

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

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN

CÓDIGO S01-25-02026



**Avenida Penetración, sector El Edén, municipio Santo Domingo Norte, provincia
Santo Domingo**

OCTUBRE 2025

Listado de los consultores ambientales participantes en la elaboración de la DIA del proyecto RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN, código S01-25-02026

LISTA DE CONSULTORES PARTICIPANTES:

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




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



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




INDICE GENERAL

Listado de los consultores ambientales participantes en la elaboración de la DIA	2
Términos de Referencia (TdR)	5
1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO	31
1.1. Nombre del proyecto.....	31
1.2. Localización	31
2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO	33
2.1. Sector (es) económico (s): Viviendas de Bajo Costo.....	33
2.2. Descripción breve del proyecto.....	33
2.3. Extensión del terreno	34
2.4. Área de construcción	34
2.5. Tipo de infraestructura a realizar:	35
2.6. Tipos de agregados a ser utilizados en la fase de construcción.	35
3. Aspectos socioeconómicos.....	35
3.1. Inversión total.....	35
3.2. Número de empleados.....	35
3.3. Comunidades cercanas	36
3.4. Población estimada.....	37
4. Descripción del medio.....	38
4.1. Flora.....	38
4.2. Fauna.....	40
4.3. Suelo.....	42
4.4. Hidrología.....	44
4.5. Serán identificadas zonas ambientalmente vulnerables dentro y cerca del área .	46
4.6 Paisaje	48
5. Servicios (en las fases de construcción y operación)	50
5.1 Agua potable.....	50
5.2. Aguas residuales	50
5.3. Drenaje pluvial	50
5.4. Energía eléctrica	51
5.5 Residuos sólidos.....	51
6. Seguridad.....	51
7. Participación e información pública	52
7.1 Análisis de Interesados en el Área de Influencia Directa del Proyecto.....	52
8. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y PMAA.....	53

8.1 Identificación, Caracterización y Valorización de Los Impactos Ambientales	53
8.1.1 Valoración de los impactos ambientales.....	53
8.1.2 Identificación de las acciones del proyecto susceptibles de generar impactos ..	54
8.1.3 Identificación de los elementos del medio ambiente	56
8.1.4 Identificación de los impactos ambientales.....	57
8.1.6 Valoración de los impactos de la fase de construcción	65
8.1.7 Valoración de los impactos de la fase de operación.....	82
8.2 PROGRAMA DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL (PMAA).....	100
8.2.1 POLÍTICAS CORPORATIVAS PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL	100
8.2.3 ORGANIZACIÓN DEL PMAA	102
8.3 FUNCIONES DE LA UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL	103
8.4 COMPONENTES DEL PMAA.....	105
8.5 PROGRAMA DE CALIDAD AMBIENTAL	106
8.6 PROGRAMA DE CONTROL BIOLÓGICO	120
8.7 PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIOAMBIENTAL	126
8.8 PROGRAMA DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL	145
Matriz resumen PMAA - Fase de Construcción del Proyecto.....	154
Matriz resumen PMAA - Fase de Operación del Proyecto	158
9.0 Plan de adaptación y medidas de mitigación a los efectos del cambio climático	162
Matriz medidas de adaptación a los efectos del Cambio Climático	170
Fase de Cierre o Abandono del Proyecto.....	173
10. Evaluación de Riesgo y Plan de Contingencia	173
11. Anexos	199

Términos de Referencia (TdR)



Santo Domingo, D.N.
DEIA-3802-2025

Señores

AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SRL / PERLA LISSELOT ESPINAL JIMENES
Promotor y/o representante del proyecto "RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN"
Av. Penetración, La nueva barquita, sector El Edén, Santo Domingo Norte
Tels.: (809) 990-1038 / (809) 372-2839 / (809) 472-2370
Email: gerencia@alproyectos.com

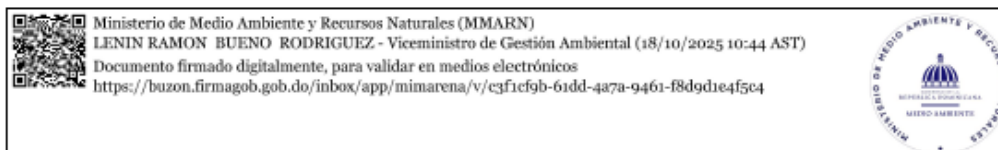
Distinguidos Señores:

Sirva la presente para informarles sobre los resultados de la fase de análisis previo, que en el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) se realizó al proyecto "Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026), presentado por Ayala López Construcciones y Proyectos S.R.L. / Perla Lisselot Espinal Jiménez, promotor y/o representante. Conforme a la Ley No. 64-00 (Art. 41 párrafo V), el Reglamento del Proceso de Evaluación Ambiental (2024) y según consta en el Acta Núm. 038-2025 del Comité de Evaluación Inicial (CEI) celebrado en fecha 15 de septiembre del 2025, 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, consiste en la construcción de veinticinco (25) edificios residenciales de cuatro (4) niveles, para un total de 800 apartamentos con áreas que oscilan entre 75 m² (dos dormitorios) y 80 m² (tres dormitorios). El conjunto se desarrollará en dos etapas: la primera con doce (12) edificios que integran 384 apartamentos y 422 estacionamientos, y la segunda con trece (13) edificios que suman 416 apartamentos y 787 estacionamientos. Además, el residencial dispondrá de áreas recreativas, institucionales y comerciales en un área de terreno de 77,058.09 m² y un área a intervenir de 64,517.52 m².

El residencial gozará de Áreas verdes, deportivas e institucionales tales como: Garita para control de acceso, gazebos, Juegos infantiles, canchas de baloncesto, canchas de tenis, zonas verdes de recreación, áreas de BBQ exteriores, salones de multiuso, gym equipado, área comercial, verja perimetral, entre otros.



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

Página 1 de 26



Pág. 02
DEIA-3802-2025

El proyecto "Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026) está ubicado en la Avenida Penetración, El Edén, Municipio Santo Domingo Norte. Está definido por el siguiente polígono de coordenadas UTM 19 Q Datum WGS84:

