMENTO ESTE

PLANO INDIVIDUAL

ACTUACIÒN TÈCNICA:

DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 1-A-102

D.C No. 2/2

DESIGNACIÓN TEMPORAL:

PROVINCIA: LA ROMANA

MUNICIPIO: VILLA HERMOSA

SECCION:

LUGAR: BRISAS DEL MAR III

REFERENCIAS DE UBICACIÓN:

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO AL FRENTE DE LA CALLE AURORA TAVAREZ BELLIARD.

METODO DEL LEVANTAMIENTO: EL METODO DE LEVANTAMIENTO UTILIZADO HA SIDO CON ESTACION TOTAL PARA LA MONUMENTACION DE LOS PUNTOS PG EN TIEMPO REAL, RTK (180 EPOCAS).

SUPERFICIE PARCELA:

ESCALA: 1: 1,200

OBSERVACIONES:

No. LAMINA 2 / 2

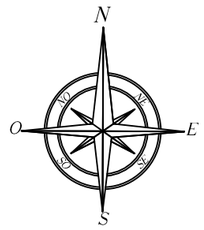
DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

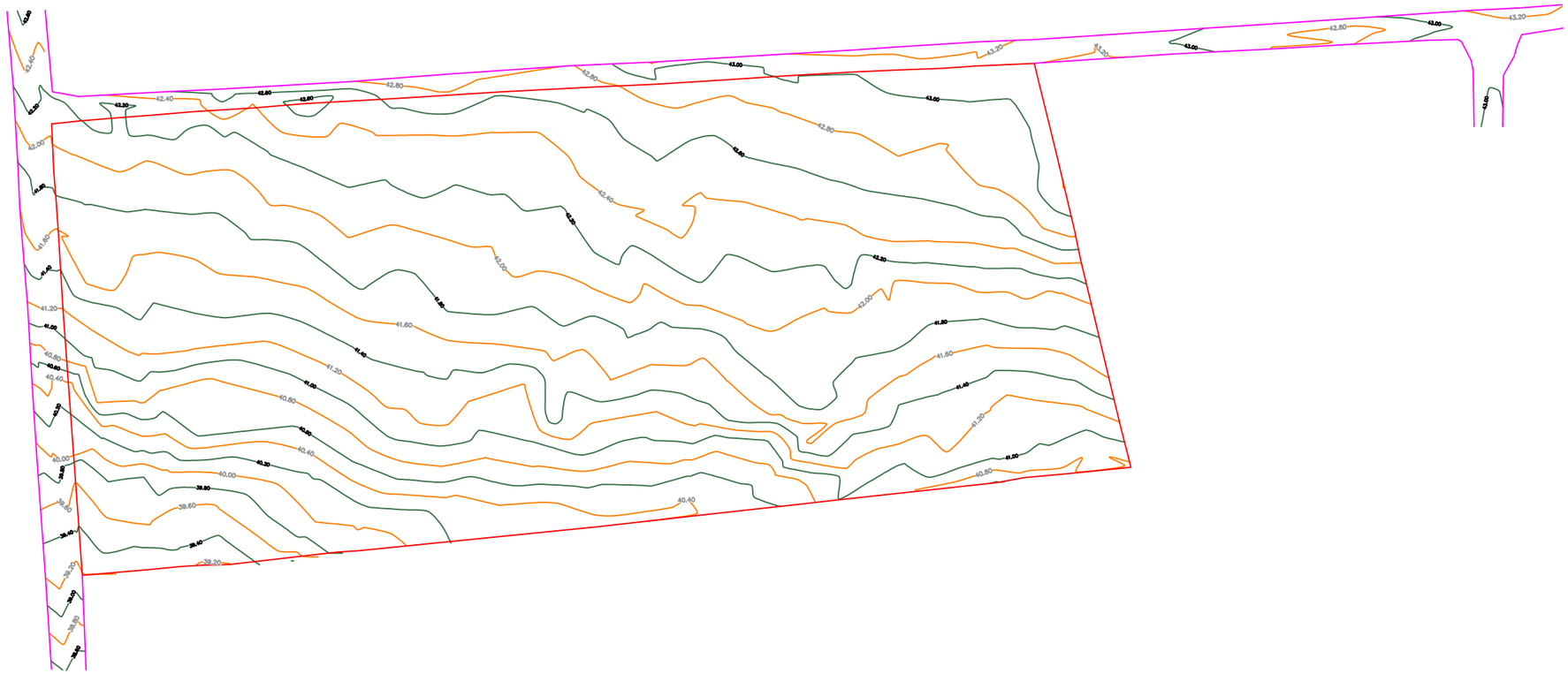
CERTIFICO HABER REALIZADO EN EL TERRENO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

AGRIM. LUIS MANUEL SANTANA FAMILIA
CODIA: 36545

DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

FIRMA DIRECTOR

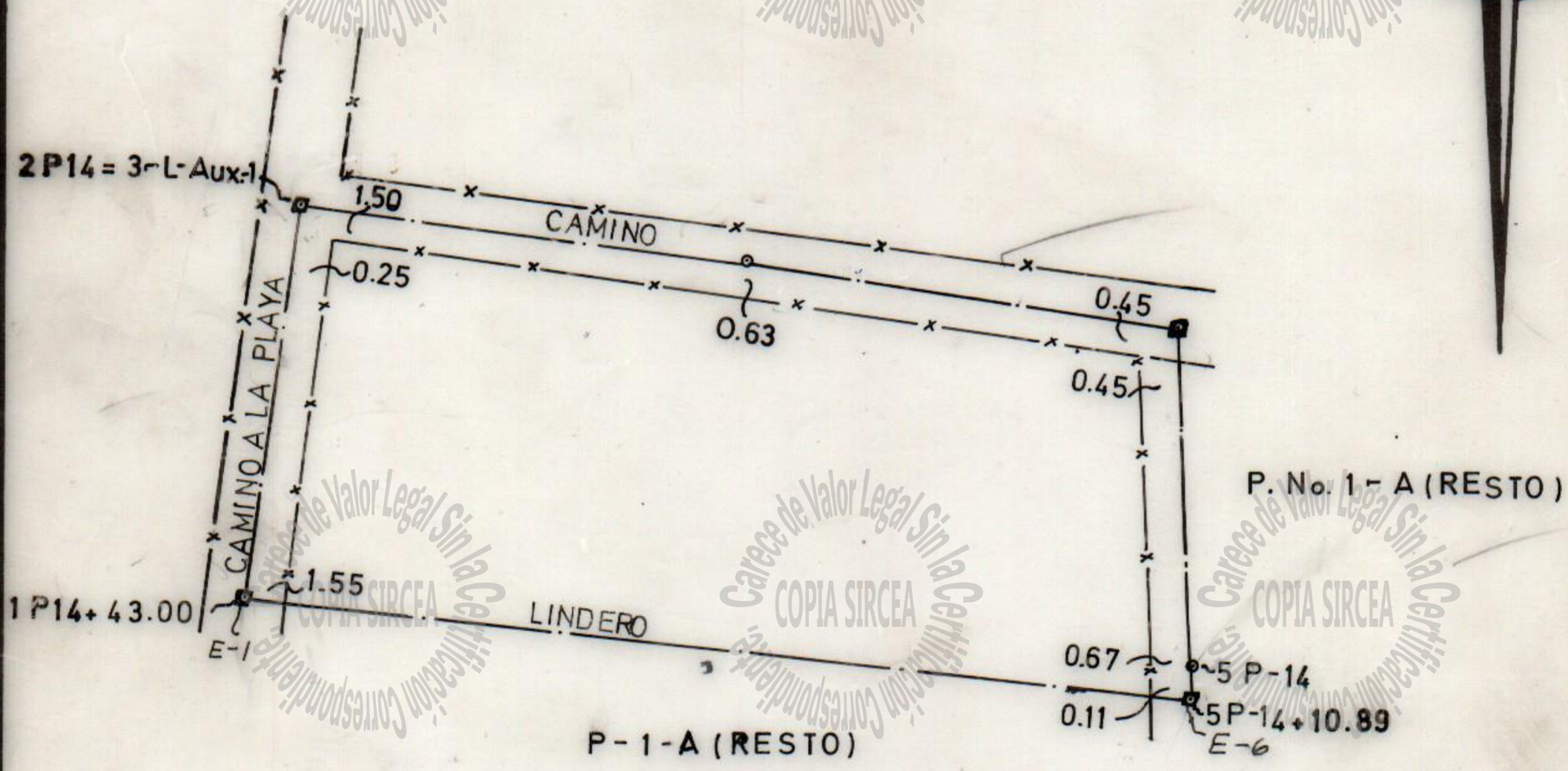




PROVINCIA: LA ROMANA	MAYOR (X) DIST. 0.40 Cm	AGRIM. LUIS MANUEL SANTANA CODIA: 36545	FECHA: 24/06/2024	1 1
MUNICIPIO: VILLA HERMOSA	MENOR (X) DIST. 0.20 Cm			
SECCION:	AREA: 27,043.66 m2			
LUGAR: BRISAS DEL MAR III	ESCALA: 1:1,000			

PROVINCIA: LA ROMANA	MAYOR (X) DIST. 0.40 Cm	AGRIM. LUIS MANUEL SANTANA CODIA: 36545	FECHA: 24/06/2024
MUNICIPIO: VILLA HERMOSA	MENOR (X) DIST. 0.20 Cm		1 / 1
SECCION:	AREA: 27,043.66 m2		
LUGAR: BRISAS DEL MAR III	ESCALA: 1:1,000		

E-1	N 08-01 E	109.72	MTS.
	S 82-05 E	122.03	"
	S 81-41 E	120.93	"
	S 02-17 E	92.08	"
	S 01-21 E	10.89	"
E-6	N 83-45 W	261.41	"



REPUBLICA DOMINICANA

MENSURA CATASTRAL

PARCELA No. 1 - A - 102

SOLAR No. MANZANA No.

D. C. No. 2/2 DEL MUNICIPIO DE LA ROMANA

SECCION CUMAYASA LUGAR: LORENZITO

PROVINCIA DE: LA ROMANA

ANTIGUO D. C. No.

PRIORIDAD DE FECHA:

RECLAMANTE:

PROPIEDAD DE: JUAN E. SEPULVEDA

POR RESOLUCION No. DE FECHA 6 DE DICIEMBRE 1991

AREA = 02 Ha. 63 As. 53 Ca. ESCALA: 1 = 2000

FECHA: 6 MAYO 1992 APROBADO

LUCIANO OLIVARES MARTINEZ.
AGRIMENSOR
CODIA-3512

DIRECTOR GENERAL

REVISADO Y VALIDADO
Por los Revisadores:
Ana Cristina Pueblo
26-6-92

Carece de Valor Legal Sin la Certificación Correspondiente
COPIA SIRCEA

2341482

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

LIBRO 0140

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 036

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

MATRÍCULA 2100005439

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 28/ago/1992,

VIENE DE L36, F82-Bis

MUNICIPIO

PROVINCIA La Romana

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 26,353.00 m²

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SAN PEDRO DE MACORÍS

DESIGNACIÓN CATASTRAL
Parcela 1-A-102, DC 2/2

PROPIETARIO

JUAN E. SEPULVEDA

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: JUAN E. SEPULVEDA, dominicano, soltero, Cédula de Identidad y Electoral No.026-0050795-4, sobre el inmueble identificado como Parcela 1-A-102, del Distrito Catastral No.2/2, que tiene una superficie de 26,353.00 metros cuadrados, matrícula No.2100005439, La Romana. El derecho tiene su origen en DESLINDE, según consta en el documento de fecha 19 de agosto del 1992, RESOLUCIÓN, emitida por Tribunal Superior De Tierras, Santo Domingo, inscrita en el libro diario el 28 de agosto del 1992 a las 12:00PM. Nota: EL PRESENTE ORIGINAL SUSTITUYE AL EXPEDIDO ANTERIORMENTE EN EL LIBRO 36 FOLIO 82-Bis , EN VIRTUD DE LA RESOLUCION 622-2007 DE FECHA 29 DE MARZO DEL 2007, QUE APRUEBA LOS NUEVOS FORMATOS DE LA JURISDICCION INMOBILIARIA. Emitido el 5 de noviembre del 2008.

Dr. Luis Franklin Diaz H.
Registrador de Títulos de San Pedro De Macorís

EN ESTA HOJA DEBAJO DE ESTE SELLO
NO HAY NINGUNA ANOTACION

PASA AL LIBRO _____ FOLIO _____

Carece de Valor Legal Sin la Certificación Correspondiente
COPIA SIRCEA

3380806613

235

Original

00137719

4695 › 11603 › 3622

1.4.2

LEER AL DORSO

REPÚBLICA DOMINICANA PODER JUDICIAL

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTÁ PENALIZADA POR LEY

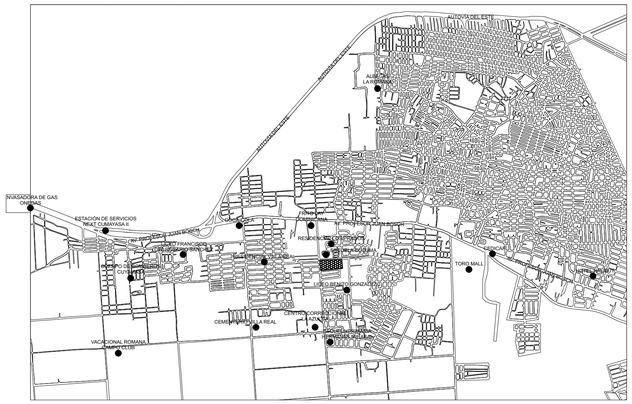
Juego de Planos

Residencial Don Memendo - Site Plan

Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.