Núm.	X	Y	Núm.	X	Y
1	405657.16	2049445.00	40	406017.03	2049421.63
2	405646.67	2049456.49	41	406007.21	2049427.88
3	405613.47	2049489.64	42	405996.45	2049434.27
4	405631.86	2049491.44	43	405989.92	2049438.05
5	405673.20	2049495.00	44	405980.56	2049443.48
6	405692.27	2049498.06	45	405968.94	2049449.60
7	405691.51	2049552.45	46	405955.44	2049454.70
8	405712.51	2049554.48	47	405943.57	2049459.18
9	405712.55	2049561.63	48	405933.31	2049460.88
10	405850.89	2049553.15	49	405933.22	2049460.39
11	405932.40	2049548.52	50	405921.10	2049461.22
12	405971.41	2049546.77	51	405907.81	2049462.06
13	406053.52	2049544.04	52	405897.39	2049462.01
14	406085.68	2049542.80	53	405887.04	2049461.36
15	406141.04	2049541.41	54	405877.24	2049460.39
16	406158.55	2049539.13	55	405866.92	2049459.36
17	406255.99	2049535.96	56	405857.50	2049458.43
18	406275.34	2049536.71	57	405847.21	2049457.40
19	406305.77	2049536.70	58	405837.91	2049456.48
20	406278.77	2049459.62	59	405828.19	2049455.52
21	406259.40	2049429.32	60	405818.18	2049454.52
22	406249.79	2049413.41	61	405807.37	2049453.45
23	406210.22	2049361.01	62	405797.51	2049451.55



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 2 de 26



Pág. 03
DEIA-3802-2025

24	406169.87	2049354.95	63	405787.41	2049451.28
25	406153.32	2049359.37	64	405772.94	2049450.64
26	406135.57	2049364.12	65	405769.40	2049450.39
27	406124.86	2049368.76	66	405762.49	2049450.54
28	406111.49	2049374.67	67	405753.23	2049450.67
29	406104.25	2049377.86	68	405750.56	2049450.51
30	406097.47	2049380.86	69	405745.96	2049450.23
31	406088.99	2049384.59	70	405741.25	2049449.20
32	406080.57	2049388.26	71	405730.97	2049446.94
33	406070.45	2049392.67	72	405726.80	2049446.08
34	406061.47	2049396.58	73	405720.64	2049444.96
35	406052.07	2049401.15	74	405717.68	2049444.96
36	406045.67	2049404.26	75	405714.81	2049444.96
37	406043.81	2049405.39	76	405702.67	2049444.24
38	406035.56	2049410.39	77	405683.69	2049445.10
39	406027.16	2049415.48	78	405665.64	2049444.43

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

Los Términos de Referencia (TdR) tienen una validez de un (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.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 3 de 26



Pág. 04
DEIA-3802-2025

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.

Atentamente, les saluda,

Lenín Bueno
Viceministro de Gestión Ambiental

LN/NB/NAD/cas
17 de octubre de 2025

Anexo:

- Términos de Referencia guía para la Evaluación Impacto Ambiental.

Nota:

La entrega de documentos relativos a este proyecto será realizada estrictamente por el promotor del mismo, 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 (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 4 de 26



**Términos de Referencia para la elaboración de la
Declaración de Impacto Ambiental para Proyectos Categoría B
"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)**

ALCANCE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
Estos TdR contienen las especificaciones de información necesarias que permitirán a la autoridad ambiental realizar la evaluación ambiental del proyecto a través de la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental. La evaluación ambiental se enfocará en la prevención y mitigación de los impactos que se producirán con el proyecto, previamente considerados como impactos potenciales moderados según el Reglamento del Proceso de Evaluación Ambiental vigente. En caso de considerarse necesario luego de una revisión inicial, se ampliará el alcance de estos TdR en los aspectos que se indicará por escrito mediante solicitud de información complementaria.
OBJETIVOS
Presentar la guía para la estructura y contenido de la Declaración de Impacto Ambiental, con los siguientes componentes: - Descripción general del proyecto. - Identificación de los potenciales impactos ambientales positivos y negativos que generan las actividades del proyecto en sus fases de construcción y de operación. - Identificación de las zonas ambientalmente sensibles, dentro del solar del proyecto y en su área de influencia directa en un radio de 2.5 kilómetros a la redonda. (asentamientos humanos, escuelas, hospitales, cuerpos de agua, humedales, línea costera, dunas, terrenos con altas pendientes, áreas protegidas). - Realización de un análisis de interesados. - Presentación de información pública del proyecto y sus características hacia la población - Establecer las líneas de acción ambiental que seguirá el proyecto en cumplimiento con la ley 64-00 y las normas ambientales. - Presentar el esquema de monitoreo ambiental. - Incluir Anexos con las evidencias e información adicional pertinente.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 5 de 26



ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL INFORME

1.1 DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Datos generales del proyecto:

Nombre del proyecto.

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

Registro mercantil y RNC de la empresa.

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

Localización del proyecto con un mapa topográfico escala 1:50,000.

Plano catastral y/o georreferenciación del polígono del área total del terreno destinado al desarrollo del proyecto.

Copia del título de propiedad y/o contrato de alquiler del terreno donde se alojará el proyecto y con las actividades a ser desarrolladas en el mismo.

Descripción del proyecto

Objetivos y justificación del proyecto.

Descripción de cada una de las diferentes actividades que conlleva cada fase (construcción y operación).

Cronograma de ejecución de la fase de construcción.

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

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

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

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

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



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 6 de 26



- Superficie total del terreno.
- Cantidad y descripción de los edificios.
- Cantidad y descripción de las viviendas.
- Describir todos los componentes y amenidades complementarias del proyecto (piscina, lobby, salón de actividades, áreas infantiles, etc.).
- Presentar el máster plan con la superficie del área verde dejando al menos 8% de la misma.
- Área neta de construcción.
- Volumen de movimientos de tierra en cortes y relleno.
- Cantidad de estacionamientos y área de ocupación social.
- Cantidad de vías de acceso y sus características.
- Describir las áreas sociales.
- Describir la infraestructura de servicios (agua potable, agua residual, energía, etc.)
- Cantidad de pozos tubulares, filtrantes y cisternas.
- Capacidad de cisterna.
- Describir el sistema de sanitario y pluvial. Capacidad del séptico y disposición final de agua residual.

Monto de la inversión total en infraestructura, inmuebles, equipos y maquinarias.

Lista y procedencia de materia prima y productos adicionales utilizados (sustancias químicas utilizadas en el proceso). Incluir hojas de seguridad (MSDS) de cada una de las sustancias usadas.

Características de los productos finales del proceso de producción.

Lista de maquinarias y equipos empleados en el proyecto, capacidades utilizadas y ciclos de mantenimiento.

Condiciones de seguridad, protección de la infraestructura y personal operativo; suministro de medios de protección y equipos de protección personal (EPP) (botas, guantes, protectores auditivos, entre otras); descripción de los extintores, equipo de detección de humo y alarmas de activación manual para evacuaciones de emergencia.

Evaluación de riesgos y plan de contingencia.

Servicios requeridos

Estimar para la fase de construcción/adecuación y operación el consumo de los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, entre otros); si la fuente de abastecimiento es un pozo tubular deben anexar características de este: Profundidad máxima, diámetro máximo, caudal máximo a explotar y la ubicación con coordenadas UTM.

- Presentar un informe hidrológico, determinar el régimen hidrológico y los caudales máximos, medios y mínimos mensuales multianuales de las fuentes de mayor importancia a intervenir.
- Presentar un informe hidrogeológico un mapa hidrogeológico con la localización de los puntos de agua identificados.

Especificar el volumen estimado de aguas residuales a generar, de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos, el tratamiento y disposición final de los mismos.

Presentar planos de los servicios técnicos (energía, aguas residuales, aguas pluviales, ruta de evacuación, entre otros).



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 7 de 26

**1.2 Autorizaciones y permisos**

Títulos de propiedad y contrato de arrendamiento del terreno.

No objeción del ayuntamiento local.

No objeción de la Corporación Acueducto y Alcantarillado correspondiente.

1.3 Descripción ambiental

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

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

1.4 Participación e información pública**Análisis de Interesados en el Área de Influencia Directa del Proyecto**

Se deberá realizar un Análisis de Interesados enfocado en la zona de influencia directa del proyecto. Este análisis tiene como objetivo identificar y comprender las percepciones, intereses, expectativas y posibles impactos del proyecto sobre las personas directamente involucradas o afectadas.

Requisitos del análisis:**1. Aplicación de formularios estructurados**

- Se diseñarán y aplicarán formularios a los actores clave dentro del área de influencia directa.
- Los formularios deben ser claros, concisos y pertinentes, conteniendo:
 - Datos generales de los participantes.
 - Nivel de conocimiento del proyecto.
 - Percepción sobre los impactos positivos y negativos.
 - Grado de interés e influencia en el desarrollo del proyecto.
 - Comentarios o recomendaciones adicionales.

2. Presentación y análisis de resultados

- Los datos recolectados serán tabulados adecuadamente.
- Se utilizarán gráficos estadísticos (barras, pastel, etc.) para facilitar la interpretación de los resultados.
- Se presentarán conclusiones claras sobre las actitudes, expectativas y posibles conflictos identificados.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 8 de 26



- Se incluirán recomendaciones prácticas para la gestión efectiva de las relaciones con los interesados.

3. Evidencias documentales

Para garantizar la transparencia y veracidad del proceso, se deben anexar todas las evidencias disponibles, incluyendo:

- Copias escaneadas o digitales de los formularios aplicados y firmados.
- Fotografías de las sesiones de levantamiento de información o entrevistas.
- Listados de participantes y fechas de aplicación.
- Cualquier otro soporte que valide la aplicación del análisis.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 9 de 26



1.5 Plan de manejo y adecuación ambiental

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

1.6 Certificación de notario público

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

1.7 Formato de presentación

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



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 10 de 26



- 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
- Datos generales del proyecto
- Descripción del proyecto
- Autorizaciones y permisos
- Descripción ambiental
- Participación e información publica
- Plan de manejo y adecuación ambiental (PMAA)
- Anexos: Informes y documentos.

En el lomo de cada uno de los ejemplares se colocará el nombre del proyecto y su código.



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



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

Página 11 de 26



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

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



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 12 de 26



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



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



"Residencial Maria Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 13 de 26



LUGAR DE APLICACIÓN	Localización del sistema de tratamiento en concordancia con la ubicación de las instalaciones, construcción y operación de instalaciones temporales y obras de infraestructura.
SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Seguimiento y control del sistema con base en el manual de operación del sistema de tratamiento • Monitoreos de calidad de agua, parámetros de calidad, métodos de muestreo y análisis, periodicidad de los muestreos. • Mantenimiento periódico de los elementos que constituyen el sistema de tratamiento. • Evaluación periódica de la eficiencia del sistema de tratamiento, y de opciones de cambio tecnológico de mayor eficiencia. • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 14 de 26



No.2 MANEJO DE MATERIAL PARTICULADO (POLVOS) Y GASES	
OBJETIVOS	
Evaluar, prevenir y mitigar las emisiones de material particulado y gases, generados de los trabajos de desarrollo del proyecto.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías de accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas
EFEECTO	Aumento de material particulado y gases en el entorno del proyecto.
ACCIONES POR DESARROLLAR	
Las principales fuentes de emisión de material particulado y gases en el área de desarrollo de las obras de infraestructura urbana son: el tráfico vehicular, la operación de maquinarias y la acción del viento en áreas abiertas. La evaluación, prevención y mitigación de estos posibles impactos se pueden lograr con medidas sencillas, entre las cuales se destacan: 1. Planeación de la ubicación de instalaciones de servicio, patios de acopio y zonas de disposición de estériles, determinando la dirección de los vientos como criterio decisivo. 2. Realización de medidas de prevención y control de emisión de partículas como barreras rompe vientos, revegetalización, humectación y cubrimiento de pilas de material de escombros. 3. Humectación de vías de acceso no pavimentadas, control de velocidad vehicular. 4. Proteger el material proveniente de excavaciones o construcción, en los sitios de almacenamiento temporal. 5. Humectar los materiales expuestos al arrastre del viento 6. Realización de monitoreo permanente de concentraciones de gases, con sistemas de alarma para evitar sobrepasar los límites permisibles de concentración de gases nocivos. 7. Establecer, si es preciso, estaciones de monitoreo de aire en el área de influencia de la obra. 8. Realizar mantenimiento periódico de maquinarias y vehículos, para el control de la emisión de gases. 9. Incentivar el uso de equipos de protección personal que garanticen la menor exposición posible a polvos, gases, humos, entre otros. 10. Educación y capacitación a todo el personal de la obra y a contratistas sobre las medidas de prevención y control en la emisión de material particulado. Igualmente, capacitación relacionada con las medidas de prevención, para evitar inhalaciones de gases nocivos y polvo.	
TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA	
• Control de velocidad vehicular y señalización en zonas no pavimentadas. • Humectación permanente de zonas no pavimentadas y de los materiales expuestos al arrastre del viento y enlonado de materias primas. • Realización de mantenimiento preventivo periódico de maquinarias, equipos y vehículos. • Dotación a personal expuesto de equipos de seguridad: botas, guantes, gafas, batas entre otros. • Implementar medidas educativas y de capacitación al personal del proyecto (residente,	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 15 de 26



SEGUIMIENTO Y MONITOREO

- Verificación de medidas, acciones y tecnologías planteadas de control de emisiones.
- Control del mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto.
- Controlar y verificar periódicamente los vehículos vinculados a la operación del proyecto.
- Seguimiento y control de velocidad de vehículos
- Monitoreo permanente de gases
- Operación de estaciones de monitoreo en el área de la obra
- Realización de exámenes médicos periódicos al personal de la obra, así como el personal contratista, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los programas de higiene ocupacional y riesgos profesionales.
- Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