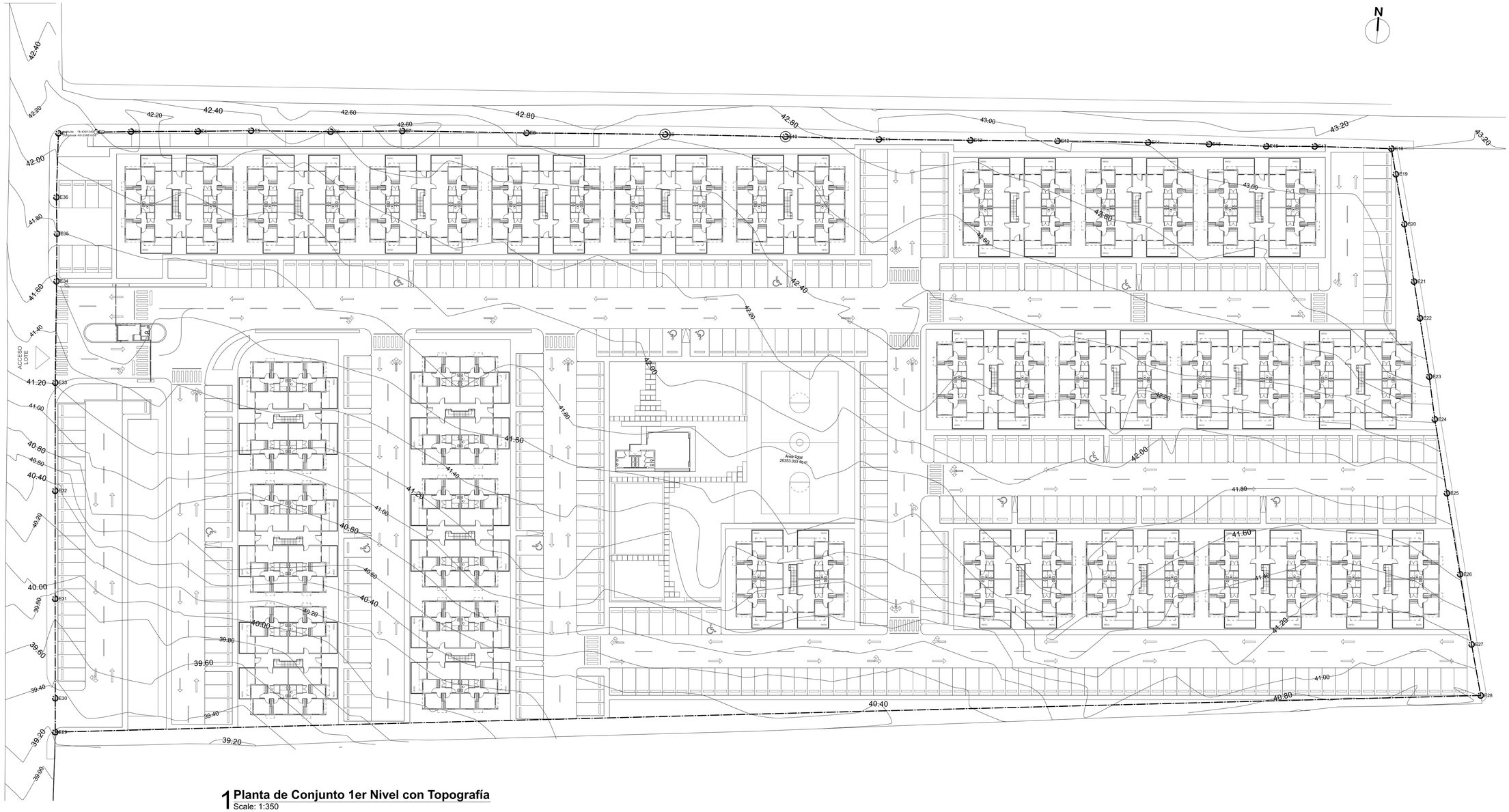
1 Ubicación en el País
Scale: N/A

2 Ubicación en la Provincia
Scale: N/A



Residencial Don Memendo - Site Plan

Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



1 Planta de Conjunto 1er Nivel con Topografía
Scale: 1:350

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

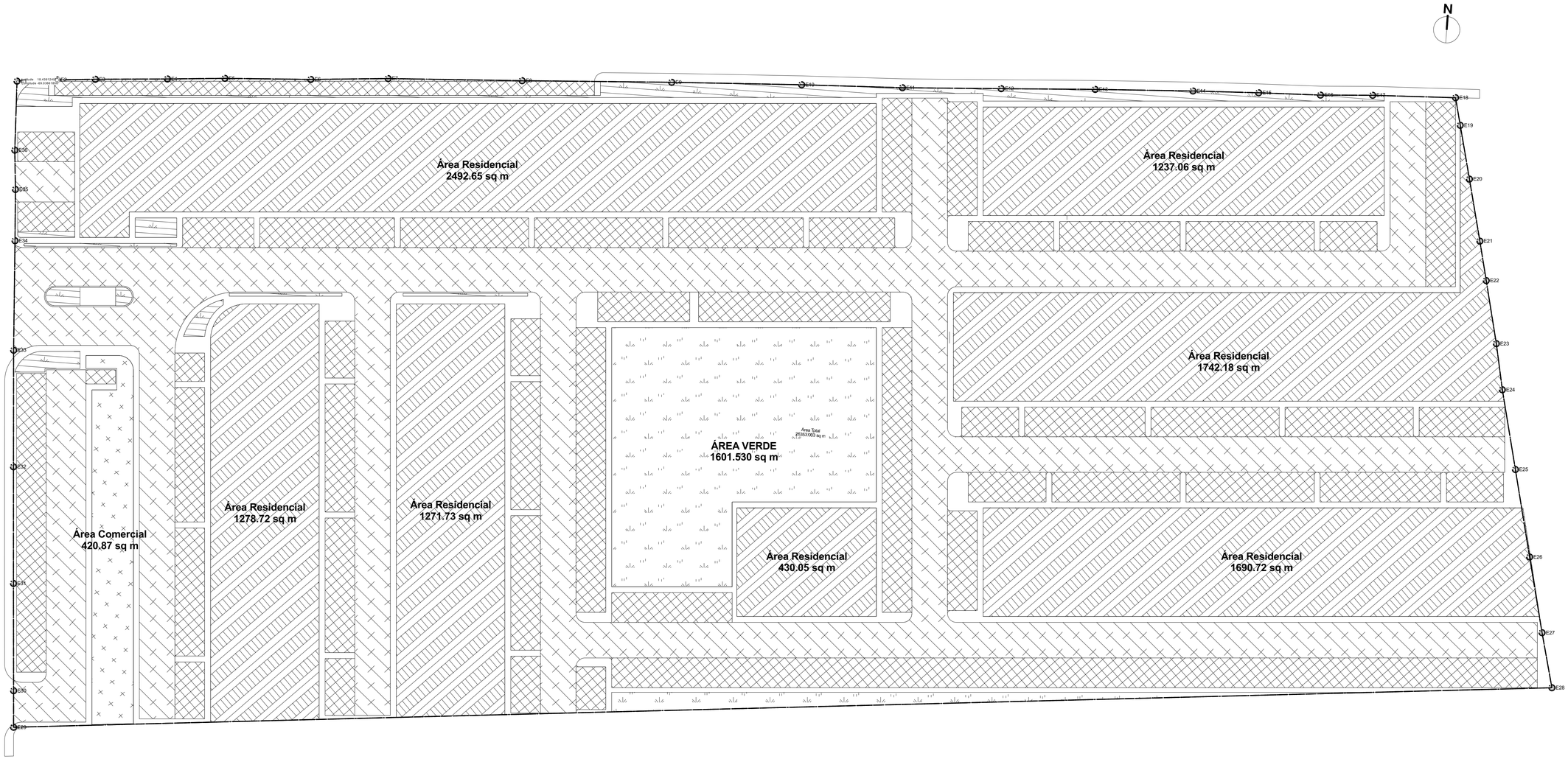
TITULO DIBUJO
Plano Topográfico

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
	A-002	**250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**2/20**

Residencial Don Memendo - Site Plan

Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



1 Plano de Lotes y Áreas

Scale: 1:350

Residencial Don Memendo

Leyenda	Descripción	Área	Porcentaje
	Total Área - Lote	26,353.33m2	100.00%
	Total Área - Residencial	10,143.12m2	38.49%
	Total Área - Vías	5,776.30m2	21.92%
	Total Área - Parqueos	5,348.40m2	20.29%
	Total Área - Verde	1,813.02m2	6.88%
	Total Área - Acera	993.76m2	3.77%
	Área Verde Residual	430.30m2	1.63%
	Total Área - Comercial	420.87m2	1.60%

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

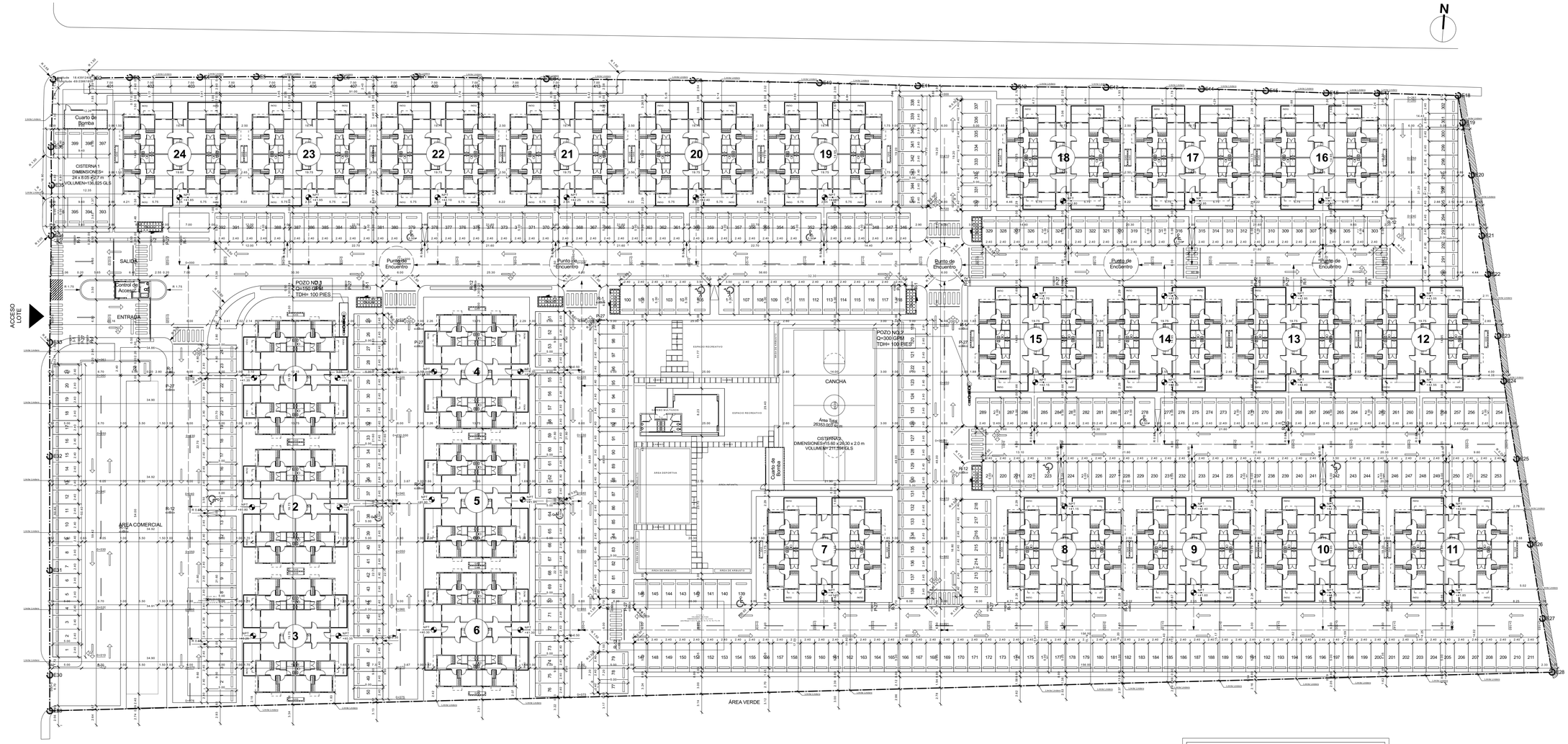
TITULO DIBUJO
Plano de Lotes y Áreas

Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
	A-003	**250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**3/20**

Residencial Don Memendo - Site Plan

Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



1 Planta de 1er Nivel, Dimensiones, Linderos, Conteo de Parqueos

Scale: 1:350

Leyenda Señalización Vertical

Simbología	Representación	Descripción
PARE	R-1	Señal de Pare
	R-2	Ceda el Paso
	P-27	Paso Peatonal
20 KPH	R-12	Velocidad Maxima (20 KPH)
	P-1A	Curva Fuerte (Derecha o Izquierda)
DESPACIO	R-38	Despacio
ENTRADA	I-1	Señal de Entrada
SALIDA	I-2	Señal de Salida

LEYENDA DE TRANSITO
Dirección y Sentidos

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

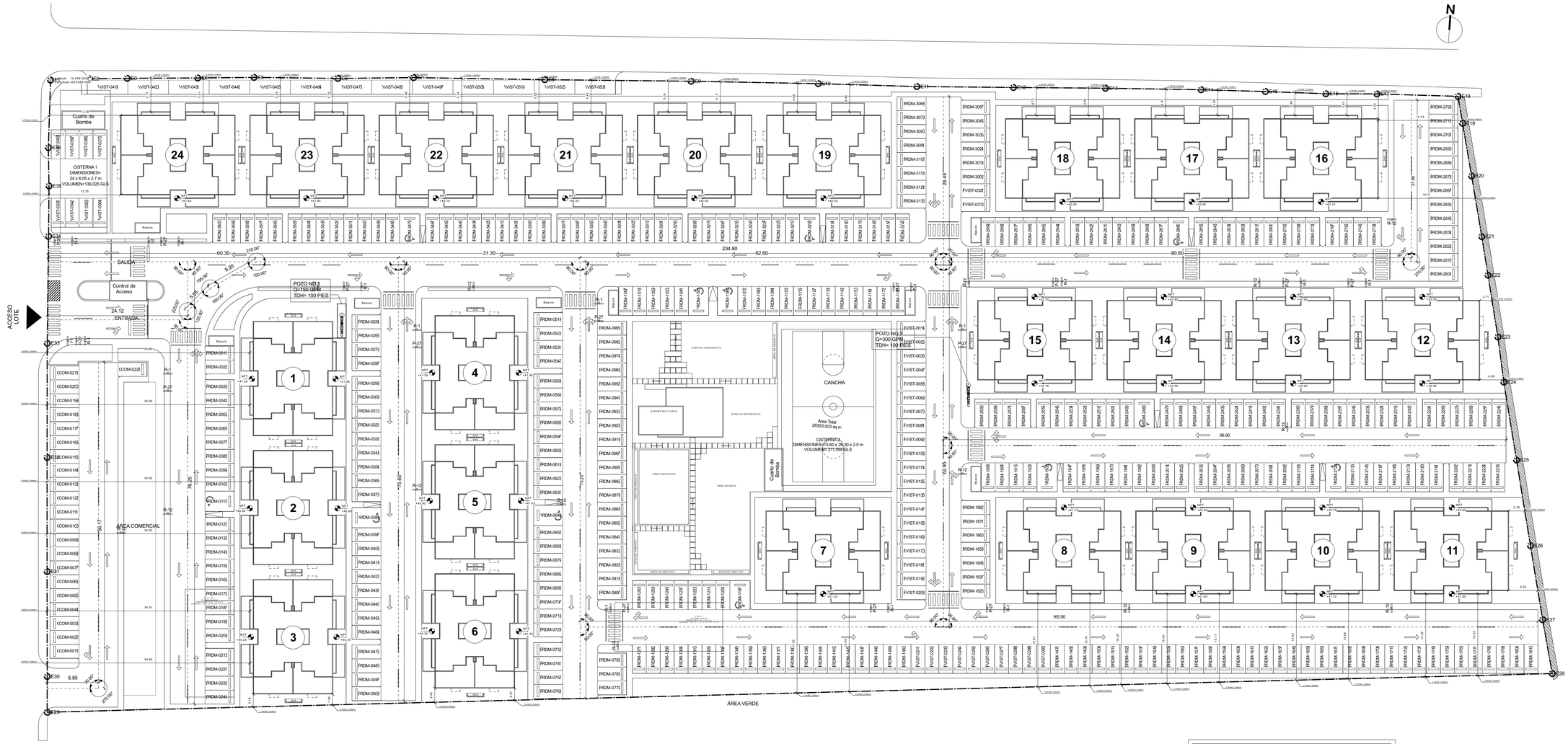
TITULO DIBUJO
1er Nivel, Dimensiones, Linderos, Conteo de Parqueos

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
	A-004	**250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**4/20**

Residencial Don Memendo - Site Plan

Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



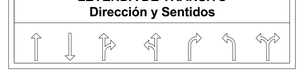
1 Planta de Techo, Linderos, Señalización, NPT

Scale: 1:350

Leyenda Señalización Vertical

Simbología	Representación	Descripción
PARE	R-1	Señal de Pare
	R-2	Ceda el Paso
	P-27	Paso Peatonal
20 KPH	R-12	Velocidad Maxima (20 KPH)
	P-1A	Curva Fuerte (Derecha o Izquierda)
DESPACIO	R-38	Despacio
ENTRADA	I-1	Señal de Entrada
SALIDA	I-2	Señal de Salida