"Residencial Maria Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 16 de 26



No. 3 MANEJO DE RUIDO	
OBJETIVOS	
Prevención, control y mitigación de los niveles de ruido generados por los trabajos de construcción y operación del proyecto.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinaria y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas
EFFECTO	Incremento en el nivel de ruido.
ACCIONES POR DESARROLLAR	
- Definición de los puntos de generación de ruidos. - Realización de monitoreos ambientales y ocupacionales, y evaluación de los niveles de ruido que ocasiona el proyecto. - Definir la manera más efectiva para el control técnico y la reducción del ruido, de acuerdo con las condiciones y necesidades de operación, entre las cuales se encuentran: modificación de la ruta de propagación con el uso de pantallas, encerramiento, y protección o aislamiento del receptor. - Realizar desde la planeación del desarrollo de obra el manejo del ruido, con la concesión de materiales acústicos apropiados como absorbentes (transforman la energía sonora en energía térmica), materiales de barrera (proporcionan aislamiento) y materiales de amortiguación. - Considerar barreras y medios naturales que afectan la propagación del ruido como plantaciones, barrancos, diques y valles. - Realizar el mantenimiento adecuado de los equipos y la maquinaria utilizada en los trabajos de construcción, como medida de reducción de los niveles de ruido; así mismo, adecuar los horarios de trabajo para no interferir con las horas nocturnas de descanso. - Definir medidas de control de ruido en el tráfico vehicular para evitar ruidos producidos por pitos, bocinas, motores desajustados, frenos, entre otros. - Respetar las señales y normas de tránsito, a velocidades controladas con el fin de no causar daños a la propiedad privada o pública. - Capacitar al personal del proyecto y contratistas, en el manejo del ruido. - Incentivar el uso de equipos de protección personal que garanticen la menor exposición posible al ruido.	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 17 de 26



TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA
- Utilización de equipos acústicos apropiados como: absorbentes (lana de vidrio, espumas de poliuretano, espumas con películas protectoras), materiales de barrera (naturales: arborización, materiales de acopio, diques, muros, planchas de acero, vidrio o concreto) y materiales de amortiguación (sustancias viscosas o elásticas, caucho y plástico). - Instalar encerramientos acústicos, tanto en el interior como en el exterior de la obra y los lugares de generación del ruido, mantener ventilación e iluminación adecuadas para el personal de la construcción. - Mantenimiento periódico de maquinarias, equipos y vehículos. - Realización de talleres educativos y capacitaciones al personal del proyecto operador de vehículos, maquinarias y equipos (residente, contratista). - Dotación al personal de implementos de seguridad.
SEGUIMIENTO Y MONITOREO
- Mediciones periódicas de control del ruido, ambientales y ocupacionales. - Verificación de medidas, acciones y tecnologías planteadas para mediciones de material particulado y control de ruido. - Control del mantenimiento de maquinarias, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto. - Realización de exámenes médicos periódicos al personal de la obra, así como el personal contratista, que permitan la adopción de indicadores de morbilidad encaminados a controlar la efectividad de los programas de salud ocupacional y riesgos profesionales. - Estar atento a cualquier queja, comentario o malestar de la comunidad o del personal que labora en el proyecto para lograr una solución efectiva, que permita, a la vez, retroalimentación positiva con aportes o ideas para mejorar el ambiente de trabajo. • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 18 de 26



No. 4 MANEJO DE COMBUSTIBLE	
OBJETIVO	
Prevenir, controlar y mitigar de los impactos ambientales ocasionados por el manejo de combustibles, durante la realización de los trabajos en la fase de construcción y operación.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de Infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua, contaminación del suelo.
ACCIONES POR DESARROLLAR	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



"Residencial Maria Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 19 de 26



El uso de combustibles es fuente energética para las maquinarias, equipos y vehículos empleados durante la realización de los trabajos de obra. Para el manejo de los combustibles se consideran los siguientes aspectos:

1. Limitar la aplicación y uso de sustancias químicas, derivadas del petróleo, en sectores cercanos a cursos de agua.
2. Asegurar el almacenamiento, transporte y adecuada disposición de los combustibles. El almacenamiento requiere realizarse en lugares confinados y cubiertos que se ubicarán a una distancia de no menos de 40 metros de los cursos de agua e instalaciones temporales para evitar que se presenten derrames o fugas que puedan contaminar el suelo, así mismo, requieren la instalación de una trampa de grasas.
3. Prevención y control de derrames durante el transporte y llenado de los tanques de combustibles, utilizar un sistema adecuado de bombeo y áreas impermeabilizadas. En caso de derrames de algún producto líquido, evitar su escurrimiento haciendo canaletas alrededor y recogiendo con aserrín, tierra o arena. Posteriormente, disponer el material en un sitio apropiado, con alta capacidad de impermeabilización y lejos de los cursos de agua.
4. En lugares donde se realice el abastecimiento de combustible, se requiere un extintor cerca del sitio, sin fuentes de ignición en los alrededores (cigarrillos encendidos, llamas), verificar el correcto acople de mangueras con el propósito de prevenir derrames y mantener elementos para la contención y limpieza de derrames accidentales (paños oleofílicos, arena, aserrín, trapos).
5. Evitar que los vertimientos de aceites usados, combustibles y sustancias químicas a las redes de aguas lluvias, a cuerpos de agua, o su disposición directamente sobre el suelo.
6. Mantener almacenadas, de acuerdo con las necesidades de operación, cantidades mínimas de combustibles.
7. En caso de derrames accidentales, se aplicarán los procedimientos establecidos del plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos.
8. Capacitación y entrenamiento de brigadas contra incendio y de los procedimientos establecidos por el plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos que se tenga.

TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://bzoon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f5c4>



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 20 de 26



• Instalación de sistemas de bombeo y áreas impermeabilizadas, para el manejo y abastecimiento de combustibles. • Instalación de sistemas para la prevención y detección de fugas y derrames en sitios de almacenamiento, tanques de almacenamiento de combustibles, y sistemas de conducción. • Diseño de medidas en caso de derrames que eviten su escurrimiento como canaletas, impermeabilización, muros de contención. • Uso de elementos como paños oleofílicos, aserrín, tierra o arena para la contención y limpieza de derrames accidentales, ubicación de polietileno que cubra la totalidad del área donde se realizará esta actividad, de forma tal que se evite contaminación del suelo por derrames accidentales. • Diseño y construcción de zonas impermeabilizadas, cubiertos con techos los sitios de distribución para evitar que las aguas lluvias expandan los efectos del combustible cuando se presentan fugas o derrames accidentales. • Diseño y construcción de diques perimetrales en depósitos de hidrocarburos con suelos impermeabilizados, con mayor capacidad que los tanques de almacenamiento. • Ubicación efectiva de elementos para la contención y limpieza de derrames accidentales (arena, aserrín, trapos). • Definición de la frecuencia y el tipo de monitoreo de fugas, de acuerdo con la normatividad vigente. • Mantener procedimientos, de acuerdo con las necesidades de operación, para la manipulación de combustibles, de residuos sólidos y peligrosos, aceites usados y material utilizado luego de la contención y limpieza de derrames accidentales.	
LUGAR DE APLICACIÓN	Área total del proyecto en la que se ejecute el desarrollo de obra y en zonas en donde se ubiquen vías de acceso con flujo vehicular y en las áreas designadas para abastecer de combustible a maquinaria, equipos y vehículos.
SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Control periódico de las condiciones ambientales de los lugares dispuestos para el almacenamiento, transporte y disposición de combustibles. • Monitoreo periódico de los sistemas instalados para la prevención, y detección de fugas y derrames. • Análisis de datos de historial de frecuencias, y el tipo de monitoreo de fugas. • Verificación de efectividad de las medidas, acciones y tecnologías planteadas para el manejo de combustibles. • Análisis de informes de caracterización de vertimientos • Simulacros y verificación permanente de la actualización y pertinencia de los procedimientos definidos en el plan de contingencia para el derrame de hidrocarburos. • Control del mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos vinculados a la operación del proyecto. • Capacitación del personal en el manejo de combustibles (almacenamiento, detección de fugas, atención de derrames). • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto. (Anexo 3)	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>