LEYENDA DE TRANSITO
Dirección y Sentidos



MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

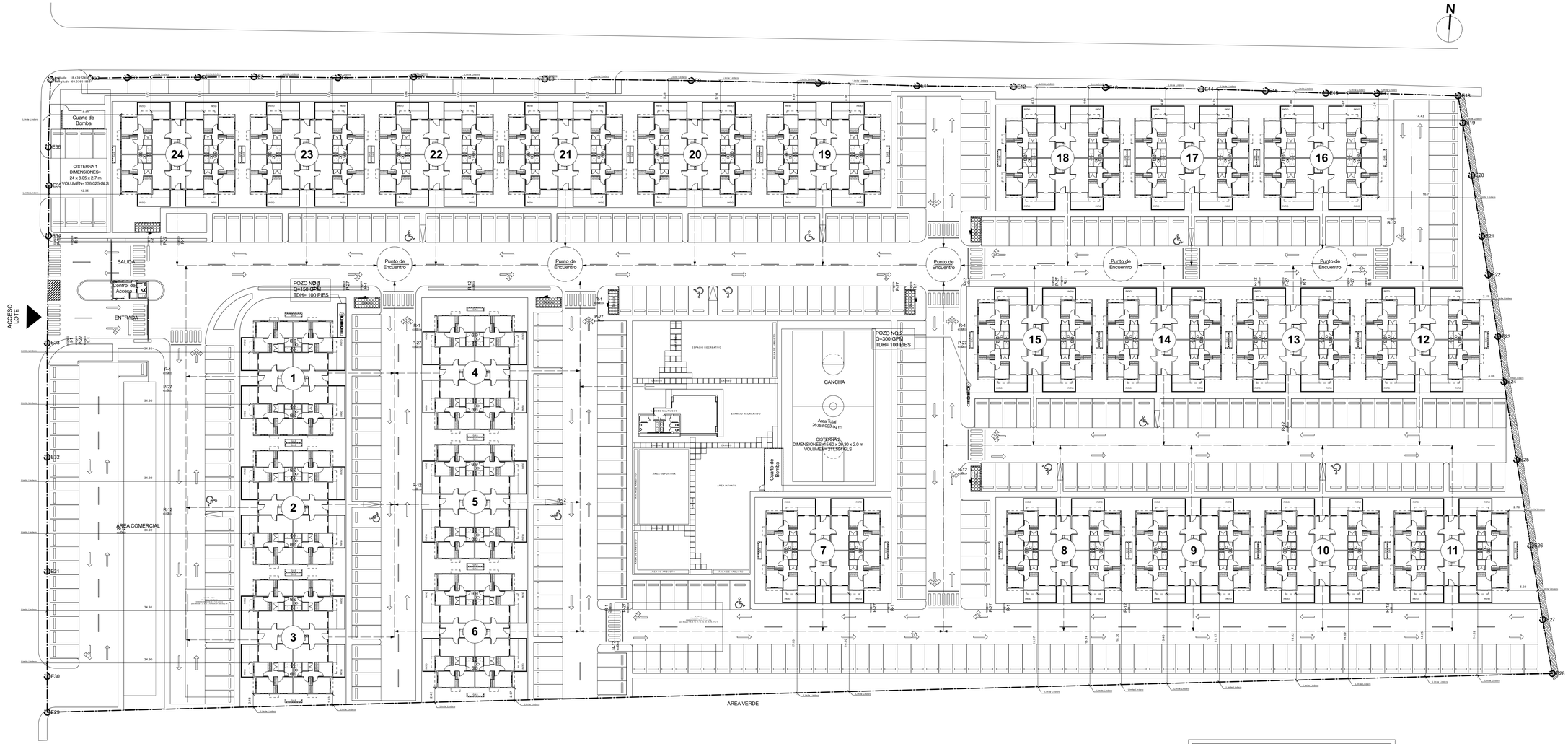
TITULO DIBUJO
Planta de Techo, Linderos, Señalizaciones, NPT

Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
	A-005	**250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**5/20**

Residencial Don Memendo - Site Plan

Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



1 Plano de Señalización y Ruta de Evacuación

Scale: 1:350

Leyenda Señalización Vertical

Simbología	Representación	Descripción
PARE	R-1	Señal de Pare
	R-2	Ceda el Paso
	P-27	Paso Peatonal
20	R-12	Velocidad Maxima (20 KPH)
	P-1A	Curva Fuerte (Derecha o Izquierda)
DESPACIO	R-38	Despacio
ENTRADA	I-1	Señal de Entrada
SALIDA	I-2	Señal de Salida

LEYENDA DE TRANSITO
Dirección y Sentidos

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

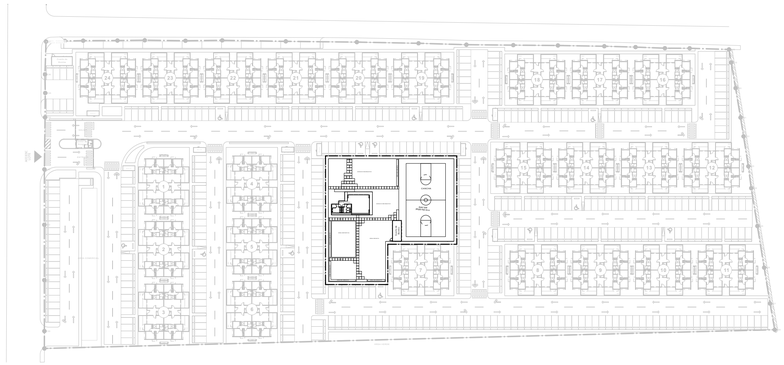
TITULO DIBUJO
Plano de Señalización y Ruta de Evacuación

Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

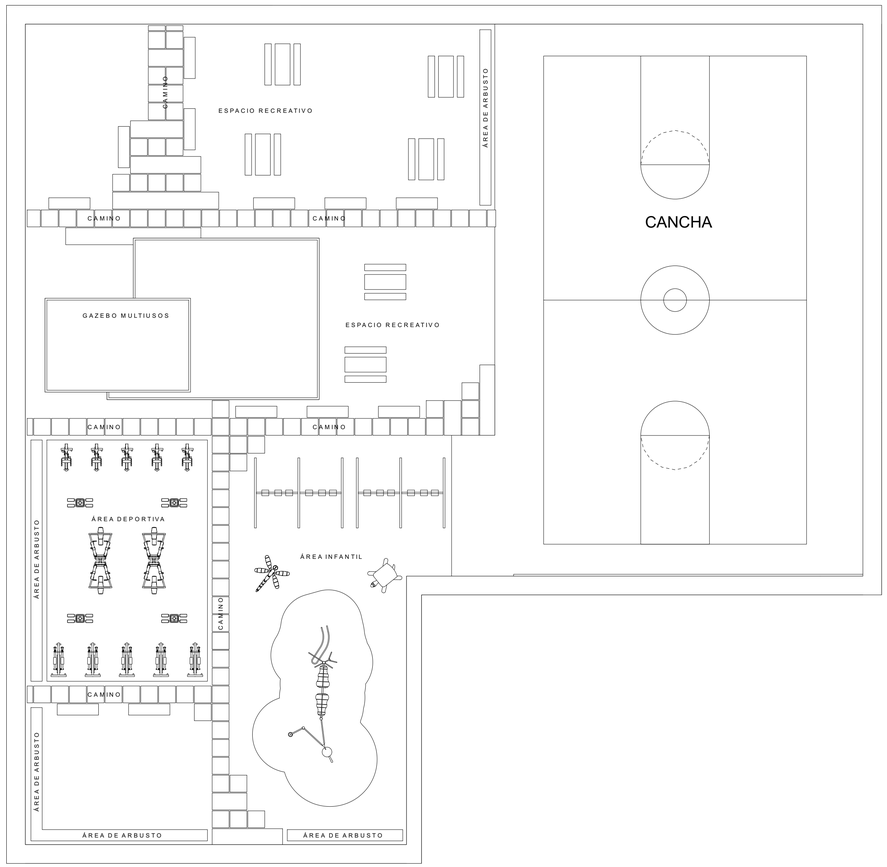
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
	A-006	**250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**6/20**

Residencial Don Memendo - Site Plan

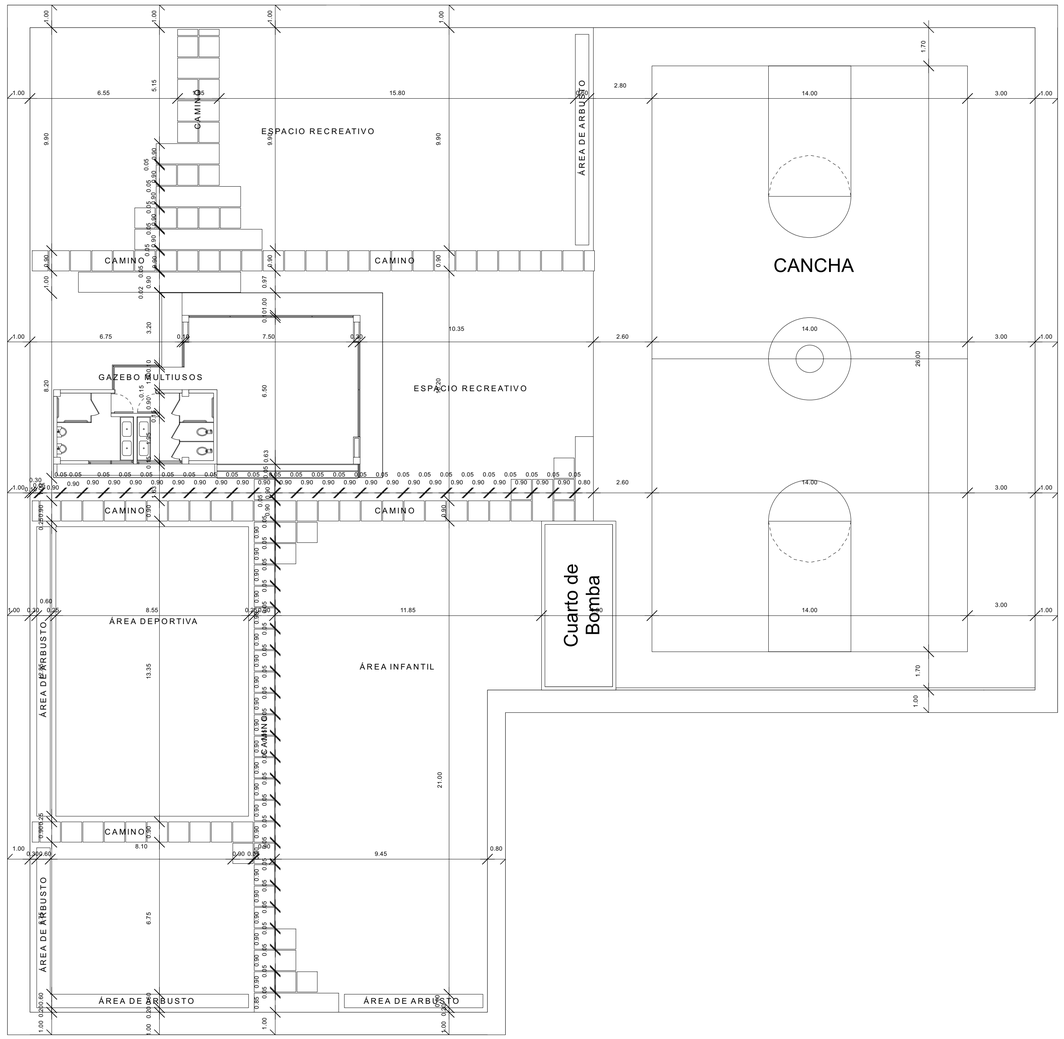
Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



1 Master Plan
Scale: 1:1000



2 Detalle de Área Social 1er Nivel
Scale: 1:150



3 Detalle de Área Social Techo
Scale: 1:125

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

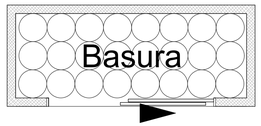
TITULO DIBUJO
Detalle 1: Planta de Conjunto Área Social Amueblada y Dimension

Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

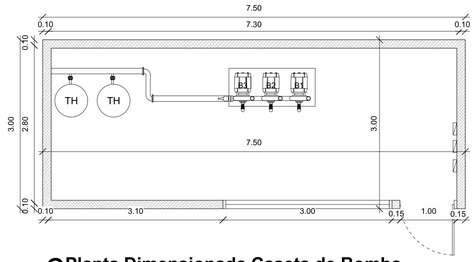
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
	A-007	**250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**7/20**

Residencial Don Memendo - Site Plan

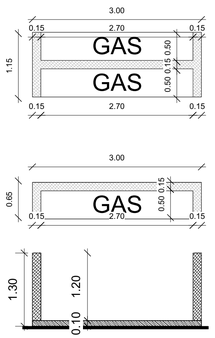
Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.

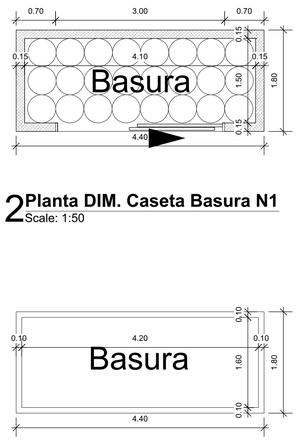


1 **Planta ARQ. Caseta Basura N1**
Scale: 1:50

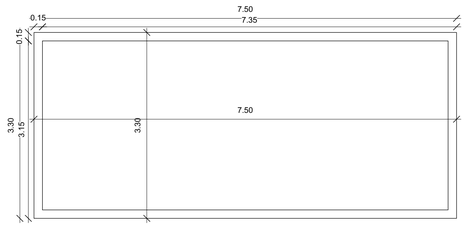


6 **Planta Dimensionada Caseta de Bomba**
Scale: 1:50



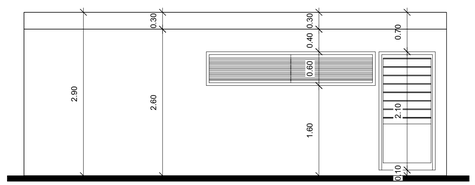


2 **Planta DIM. Caseta Basura N1**
Scale: 1:50

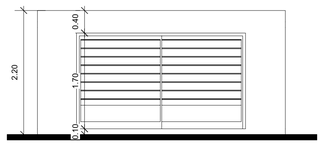


7 **Planta Dimensionada Caseta de Bomba - Techo**
Scale: 1:50

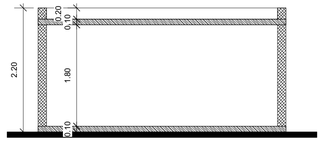
3 **Planta DIM. Caseta Basura Techo**
Scale: 1:50



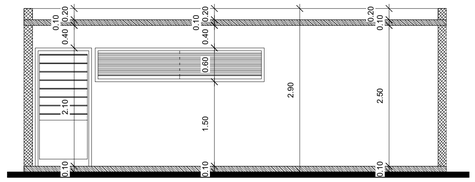
8 **Elevación Frontal Caseta Bomba**
Scale: 1:50



4 **Elevación Frontal Caseta Basura**
Scale: 1:50

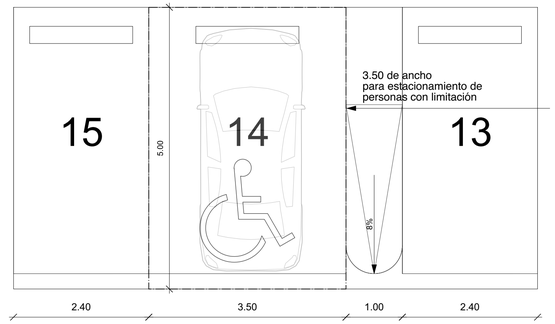


5 **Sección Caseta Basura**
Scale: 1:50

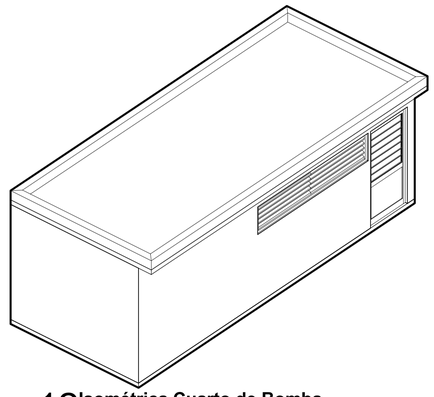


9 **Sección Caseta de Bomba**
Scale: 1:50

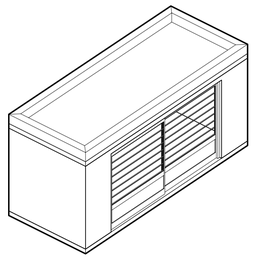
10 **Detalle Base Tanques de Gas**
Scale: 1:50



11 **Detalle Estacionamiento de Personas con Limitación**
Scale: 1:50

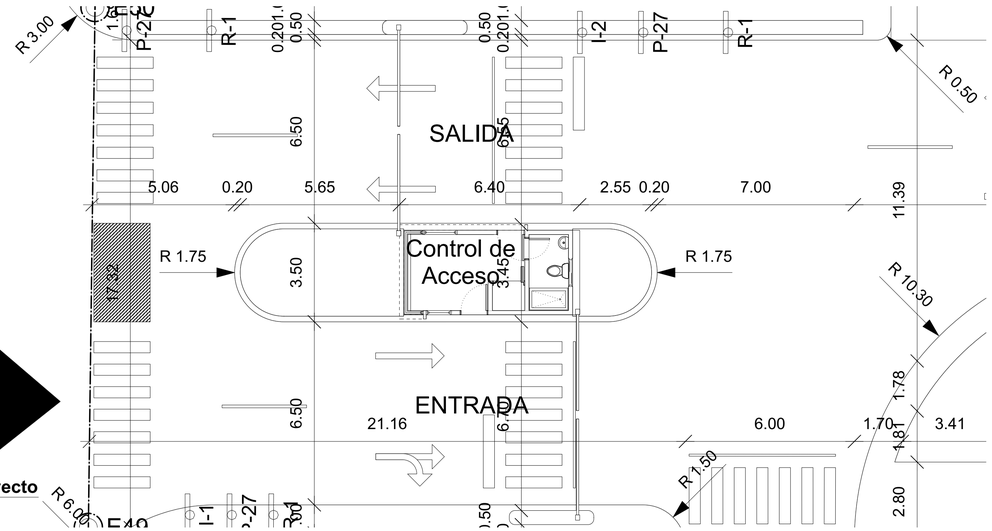


12 **Isométrica Cuarto de Bomba**
Scale: 1:50



13 **Isométrica Caseta Basura**
Scale: 1:50

ACCESO LOTE



14 **Detalle Entrada y Salida Proyecto**
Scale: 1:100

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA **18538**

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA **38524**

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA **42528**

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA **16064**

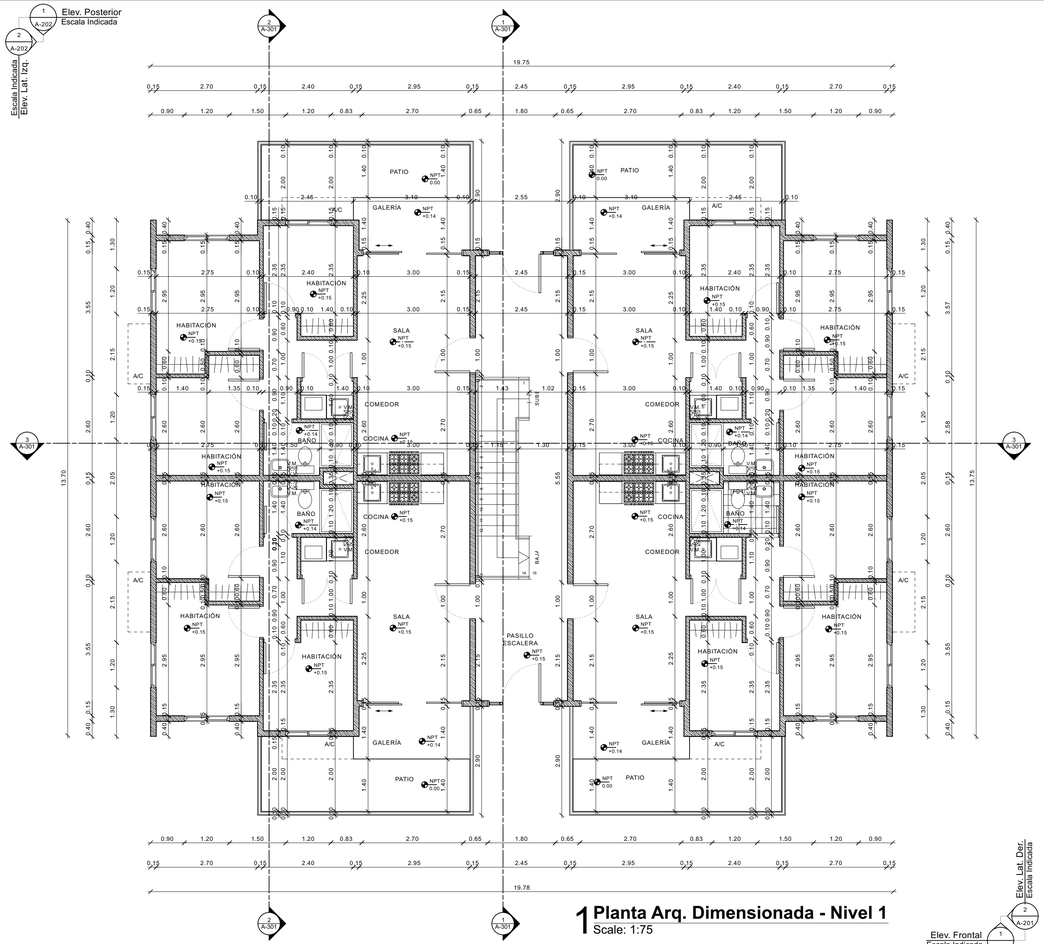
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

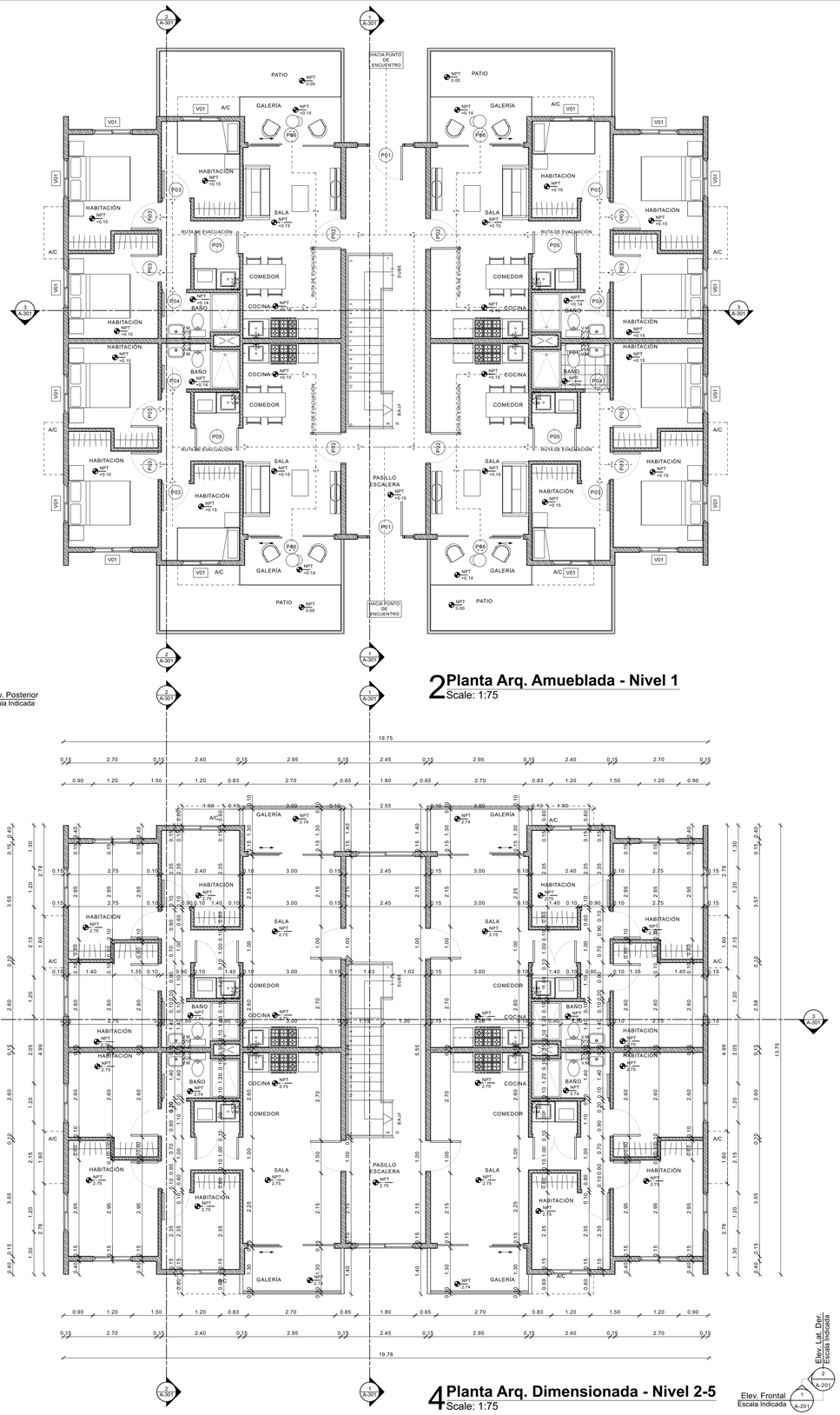
TITULO DIBUJO
Detalle 2: Detalles Generales de Site Plan

Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

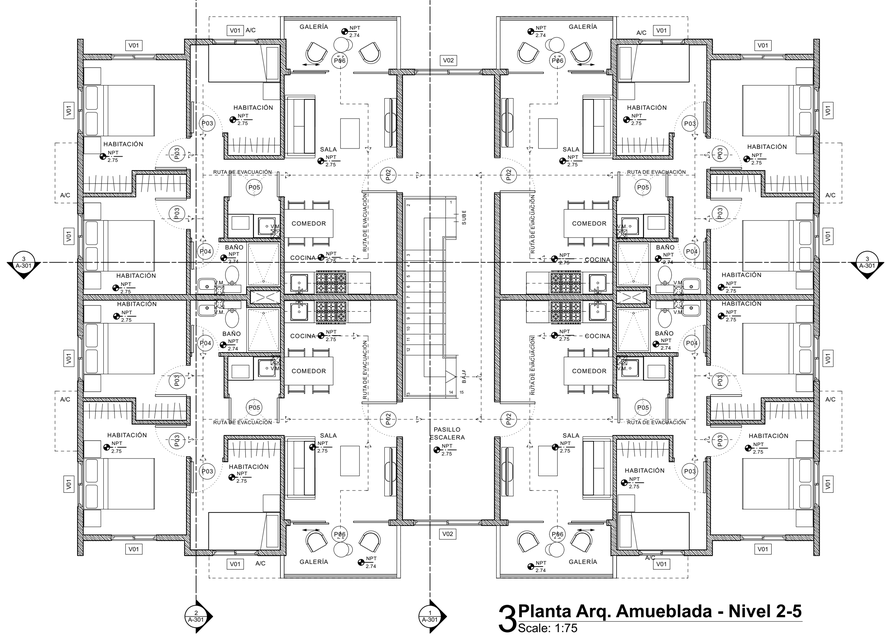
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-008	250819 - SP - RDM Brochure v2022.vwx
DISCIPLINA	**ESCALA**	**HOJA**
ARQ	INDICADA	8/20



1 Planta Arq. Dimensionada - Nivel 1
Scale: 1:75



2 Planta Arq. Amueblada - Nivel 1
Scale: 1:75



3 Planta Arq. Amueblada - Nivel 2-5
Scale: 1:75

4 Planta Arq. Dimensionada - Nivel 2-5
Scale: 1:75

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

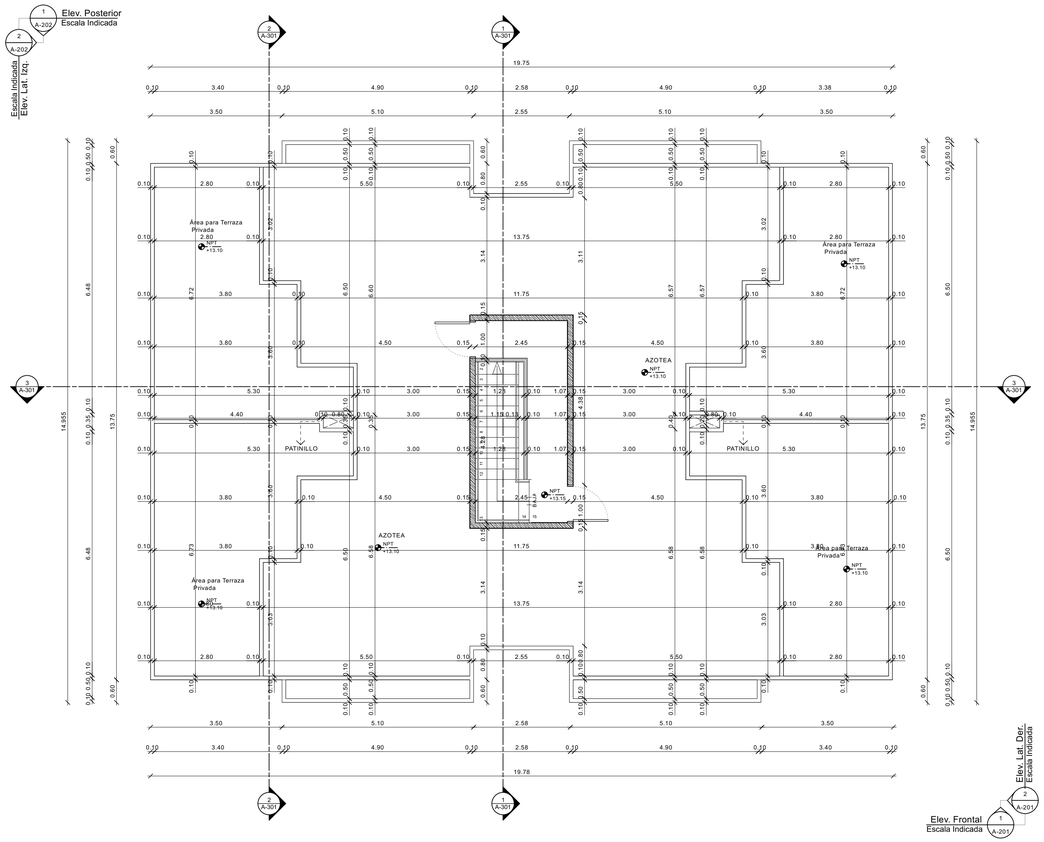
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Edificio Tipo

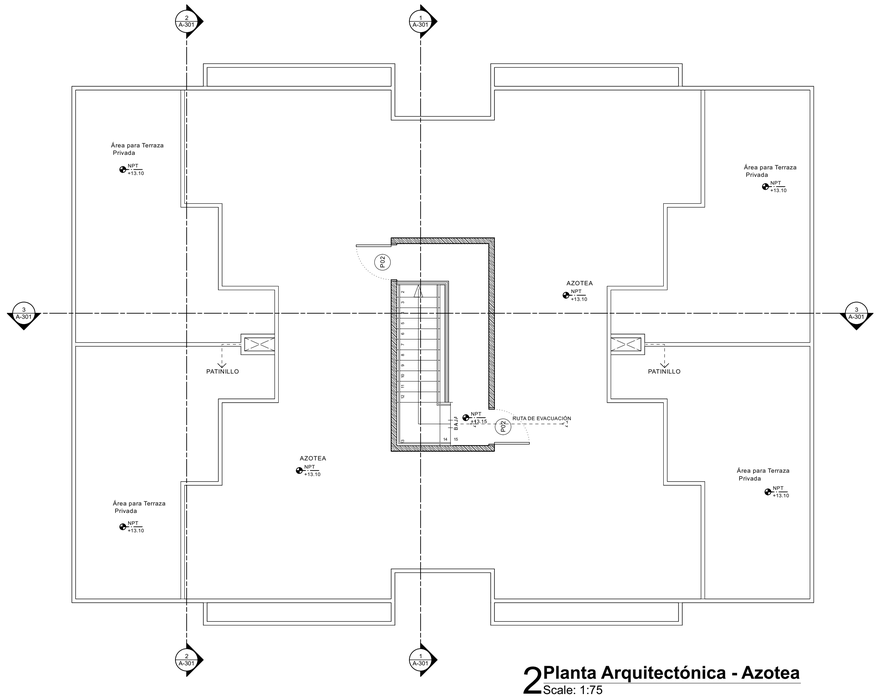
TITULO DIBUJO
Planta Arquitectonica y Dimensionada 1er - Nivel Tipo

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

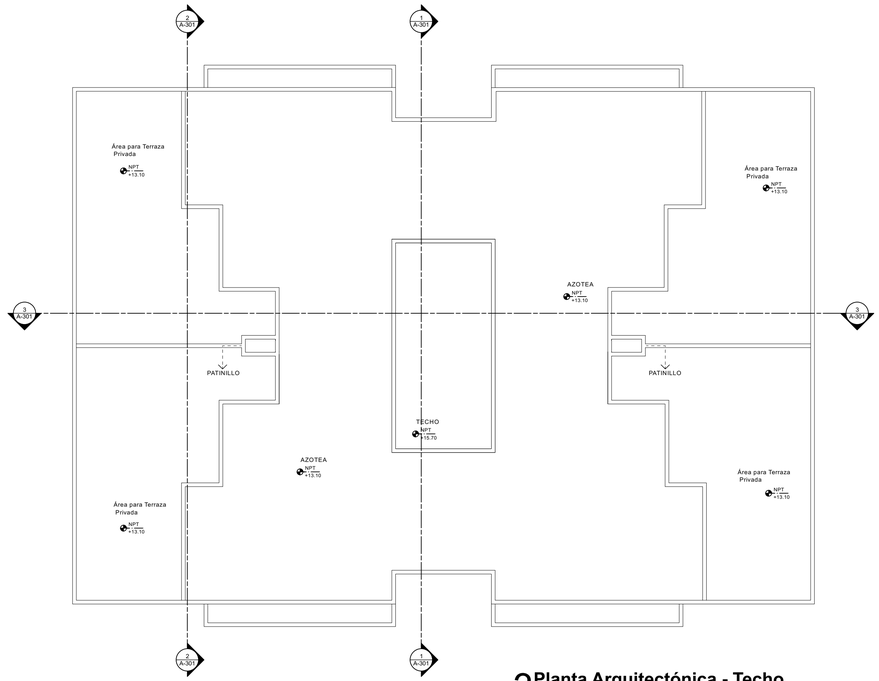
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-101	250922 - Edificio A-RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	9/20