No. 5 MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS	
OBJETIVO	
Implementar las medidas preventivas y de control necesario para el manejo adecuado de los residuos sólidos domésticos/industriales, que se generan en el proyecto con el fin de proteger la salud humana y los recursos suelo, aire, agua y paisaje.	
IMPACTOS AMBIENTALES	
CAUSA	Adecuación o construcción y operación de instalaciones temporales, adecuación o construcción y operación de infraestructura, adecuación o construcción de vías y accesos, transporte, instalación, operación y mantenimiento de maquinarias y equipos, disposición temporal o final de material removido, instalaciones temporales y áreas intervenidas.
EFFECTO	Alteración de las propiedades físico-químicas de las aguas, afectación de la dinámica de las aguas superficiales y subterráneas, sedimentación de los cuerpos de agua, contaminación del suelo, modificación del paisaje.
ACCIONES POR DESARROLLAR	
En el desarrollo de los trabajos de remoción de suelo se tiene una alta heterogeneidad de residuos sólidos, propios o no, de la actividad de desarrollo de la obra que se podrían clasificar en reciclables, reutilizables, desechos orgánicos, materiales tóxicos, entre otros. Las actividades mencionadas a continuación se orientan a la prevención y control que se va a realizar en el adecuado manejo y disposición de los residuos sólidos:	
1. Realizar caracterizaciones de los residuos sólidos, que incluyan datos relacionados con el lugar de generación, cantidades producidas y composición. Con base en estos aspectos se definen los equipos y métodos de recolección, frecuencia, rutas, sitios y cuidados de acopio temporal y disposición final de los residuos. 2. Con base en la caracterización proyectada, determinar el tipo de disposición final de los residuos, considerar alternativas como la utilización del servicio de recolección de basuras existente en la región, diseño y construcción de rellenos sanitarios, incineración, utilización de residuos orgánicos para compostaje, comercialización de material reciclable, entre otros. Para ello es deseable establecer un Plan de Manejo de Desechos Sólidos, con metas cuantitativas que busquen minimizar los desechos que no se reutilizan o reciclan. Ello se habrá de presentar mediante un registro. 3. Realizar clasificación y acopio temporal de los residuos sólidos por grupos: 4. Por Ejemplo: Residuos sólidos ordinarios: conocidos también como residuos domésticos, incluyen desechos de alimentos (materia orgánica putrescible, material biodegradable y perecedero), papel, cartón, plásticos, textiles, caucho, madera, vidrio, metales, residuos de poda, entre otros. Son los producidos en instalaciones temporales, casinos, oficinas y demás instalaciones con ocupación humana. Los desechos de alimentos pueden ser entregados para compostaje o como alimento de animales de la comunidad local, los desechos no perecederos pueden ser reutilizados y reciclados. 5. El lugar de acopio o de almacenamiento temporal de los residuos sólidos requiere disponer de recipientes independientes e identificables claramente, para lograr la separación de los residuos desde su fuente de generación. Tanto el lugar destinado para el acopio temporal como los recipientes, considerarán las características de los residuos que van a contener por ejemplo los recipientes de los residuos sólidos	
 Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN) LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST) Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4	



"Residencial María Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 22 de 28



- especiales requieren ser impermeables y resistentes a la corrosión, ubicados separadamente de los demás tipos de residuos.
6. Como actividades de prevención se considera buscar la minimización en la producción de los residuos sólidos, esto esperado como resultado de la aplicación de planes de educación ambiental y sensibilización dirigidos al personal vinculado al proyecto.
 7. Capacitación, sensibilización y educación del personal que labora en el proyecto sobre la importancia del manejo adecuado de los residuos sólidos generados, incluidos aspectos de clasificación, almacenamiento y disposición de los residuos.
 8. Evitar la disposición de material sobrante en áreas de importancia ambiental, como humedales o zonas de productividad agrícola.
 9. Antes de iniciar la construcción de las instalaciones temporales, el contratista coordinará con la empresa de servicio público correspondiente lo relacionado con las prácticas, sitios de almacenamiento temporal, clasificación y horario de recolección de los residuos sólidos ordinarios.
 10. Planificar la disposición final de los desechos provenientes del desmantelamiento. Los materiales reutilizables serán retirados por el contratista y dispuestos, según su interés, en otro sitio u obra que esté adelantando, sin que afecten el funcionamiento normal de los ecosistemas circundantes.
 11. Establecer una política de compras que favorezca los productos que sean ambientalmente benignos y que puedan ser utilizados como materiales de construcción, bienes de capital, alimentos y consumibles (aplicable solo para actividades de turismo).
 12. Establecer una política de reducción de artículos descartables y consumibles (aplicable solo para actividades de turismo).

TÉCNICA / TECNOLOGÍA UTILIZADA

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

- **Centros de acopio temporal:** la correcta disposición de los residuos inicia con un almacenamiento en la fuente de generación, en recipientes reutilizables, combinados con bolsas plásticas desechables para facilitar su manipulación. Se separan en la fuente de origen los residuos que puedan ser reciclados de aquellos con características peligrosas e industriales, y disponer de recipientes identificados (rotulados), como canecas de 55 galones rotuladas y con tapa, para facilitar la separación en la fuente, ubicados de manera que no se mezclen entre sí y puedan reutilizarse, reciclarse o disponerse adecuadamente. Las áreas designadas para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos ordinarios y especiales, deben quedar ubicadas en lugares visibles y de fácil identificación por cada una de las personas vinculadas al proyecto. El tiempo de almacenamiento debe ser tal, que los residuos no presenten ningún tipo de descomposición.
- **Reutilización, reciclaje:** la reutilización y el reciclaje son métodos mediante los cuales se aprovechan y transforman los residuos sólidos recuperados. Si se desarrollan procesos de reciclaje o reutilización



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MAMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