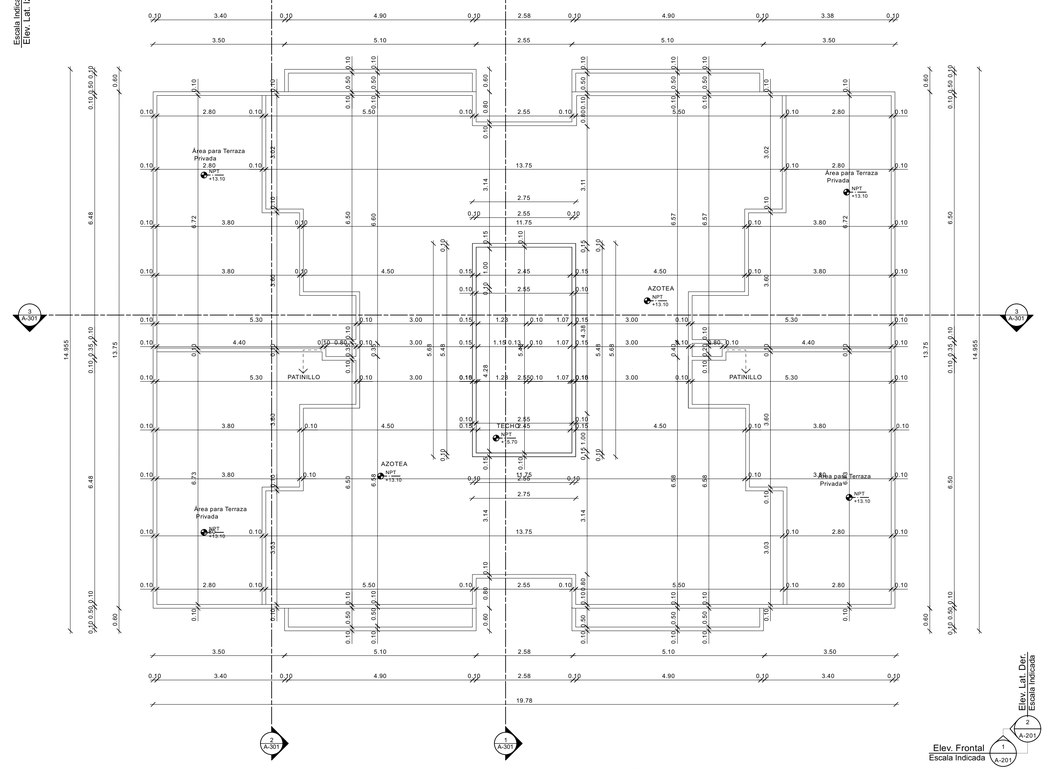
1 Planta Arq. Dimensionada - Azotea
Scale: 1:75



2 Planta Arquitectónica - Azotea
Scale: 1:75



3 Planta Arquitectónica - Techo
Scale: 1:75



4 Planta Arq. Dimensionada - Techo
Scale: 1:75

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

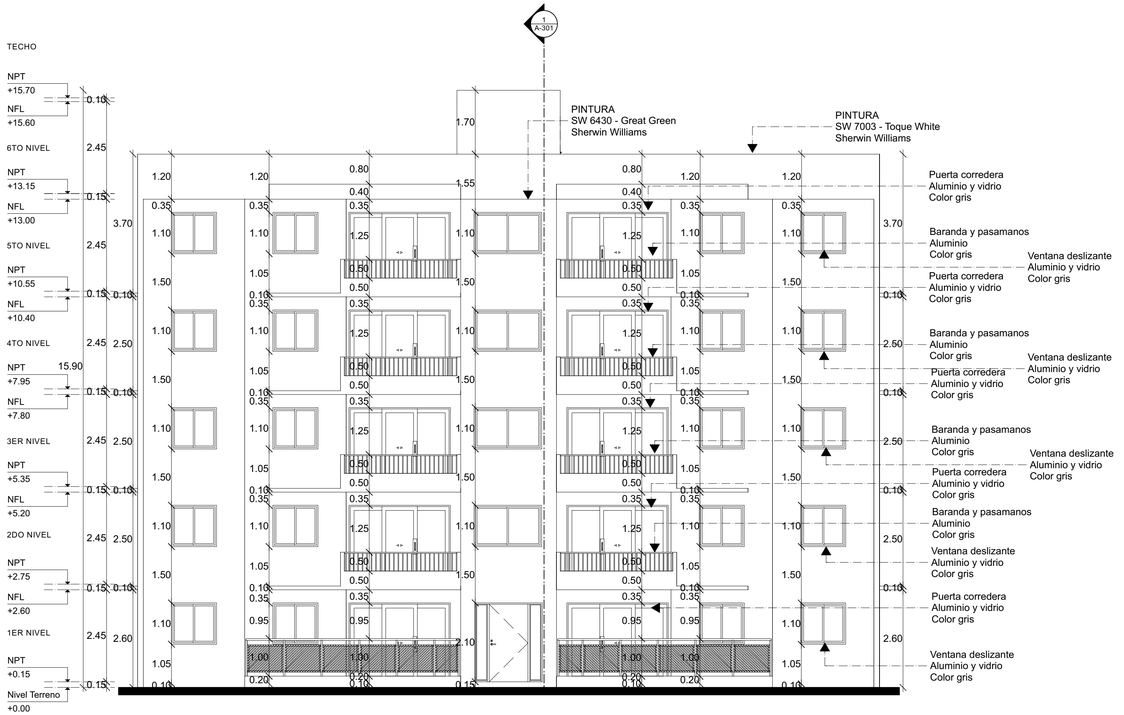
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Edificio Tipo

TITULO DIBUJO
Planta Arquitectonica y Dimensionada Azotea - Techo

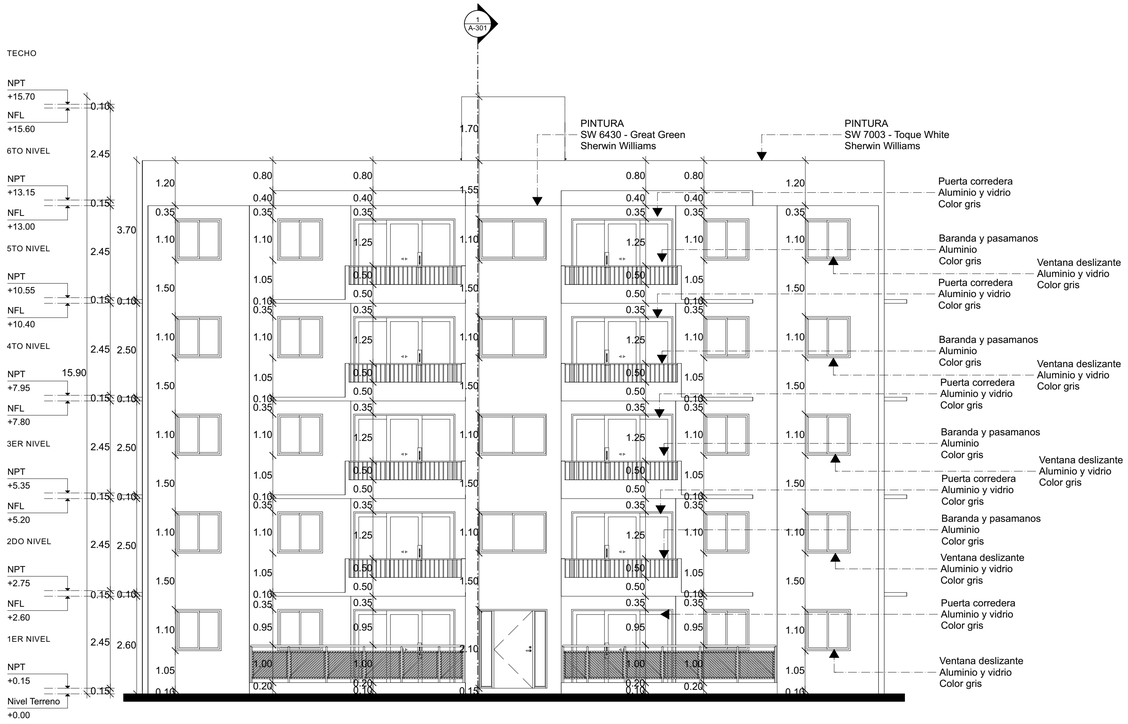
*Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-102	250922 - Edificio A-RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	10/20



1 Elevación Frontal
Scale: 1:75

2 Elevación Lateral Derecha
Scale: 1:75



3 Elevación Posterior
Scale: 1:75

4 Elevación Lateral Izquierda
Scale: 1:75

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA **18538**

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA **38524**

ELECTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA **42528**

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA **16064**

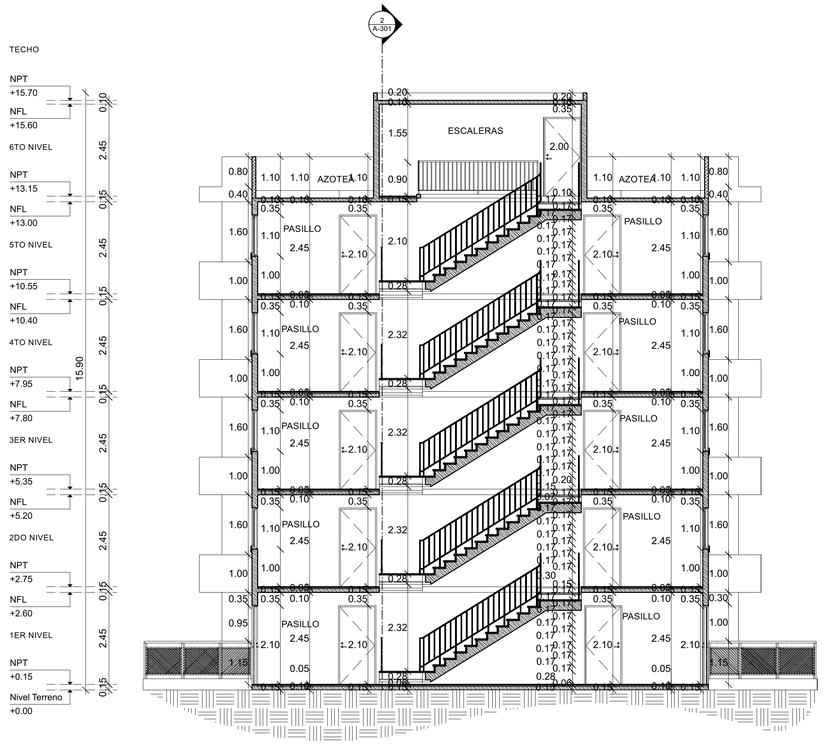
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Edificio Tipo

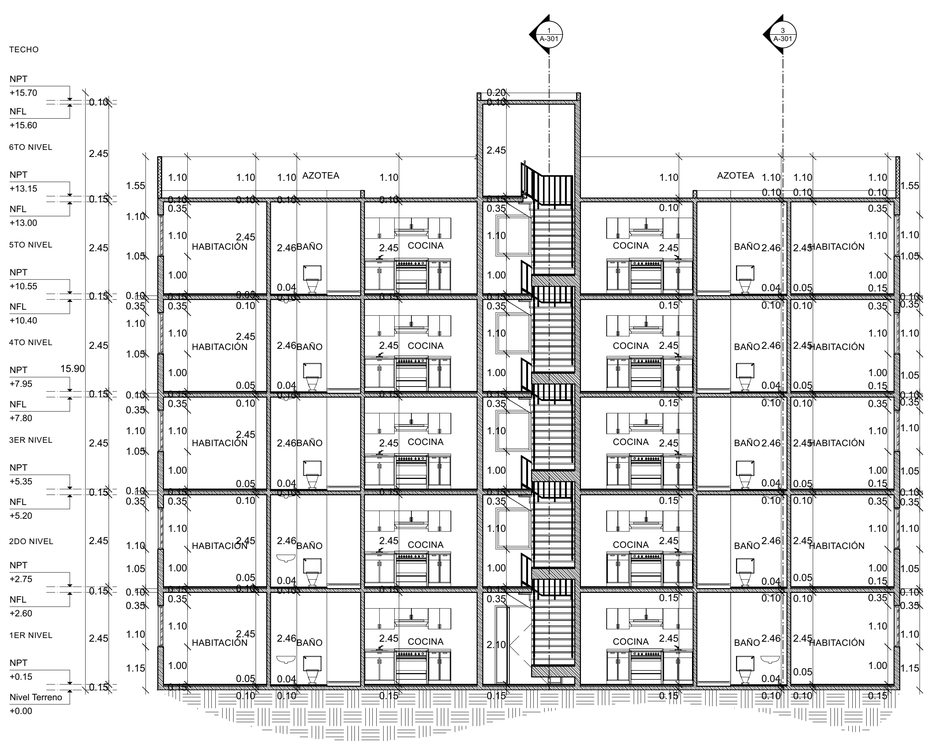
TITULO DIBUJO
Elevaciones Generales

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

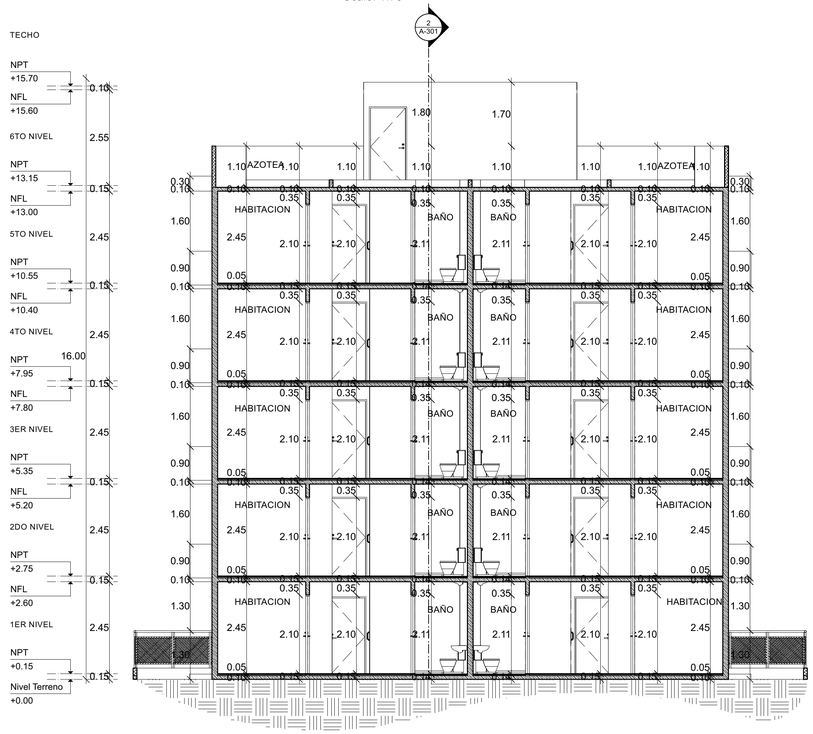
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-201	250922 - Edificio A-RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	11/20



1 Sección A-A'
Scale: 1:75



3 Sección C-C'
Scale: 1:75



2 Sección B-B'
Scale: 1:75

Planilla de Puertas

Número	Ancho	Alto	Espesor	Tipo	Material	Cantidad	Imagen
P01	1.80m	2.10m	0.05m	Batiente de una hoja	Madera	2.00	
P02	1.00m	2.10m	0.05m	Batiente de una hoja	Madera	27.00	
P03	0.90m	2.10m	0.05m	Batiente de una hoja	Madera	67.00	
P04	0.80m	2.10m	0.05m	Batiente de una hoja	Madera	25.00	
P05	1.40m	2.00m	0.05m	Deslizante	Madera	22.00	
P06	2.70m	2.10m	0.04m	Deslizante	Vidrio	21.00	

Planilla de Ventanas

Número	Ancho	Alto	Espesor	Tipo	Material	Cantidad	Imagen
V01	1.20m	1.10m	0.01m	Deslizante	Vidrio y aluminio	84.00	
V02	1.80m	1.10m	0.01m	Deslizante	Vidrio y aluminio	8.00	
V03	0.80m	0.50m	0.01m	Deslizante	Vidrio y aluminio	4.00	

4 Vista Isométrica
Scale: 1:50

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

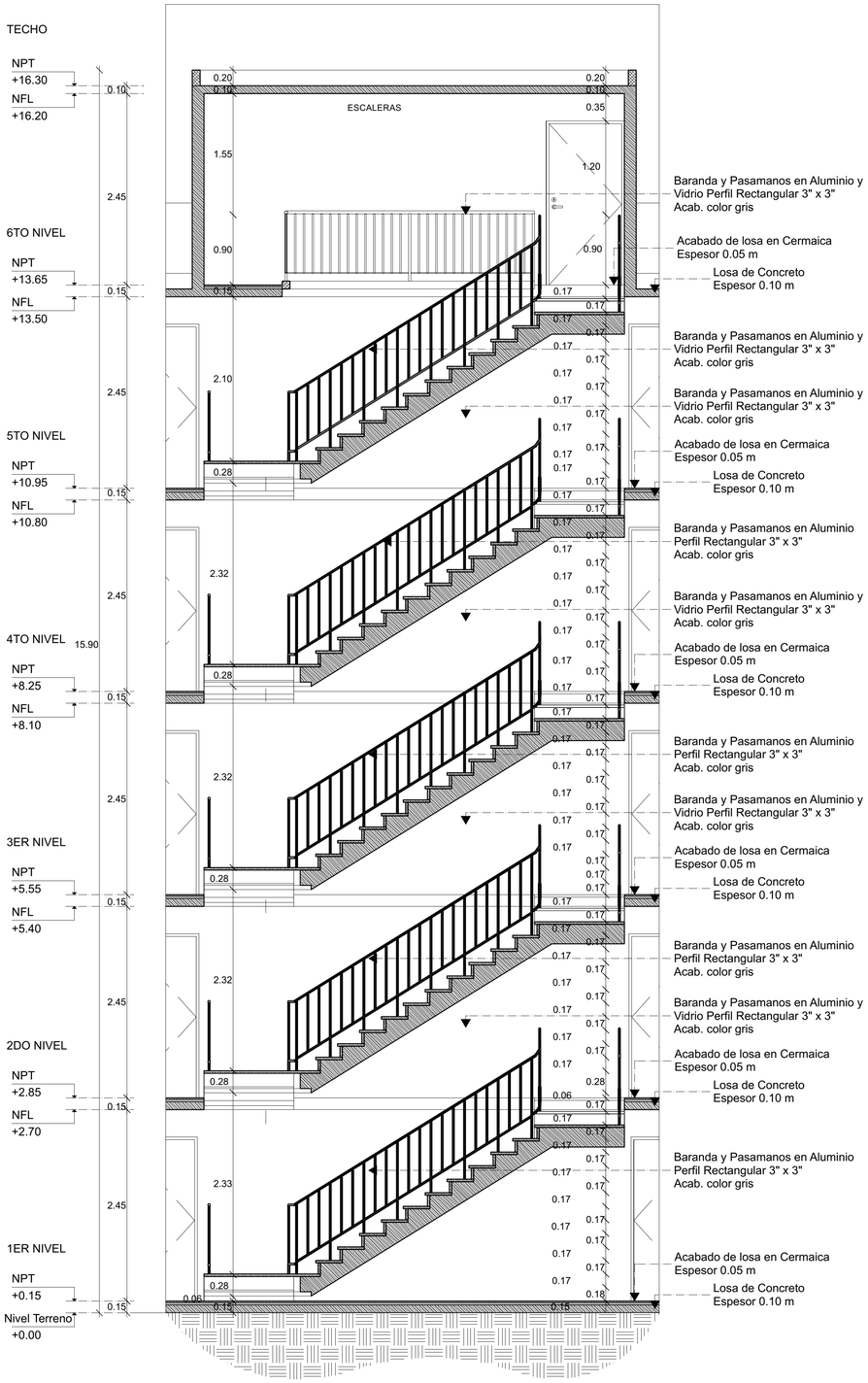
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Edificio Tipo

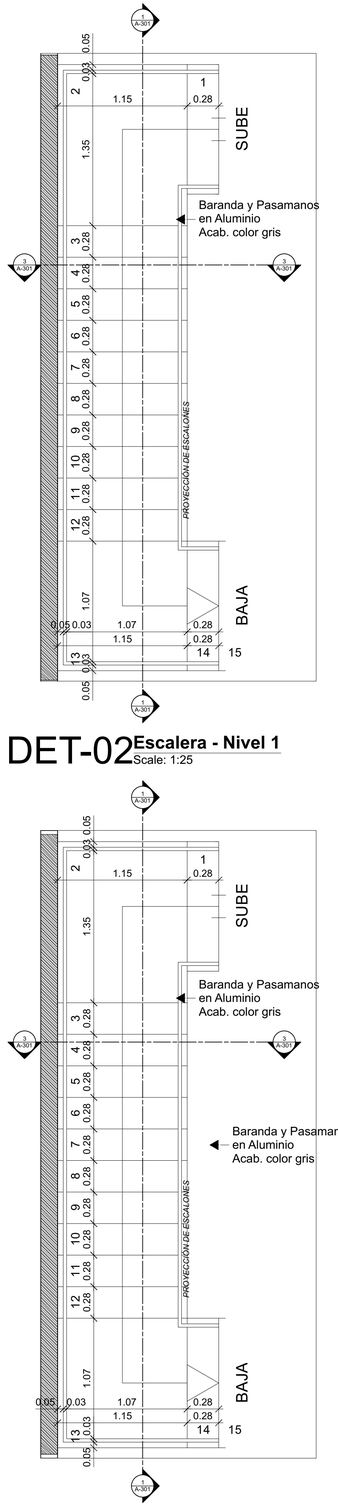
TITULO DIBUJO
Secciones Generales

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	**A-301**	**250922 - Edificio A-RDM v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**12/20**

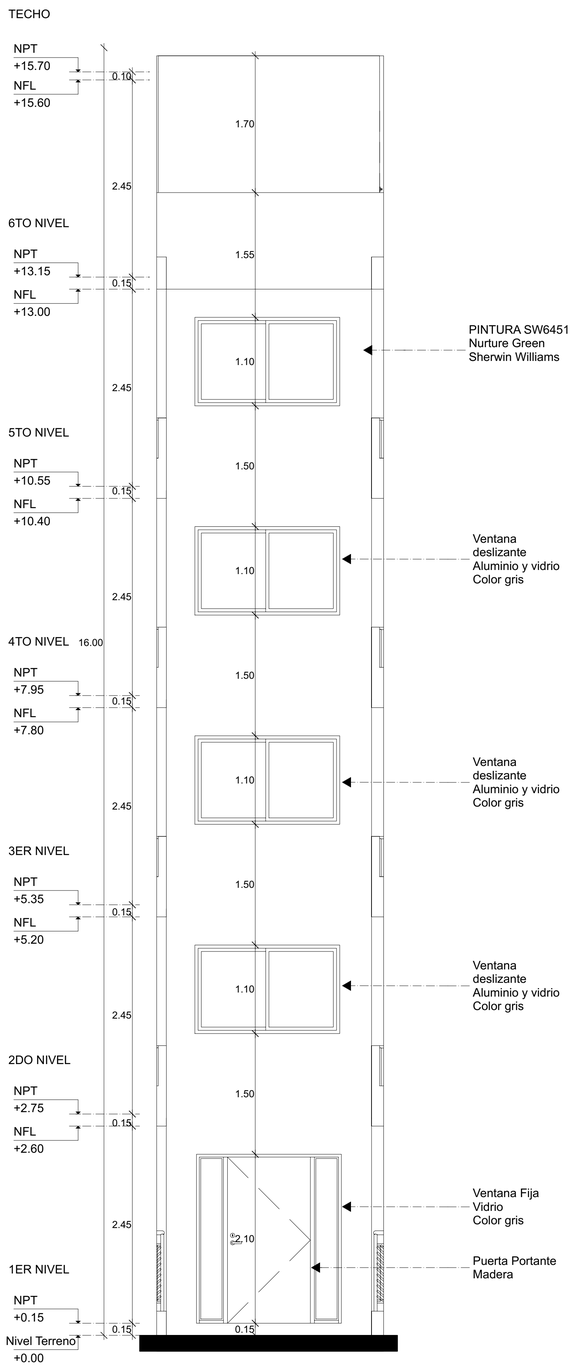


DET-01 **Pasillo Escalera**
Scale: 1:35



DET-02 **Escalera - Nivel 1**
Scale: 1:25

DET-03 **Escalera - Nivel 2-5**
Scale: 1:25



DET-04 **Detalle de Fachada**
Scale: 1:35

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

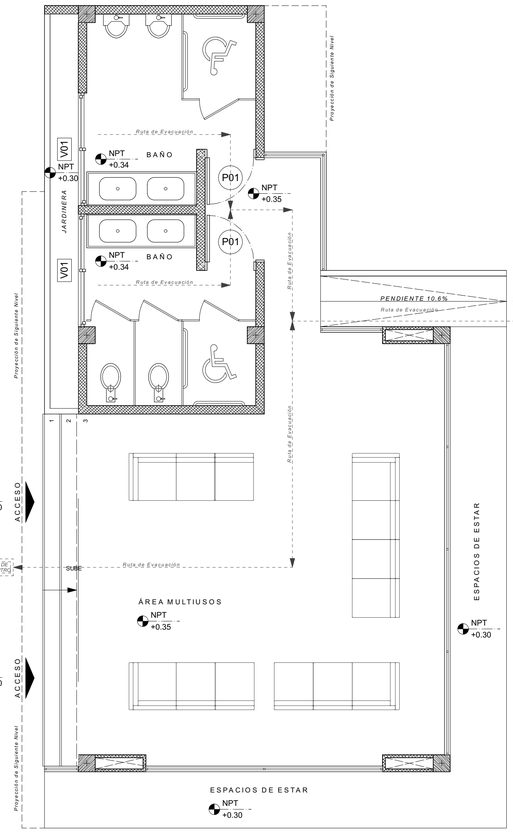
TIPOLOGÍA
Edificio Tipo

TITULO DIBUJO
Detalles Generales

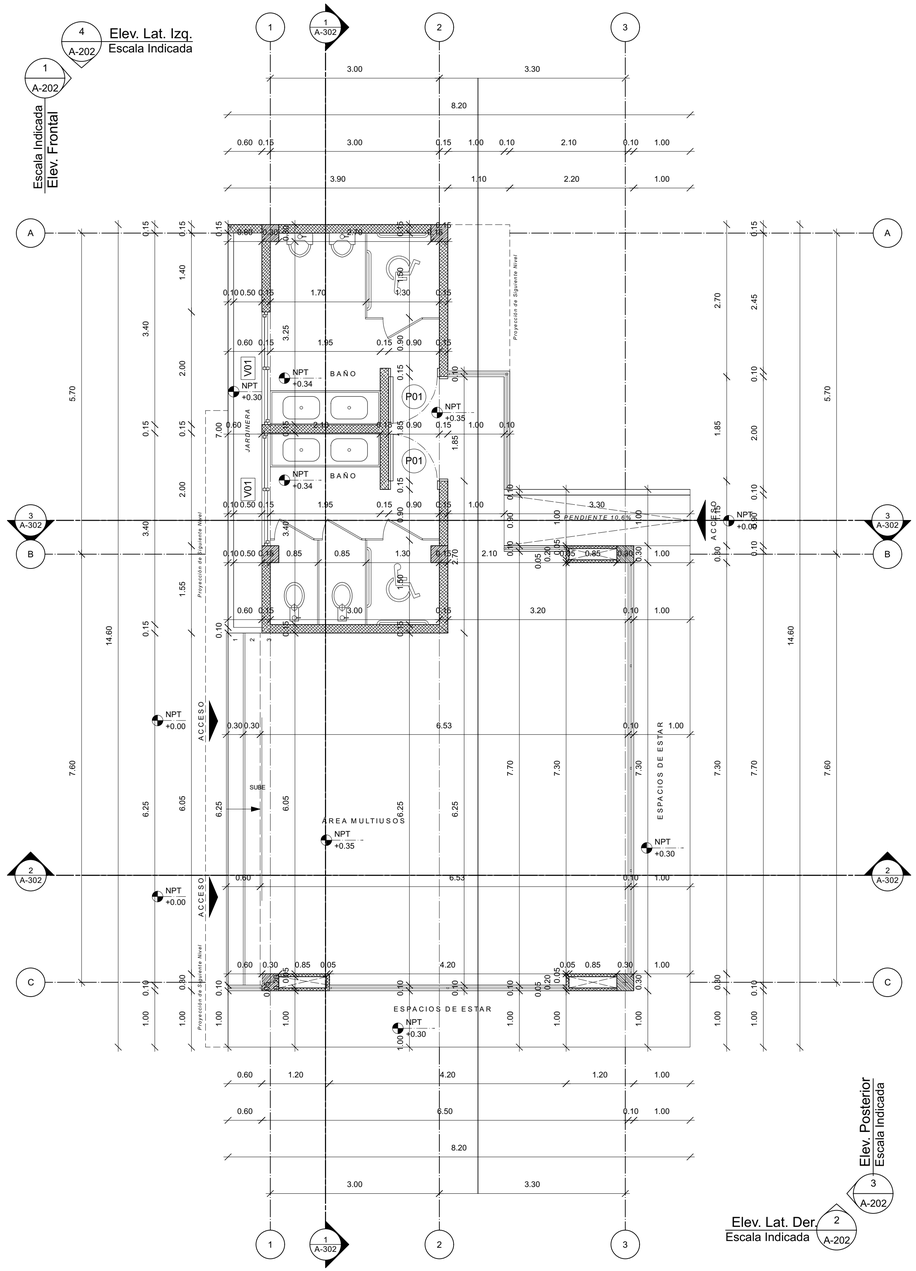
Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	**A-501**	**250922 - Edificio A-RDM v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**13/20**

NIVEL	N.P.T
NIVEL 1	+0.35
TECHO 1	+3.80
TECHO 2	+5.10



1 **Planta Arquitectónica Amueblada de 1er Nivel**
Scale: 1:50



2 **Planta Arquitectónica Dimensionada de 1er Nivel**
Scale: 1:50

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Arq. Jabes Victoria
Selma Hasbun Vidal