"Residencial Maria Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 23 de 28



• Compostaje: el compostaje es un proceso biológico, en el que los microorganismos (bacterias, hongos, levaduras), transforman la materia orgánica de los residuos en una materia estable rica en nutrientes, sales minerales y microorganismos beneficiosos para el suelo y el desarrollo de las plantas, los residuos orgánicos podrán ser utilizados para compostaje o como alimento para animales de la comunidad local. • Incineración: la incineración se considera un procesamiento térmico de los residuos sólidos mediante la oxidación química en exceso de oxígeno. Este proceso podrá ser utilizado por el contratista, siempre y cuando se obtengan los permisos y el cumplimiento de la legislación vigente.	
LUGAR DE APLICACIÓN	Área total del proyecto en la que se ejecute el desarrollo de obra y zonas en las cuales se generen residuos sólidos producto de las labores desarrolladas.
SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
• Verificación del cumplimiento de las acciones y tecnologías de manejo de residuos sólidos establecidas. • Observaciones y control periódico de la eficiencia del sistema de manejo y disposición de residuos sólidos. • Caracterizaciones periódicas de los residuos sólidos generados por las labores de construcción, que incluyan datos relacionados con el lugar de generación, cantidades producidas y composición con el objeto de llevar estadísticas y análisis de tendencias en la reducción y manejo de los residuos sólidos generados. • Efectuar observaciones, mediciones y evaluaciones continuas en un sitio y período determinados, con el objeto de identificar los impactos y riesgos • potenciales hacia el ambiente y la salud pública y para evaluar la efectividad del sistema de control. • Presentar Matriz resumen con los costos y medidas de mitigación en cada una de las fases del proyecto (Anexo 3).	



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



"Residencial Maria Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 24 de 26



Matriz resumen del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA)									
FASE DE CONSTRUCCION / OPERACION									
EFECTO DEL IMPACTO AMBIENTE	PROGRAMA / INTERACCIÓN REAL O POTENCIAL (IMPACTOS)	ACTIVIDADES Y MEDIDAS A RECALCAR	FORMAS DE EJECUCIÓN DE LA MEDIDA	MONITOREO Y SEGUIMIENTO					
				POLARIZACIÓN A LAS MONITORIAS	FRECUENCIA	RESPONSABLE	COSTOS DEL MONITORIO Y SEGUIMIENTO	BALANCEO ANUAL DE MEDIDA	
Suelo									
Agua									
Aire									
Energía									
Países									
Contaminación y ruido									
Social									
Económico									
Cultural									
									TOTAL GENERAL ANUAL



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1cf9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1eaf9c4>



"Residencial Maria Virgen" (Código S01-25-02026)

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

Página 25 de 26



Matriz resumen de medidas de adaptación al cambio climático

Fenómeno	Potencial medio afectado en el área del proyecto	Medidas de adaptación del proyecto	Comentarios sobre los efectos esperados de la medida de adaptación propuesta
Aumento nivel del mar			
Inundaciones			
Aumento de temperatura			
Precipitaciones intensas			
Sequia			
Huracanes y tormentas			
Riesgos de incendios forestales			
Infestación de vectores y plagas			
Elevación o abatimiento del nivel freático			



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN)
 LENIN RAMON BUENO RODRIGUEZ - Viceministro de Gestión Ambiental (18/10/2025 10:44 AST)
 Documento firmado digitalmente, para validar en medios electrónicos
<https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/mimarena/v/c3f1ef9b-61dd-4a7a-9461-f8d9d1e4f9c4>



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

Página 26 de 26

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN

CÓDIGO S01-25-02026

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

1.1. Nombre del proyecto: RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN

1.2. Localización

El proyecto estará ubicado en la Avenida Penetración, sector El Edén, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; en una extensión total de terreno de 78,681.86 m², definido por el siguiente polígono de coordenadas UTM 19 Q Datum WGS84:

Núm.	X	Y	Núm.	X	Y
1	405657.16	2049445.00	40	406017.03	2049421.63
2	405646.67	2049456.49	41	406007.21	2049427.88
3	405613.47	2049489.64	42	405996.45	2049434.27
4	405631.86	2049491.44	43	405989.92	2049438.05
5	405673.20	2049495.00	44	405980.56	2049443.48
6	405692.27	2049498.06	45	405968.94	2049449.60
7	405691.51	2049552.45	46	405955.44	2049454.70
8	405712.51	2049554.48	47	405943.57	2049459.18
9	405712.55	2049561.63	48	405933.31	2049460.88
10	405850.89	2049553.15	49	405933.22	2049460.39
11	405932.40	2049548.52	50	405921.10	2049461.22
12	405971.41	2049546.77	51	405907.81	2049462.06
13	406053.52	2049544.04	52	405897.39	2049462.01
14	406085.68	2049542.80	53	405887.04	2049461.36
15	406141.04	2049541.41	54	405877.24	2049460.39
16	406158.55	2049539.13	55	405866.92	2049459.36
17	406255.99	2049535.96	56	405857.50	2049458.43
18	406275.34	2049536.71	57	405847.21	2049457.40
19	406305.77	2049536.70	58	405837.91	2049456.48
20	406278.77	2049459.62	59	405828.19	2049455.52
21	406259.40	2049429.32	60	405818.18	2049454.52
22	406249.79	2049413.41	61	405807.37	2049453.45
23	406210.22	2049361.01	62	405797.51	2049451.55
24	406169.87	2049354.95	63	405787.41	2049451.28
25	406153.32	2049359.37	64	405772.94	2049450.64
26	406135.57	2049364.12	65	405769.40	2049450.39
27	406124.86	2049368.76	66	405762.49	2049450.54
28	406111.49	2049374.67	67	405753.23	2049450.67
29	406104.25	2049377.86	68	405750.56	2049450.51
30	406097.47	2049380.86	69	405745.96	2049450.23

31	406088.99	2049384.59	70	405741.25	2049449.20
32	406080.57	2049388.26	71	405730.97	2049446.94
33	406070.45	2049392.67	72	405726.80	2049446.08
34	406061.47	2049396.58	73	405720.64	2049444.96
35	406052.07	2049401.15	74	405717.68	2049444.96
36	406045.67	2049404.26	75	405714.81	2049444.96
37	406043.81	2049405.39	76	405702.67	2049444.24
38	406035.56	2049410.39	77	405683.69	2049445.10
39	406027.16	2049415.48	78	405665.64	2049444.43



Ubicación del área del proyecto

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

Nombre: (A) Ayala López Construcciones y Proyectos S.R.L. y (B) GP Capital Partners, SRL. / Fideicomiso inmobiliario de Bajo Costo y de Garantía Residencial María Virgen.

(A) RNC No.: 1-31-19659-4

RM No.:141845PSD

Dirección: Autopista Duarte, km 10 ½, sector La Venta, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

Teléfono: (809) 990-1038 / (809) 372-2839 / (809) 472-2370

Correo Electrónico: gerencia@alproyectos.com

(B) RNC No.: 1-31-77504-7

RM No.:148688SD

Dirección: Avenida John F. Kennedy, esquina Padre Claret, Plaza Compostela, Local No. 2, Urbanización Paraíso, D.N.