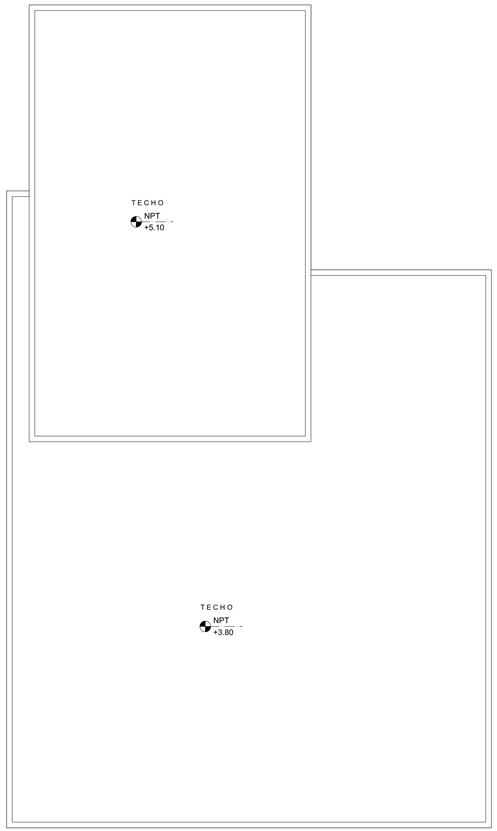
TIPOLOGÍA
Area Social

TITULO DIBUJO
Planta Arquitectónica Amueblada y Dimensisonada de 1er Nivel

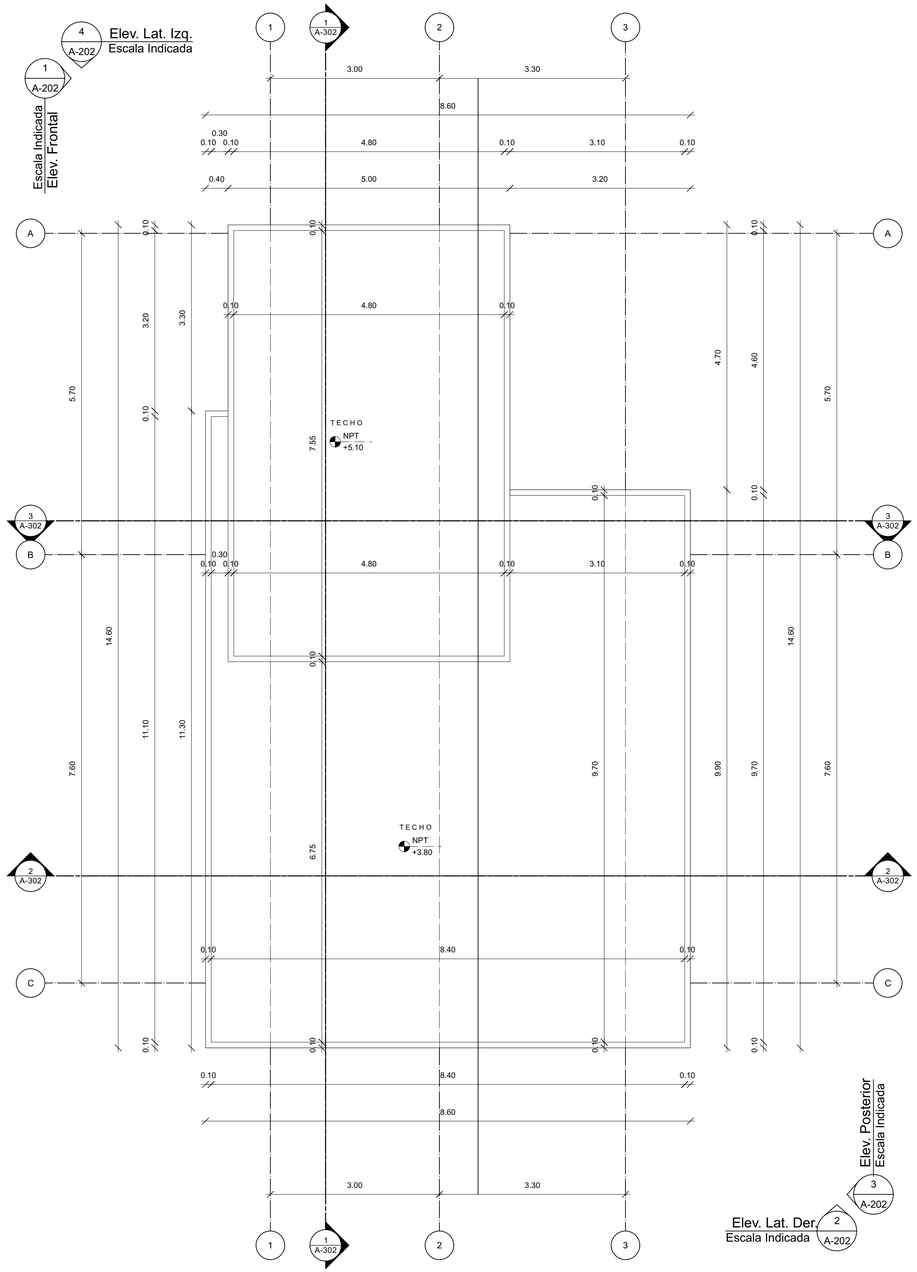
Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-103	250819 - AR - Area Social - RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	14/20

NIVEL	N.P.T
NIVEL 1	+0.35
TECHO 1	+3.80
TECHO 2	+5.10



1 **Planta Arquitectónica Amueblada de Techo**
Scale: 1:50



2 **Planta Arquitectónica Dimensionada de Techo**
Scale: 1:50

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

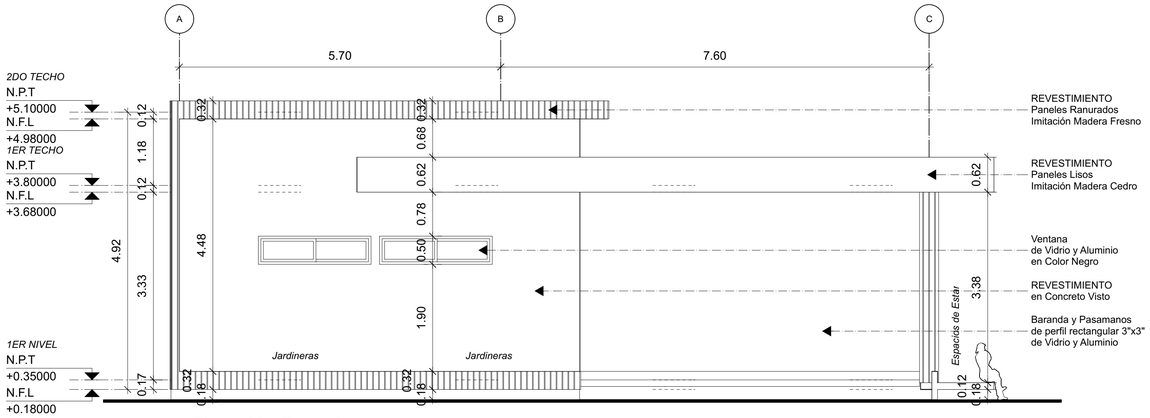
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Arq. Jabes Victoria
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Area Social

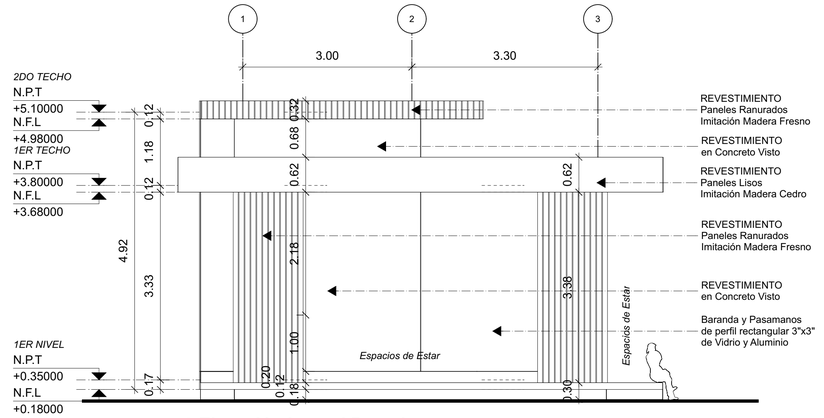
TITULO DIBUJO
Planta Arquitectónica y Dimensisonada de Techo

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

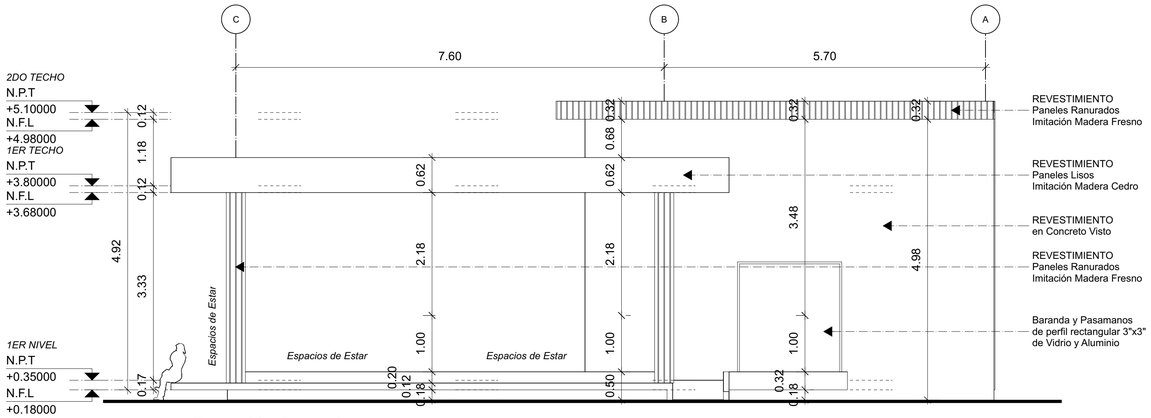
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-104	250819 - AR - Area Social - RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	15/20



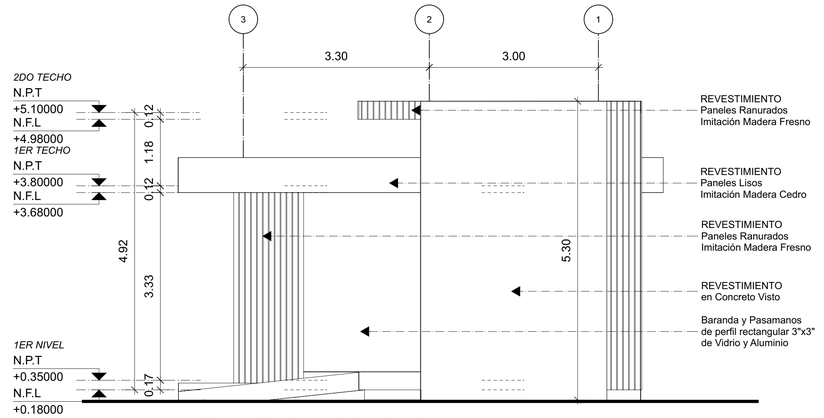
1 **Elevación Frontal**
Scale: 1:50



2 **Elevación Lateral Derecha**
Scale: 1:50



3 **Elevación Posterior**
Scale: 1:50



4 **Elevación Lateral Izquierda**
Scale: 1:50

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

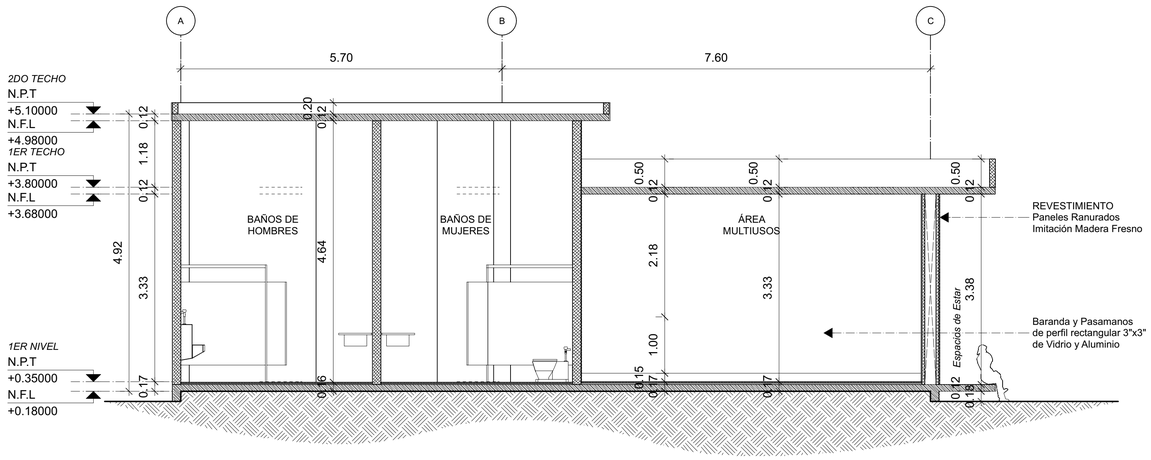
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Arq. Jabes Victoria
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Area Social

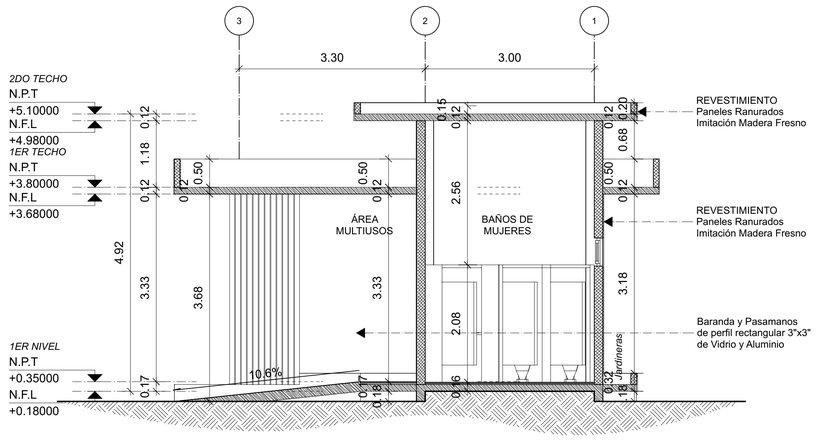
TITULO DIBUJO
Elevaciones Generales

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

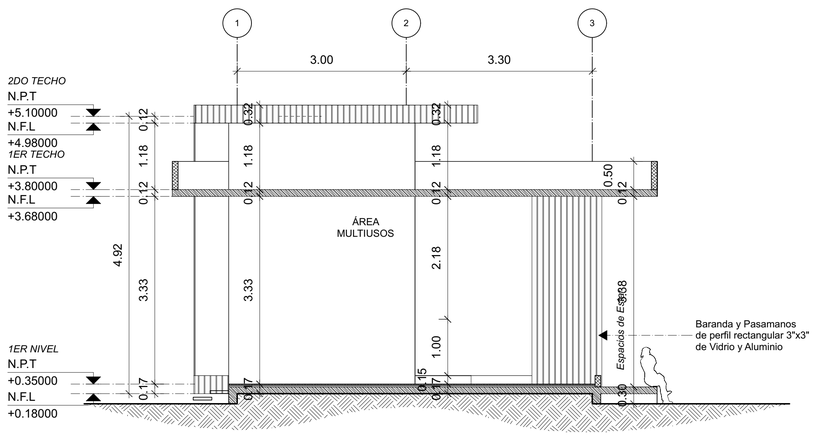
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	**A-202**	**250819 - AR - Area Social - RDM v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**16/20**



1 Sección A-A'
Scale: 1:50



3 Sección B-B'
Scale: 1:50



2 Sección C-C'
Scale: 1:50

Planilla de Puertas

Número	Ancho	Alto	Espesor	Tipo	Material	Cantidad	Imagen
P01	0.90m	2.10m	0.04m	Batiente	Madera	2.00	

Planilla de Ventanas

Número	Ancho	Alto	Espesor	Tipo	Material	Cantidad	Imagen
V01	2.00m	0.50m	0.02m	Corrediza	Aluminio y Vidrio	2.00	

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

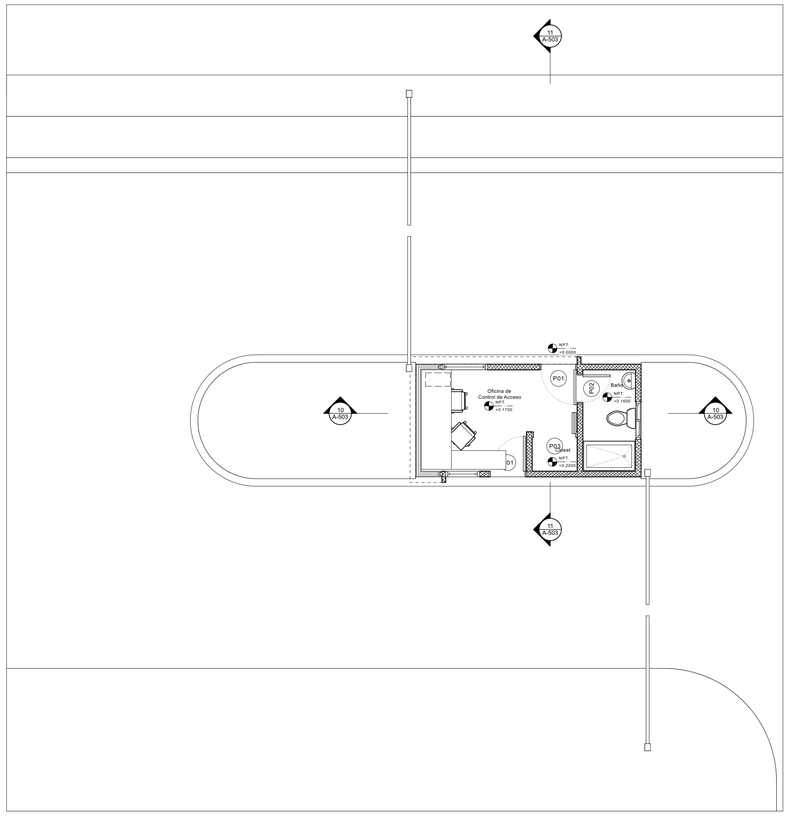
COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Arq. Jabes Victoria
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Area Social