Nombre de la persona representante del proyecto: José Alveriz Santos Ayala/Perla Lisselot Espinal Jiménez

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO

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

2.2. Descripción breve del proyecto:

El proyecto Residencial María Virgen estará compuesto por un total de veinte y cinco (25) edificios de cuatro (4) niveles cada uno más áreas de terrazas sobre los 4to niveles. Integrándose de treinta y dos (32) apartamentos por cada edificio, para un total de ochocientos (800) unidades de apartamentos, los cuales van desde los 75 m² (Dos dormitorios), hasta los 80 m² de construcción (tres dormitorios).

El proyecto cuenta con dos (2) tipologías de apartamentos el cual cuenta con ocho (8) apartamentos por pisos en cuatro (4) niveles más terraza y techo y el segundo con ocho (8) apartamentos de dos (2) habitaciones por piso más terraza.

El proyecto se trabajará en dos (2) etapas de construcción, como se detalla a continuación:

Primera Etapa

La primera etapa con siete (7) edificios de tres (3) habitaciones (224 apartamentos) y cinco (5) edificios de dos (2) habitaciones (160 apartamentos), para un total de 384 apartamentos y 422 estacionamientos.

Segunda Etapa

La segunda etapa con ocho (8) edificios de tres (3) habitaciones (256 apartamentos) y cinco (5) edificios de dos (2) habitaciones (160 apartamentos) para un total de 416 apartamentos y 787 estacionamientos.

El residencial gozará de Áreas verdes, deportivas e institucionales tales como: Garita para control de acceso, gazebos, Juegos infantiles, canchas de baloncesto, canchas de tenis, zonas verdes de recreación, áreas de BBQ exteriores, salones de multiuso, gym equipado, área comercial, verja perimetral, entre otros.

Está contemplado un área comercial que en esta etapa inicial solo esta zonificada, el 2% de área institucional y el porcentaje de área verde contemplado en el retiro de 30 m a ambos lados del riachuelo presente en el área del proyecto, según lo establece la Ley 64-00 del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.



2.3. Extensión del terreno (m²): 78,681.86 m²

2.4. Área de construcción (m²): 64,517.52 m².

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

2.5. Tipo de infraestructura a realizar:

Sistema Constructivo

Los edificios de apartamentos serán construidos en muros de hormigón armado (Formaletas), sobre fundación de hormigón armado, así mismo como las columnas, vigas y losas.

Terminación y acabado de las Viviendas:

- Pisos en porcelanato importado
- Cerámica importada en cocinas y baños
- Cocinas prefabricadas
- Puertas de madera
- Tope de cocina en granito
- Ventanas en aluminio y vidrio,
- Plafones de área de lavado en PVC
- Techos en yeso
- Pintura interior/exterior en acrílico

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

Grava, Gravilla y Arena

a) Cantidad (m³): 10,000

b) Procedencia: compra en ferretería

3. Aspectos socioeconómicos

3.1. Inversión total: RD\$ 1,870,429,568.00

3.2. Número de empleados:

a) Fase de construcción: 500

b) Fase de operación: >200 (indirectos)

3.3. Comunidades cercanas

Las comunidades cercanas al sector El Edén, por la Avenida Penetración, incluyen sectores como Sabaneta Perdida, Santa Cruz, Loma del Caliche y Marañón, ubicados al norte del río Isabela. También se encuentran El Bonito y Los Barrancones.

Sectores al norte del río Isabela:

Santa Cruz, Sabana Perdida, Loma del Caliche, Marañón, Locerín, Saleta, La Bomba, El Bonito, Los Barrancones, El Mamey y Hatillo de Villa Mella.

Barrios y calles cercanos:

Algunos de los barrios y calles específicas dentro de estas áreas incluyen Damasco, Arca De Noe, Nordeste, Caridad Deschamp, y Simón Bolívar, según información de Moovit.

Municipios y Distritos Cercanos

Los municipios más cercanos a la Avenida Penetración, sector El Edén en Villa Mella, son Santo Domingo Norte (donde se encuentra Villa Mella) y, de forma más indirecta, Santo Domingo Este. En cuanto a distritos municipales, los más cercanos son Palmarejo-Villa Linda y La Victoria, ambos dentro de la jurisdicción de Santo Domingo Norte.

Municipios

Santo Domingo Norte:

Es el municipio donde se localiza Villa Mella, por lo que es el más próximo.

Santo Domingo Este:

Aunque está al otro lado del río Ozama, también se considera un municipio cercano dentro del Gran Santo Domingo.

Distritos municipales

Palmarejo-Villa Linda:

Se encuentra también dentro del municipio de Santo Domingo Norte.

La Victoria:

Es otro distrito municipal en los alrededores de Villa Mella y Santo Domingo Norte.

De manera general, en el sector El Edén en Villa Mella se encuentra dentro del municipio de Santo Domingo Norte. A continuación, se detallan los sectores, distritos y municipios circundantes.

Sectores y distritos cercanos

Sabana Perdida:

Situado al sureste de Villa Mella, cruzando el río Isabela.

Guaricano:

Un distrito municipal al sureste de Villa Mella.

Higüero:

Otro distrito municipal ubicado al norte.

San Felipe:

Sector que colinda con Villa Mella.

Santa Cruz:

Sector al norte del río Isabela y al este de Villa Mella.

Marañón:

Sector de Villa Mella.

3.4. Población estimada:

No existen datos oficiales ni estimados de la población específica del sector El Edén en Villa Mella. La información poblacional que se documenta y se publica de manera oficial se hace por municipios o distritos municipales, no por sectores o barrios específicos.

Para el municipio de Santo Domingo Norte, donde se encuentra Villa Mella, la Oficina Nacional de Estadística (ONE) registró los siguientes datos en el X Censo Nacional de Población y Vivienda 2022:

Población total: 674.274 habitantes.

Hombres: 331.288.

Mujeres: 342.986.

4. Descripción del medio

4.1. Flora

La flora en el sector El Edén, Villa Mella, probablemente incluye una mezcla de vegetación urbana y especies nativas de la zona de Santo Domingo. Aunque no hay datos específicos sobre la avenida Penetración, la flora general de la región de Santo Domingo y Villa Mella es diversa, con una gran cantidad de especies vasculares como árboles, hierbas y helechos. La flora podría variar desde árboles de sombra como la hoja de yuca (un árbol endémico) hasta vegetación ornamental y arbustos comunes en jardines y áreas verdes de la ciudad.

Especies probables

Árboles:

Es probable que encuentres árboles de sombra comunes en el área urbana, como mangos, caobas, y posiblemente especies endémicas como el palo de yuca si hay áreas con vegetación nativa.