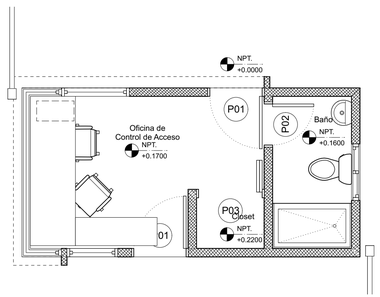
TITULO DIBUJO
Secciones Generales

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

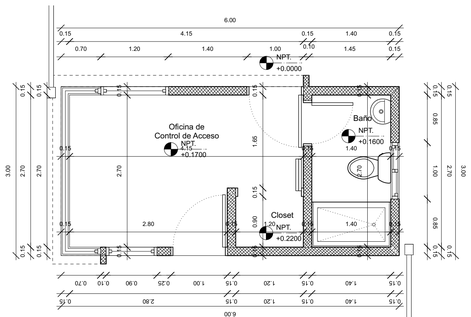
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-302	250819 - AR - Area Social - RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	17/20



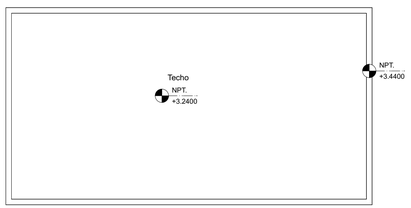
1 Planta de Conjunto de 1er Nivel - Garita
Scale: 1:75



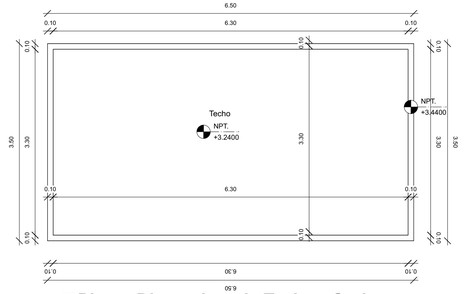
2 Planta Arquitectónica 1er Nivel - Garita
Scale: 1:50



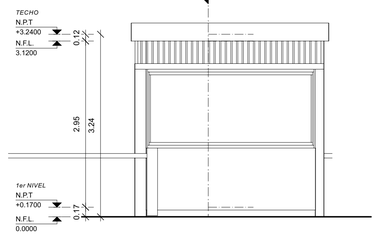
3 Planta Dimensionada 1er Nivel - Garita
Scale: 1:50



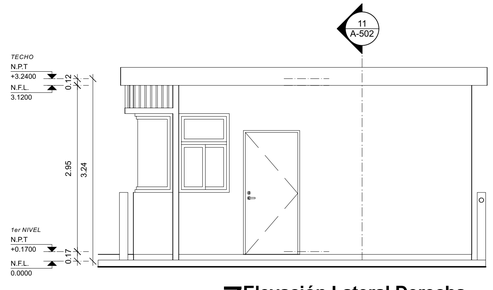
4 Planta Arquitectónica de Techo - Garita
Scale: 1:50



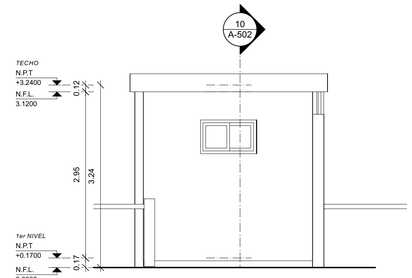
5 Planta Dimensionada Techo - Garita
Scale: 1:50



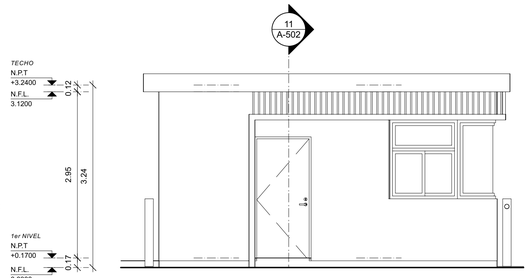
6 Elevación Frontal
Scale: 1:50



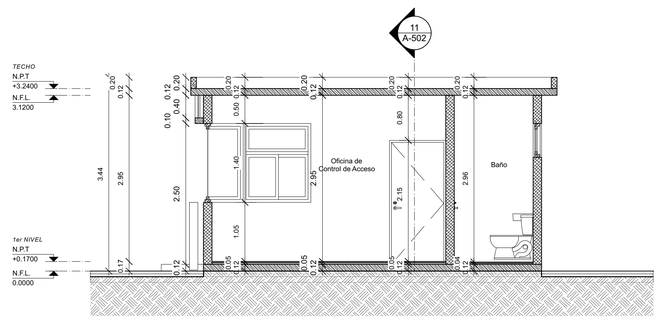
7 Elevación Lateral Derecha
Scale: 1:50



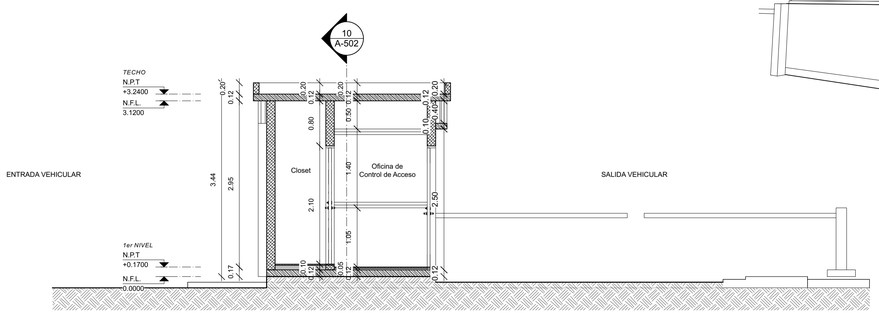
8 Elevación Posterior
Scale: 1:50



9 Elevación Lateral Izquierda
Scale: 1:50



10 Sección AA'
Scale: 1:50



11 Sección BB'
Scale: 1:50

Planilla de Puertas

Número	Ancho	Alto	Espesor	Tipo	Material	Cantidad	Imagen
P01	1.00m	2.20m	0.05m	Batiente de una hoja	Madera	2.00	
P02	0.80m	2.20m	0.05m	Batiente de una hoja	Madera	1.00	
P03	1.20m	2.10m	0.05m	Plegable de 2 hojas	Madera	1.00	

Planilla de Ventanas

Número	Ancho	Alto	Espesor	Tipo	Material	Cantidad	Imagen
V01	1.20m	1.40m	0.00m	Deslizante de 2 hojas y paño fijo	Cristal	1.00	
V02	0.90m	1.40m	0.00m	Deslizante de 2 hojas y paño fijo	Cristal	1.00	
V03	1.00m	0.60m	0.00m	Deslizante de 2 hojas	Cristal	1.00	

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA
CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA 18538

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA 38524

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA 42528

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA 16064

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Control de Acceso

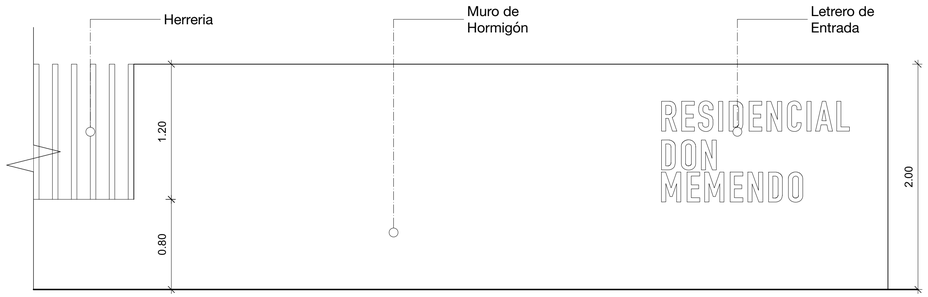
TITULO DIBUJO
Detalle de Control de Acceso

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

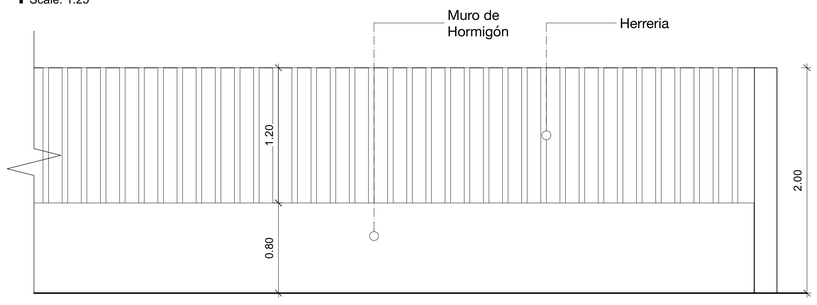
FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	A-502	250819 - AR - Control de Acceso - RDM v2022.vwx
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	INDICADA	19/20

Residencial Don Memendo - Site Plan

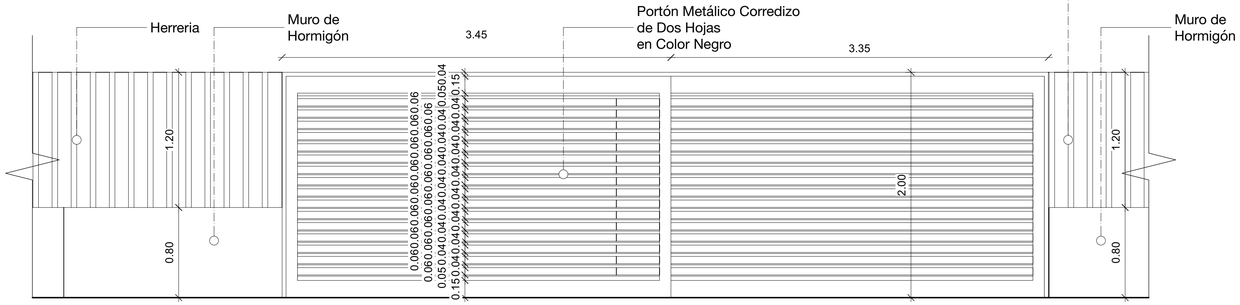
Frente a Calle Aurora Tavarez Belliard, Villa Hermosa,
Brisas del Mar III, La Romana, R.D.



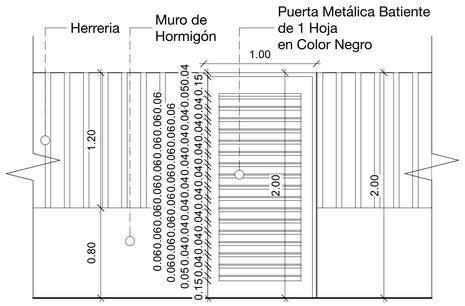
DET1 **Detalle Muro Entrada Pincipal**
Scale: 1:25



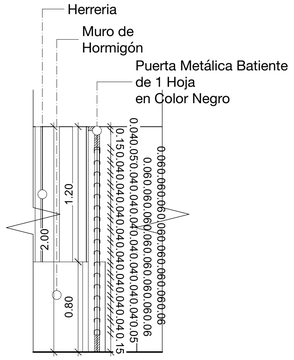
DET2 **Detalle Muro Área Comercial**
Scale: 1:25



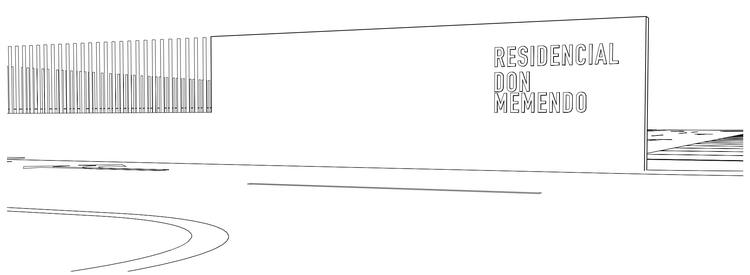
DET3 **Detalle Portón**
Scale: 1:25



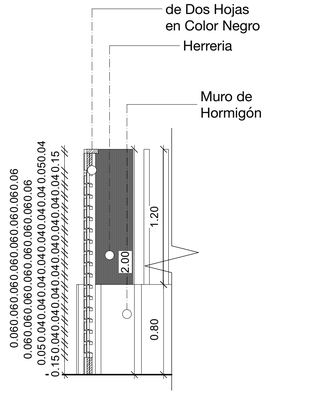
DET5 **Detalle Puerta Entrada Lateral**
Scale: 1:25



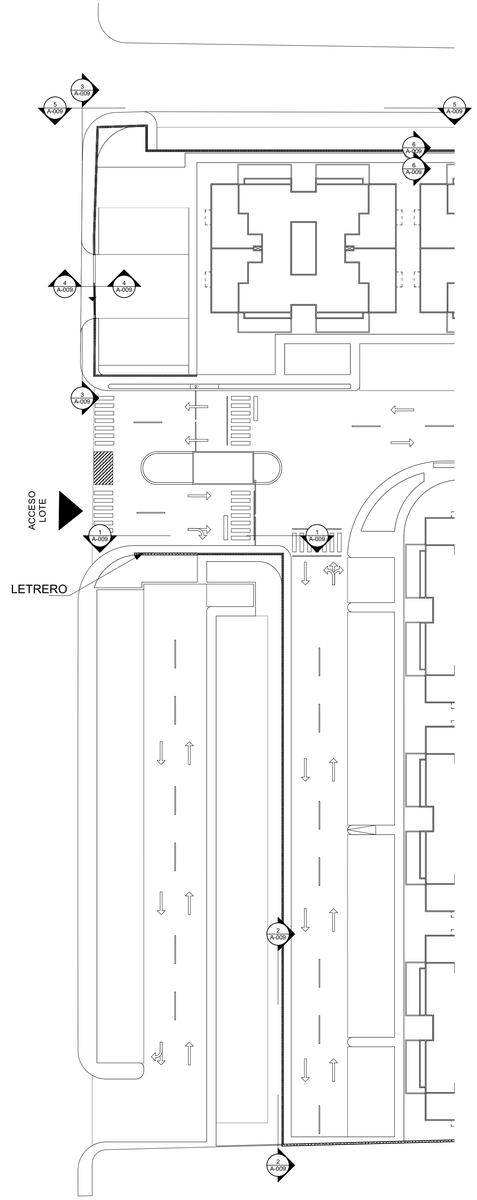
DET6 **Sección Puerta Emtrada Lateral**
Scale: 1:25



DET8 **Detalle Letrero Entrada Principal**
Scale: 1:150



DET4 **Sección Portón**
Scale: 1:25



DET7 **Detalle Verja Perimetral**
Scale: 1:300

MI VIVIENDA

FIDEICOMISO FONVIVIENDA

CÓDIGO PROYECTO
PNVFF-LRO-0004-0256

NOMBRE PROYECTO
Residencial Don Memendo
Brisas Del Mar III, Villa Hermosa
La Romana, R.D

PROPIETARIO
HTS FIDUCIARIA S.A., Actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Residencial Don Memendo

CONSTRUCTORA
INGENIERIA SHARP, SRL

ARQUITECTURA
ARQ. HJALMAR DECENA CODIA. 20242

ESTRUCTURA
Ing. Rafael Rosario
CODIA **18538**

SANITARIO
Ing. Dalton Angomás
CODIA **38524**

ELÉCTRICO
Ing. Jesus Calderon
CODIA **42528**

VIAL
Ing. Gerardo Aquino
CODIA **16064**

COLABORADORES
Arq. Namiris Vargas
Arq. Mara Rosario
Selma Hasbun Vidal

TIPOLOGÍA
Siteplan

TITULO DIBUJO
Detalle Verja Perimetral

"Estos planos arquitectónicos, así como los diseños y conceptos incluidos, son obras originales protegidas bajo la Ley 65-00 sobre Derecho de Autor de la República Dominicana. Queda prohibida cualquier reproducción, distribución, modificación, o uso no autorizado, total o parcial, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Todos los derechos reservados. Autor: [Hjalmar Decena Orozco] Contacto: [hjalmar@estudiohjaldo.com]"

FECHA	COD. DE LA HOJA	ARCHIVO
6/10/25	**A-503**	**250915 - SP - RDM - VERJA PERIMETRAL v2022.vwx**
DISCIPLINA	ESCALA	HOJA
ARQ	**INDICADA**	**20/20**