Plantas ornamentales:

Dada la naturaleza de un sector residencial, es probable que la flora incluya muchas especies de plantas de jardín y ornamentales que se utilizan en jardinería.

Hierbas y malezas:

En áreas no cultivadas, se pueden encontrar diversas hierbas y malezas nativas de la región.

Flora de Santo Domingo y Villa Mella

La República Dominicana tiene aproximadamente 5,000 especies de plantas vasculares, incluyendo hierbas, orquídeas y árboles, además de 600 especies de helechos.

Un estudio de vegetación en una zona cercana a Villa Mella (la franja de la Línea) reveló que la flora estaba compuesta por 509 especies vasculares.

Observaciones en la zona

Un establecimiento en El Edén, Villa Mella, se encuentra en la manzana 2.

La zona de Villa Mella se encuentra en la parte septentrional de la provincia de Santo Domingo.

La flora en esta zona es un reflejo del crecimiento urbano y puede incluir áreas con vegetación nativa en menor grado.

De manera general, en las cercanías de la avenida Penetración en el sector El Edén, Villa Mella, puedes encontrar una gran variedad de plantas, flores y servicios de jardinería en los siguientes lugares:

Viveros cercanos

Vivero y Jardinería Fortunato:

Ubicado en la calle El Vivero. Ofrecen una gran variedad de plantas ornamentales, paisajismo y arreglos de orquídeas. También brindan servicio de mantenimiento.

Vivero y Jardinería Fortunato I:

Esta es otra sucursal del mismo vivero, localizada en la Av. Hermanas Mirabal, que también vende plantas y ofrece servicios de paisajismo y mantenimiento.

Floristería

Hilary Floristería (Detalles del Pilar):

Ubicada en Villa Mella. Se especializa en arreglos florales para diversas ocasiones, como bodas y aniversarios.

Centros de jardinería

Jardinería Deligarden:

Ofrecen una amplia selección de árboles y abonos, además de plantas. Está ubicado cerca de El Edén.

Espoquisa Garden Center:

Ubicado en la avenida Presidente Jacobo Majluta Azar. Es un centro completo para el cuidado de jardines, donde puedes encontrar plantas, macetas, tierra negra y otros suministros.

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

En el área del proyecto no habrá vegetación a ser eliminada ni desplazada, existen algunos árboles en ella, pero el master plan del proyecto está diseñado para que los mismos sean parte del área verde y sirva de sombra a las edificaciones.

4.2. Fauna

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

La fauna del área de la avenida Penetración, sector El Edén, en Villa Mella es probablemente una mezcla de vida silvestre común en zonas urbanas y semiurbanas de la República Dominicana, incluyendo aves como la cigua palmera y la cotorra de la española, y algunos reptiles como la iguana cornuda, aunque es menos probable que sean nativos de un área tan urbanizada. La fauna específica puede variar según la presencia de espacios verdes o áreas de conservación en las cercanías.

Posible fauna

Aves:

Cigua palmera: Es el ave nacional de la República Dominicana y se encuentra comúnmente en diversas áreas.

Cotorra de la española: Otra ave que puede encontrarse en la región.

Otras aves urbanas: Es probable que se encuentren otras aves comunes que se adaptan a entornos urbanos.

Reptiles:

Iguana cornuda: Aunque es una especie emblemática, su presencia en áreas tan urbanizadas es menos probable y dependería de si existen hábitats adecuados cerca, como áreas de vegetación densa.

Otros animales:

Podrían existir otros animales comunes en entornos semi-urbanos, como insectos, anfibios y pequeños mamíferos que se adaptan a la vida en la ciudad.

Factores que influyen en la fauna local

Presencia de áreas verdes:

La cantidad y calidad de árboles y vegetación en el área influirá significativamente en la cantidad y variedad de fauna presente.

Urbanización:

Un entorno altamente urbanizado puede limitar la diversidad de especies, favoreciendo a aquellas que se adaptan bien a la vida cerca de los humanos.

Cercanía a áreas de conservación:

Si el sector está cerca de parques o reservas naturales, la diversidad de fauna será mayor.

Además, como zona urbana de Santo Domingo Norte, la fauna del sector El Edén en Villa Mella se compone principalmente de animales domésticos, animales callejeros y fauna silvestre que se ha adaptado al entorno humano. Las especies que se pueden encontrar incluyen:

Animales domésticos y callejeros

Perros y gatos:

Son los animales más comunes, tanto como mascotas como en situación de calle. La superpoblación de animales callejeros en Villa Mella ha sido objeto de reportes en los medios.

Aves domésticas:

Se pueden observar gallinas y pollos en algunos hogares.

Fauna silvestre urbana

Aves:

El sector alberga aves comunes que se adaptan a la vida en la ciudad, como palomas domésticas, gorriones domésticos y la cigua palmera, el ave nacional de la República Dominicana.

Roedores:

Ratas y ratones son comunes en entornos urbanos donde pueden encontrar comida fácilmente.

Reptiles y anfibios:

Lagartos: Las lagartijas comunes, como los anolis, son habituales en jardines y fachadas de casas.

Sapos y ranas: En áreas cercanas a cuerpos de agua o con mucha vegetación, se pueden encontrar anfibios.

Insectos: La zona es hogar de una amplia variedad de insectos urbanos, como mosquitos, cucarachas y arañas.

Animales que pueden aparecer esporádicamente

Debido a la expansión urbana en áreas que antes eran rurales, es posible encontrar ocasionalmente algunos animales silvestres que han perdido su hábitat natural, como mucureos o reptiles.

4.3. Suelo

a) Identificación y caracterización del suelo en el área del proyecto

El suelo en la zona de la avenida Penetración, sector El Edén, en Villa Mella, es arcilloso y propenso a deslaves. Un reporte de 2014 ya señalaba que el terreno arcilloso se había humedecido y provocaba el derrumbe de aceras y el asfalto.

Detalles sobre sus características

Composición:

El suelo en esta área de la Llanura Costera del Caribe está compuesto por materiales cuaternarios, principalmente sedimentos aluviales.

Drenaje:

El drenaje del área es deficiente, lo que provoca la acumulación de humedad y ablanda el terreno arcilloso.

Deslaves:

Esta falta de drenaje, junto con las lluvias, causa deslaves y movimientos de tierra que afectan la infraestructura

También, los datos disponibles indican que el suelo de Villa Mella, en el sector El Edén, es vulnerable a la inestabilidad geotécnica, especialmente durante lluvias intensas. La identificación y caracterización se basan en estudios geológicos y reportes de incidentes,

que revelan la presencia de materiales cuaternarios, como sedimentos fluviales y lacustres.

Caracterización del suelo

Tipología:

Es un suelo mixto compuesto por caliza, depósitos lacustres, gravas, arenas, lutitas (arcillas) y sedimentos fluviales. Aunque existen rocas más antiguas en la región, la zona de Villa Mella está marcada por una historia geológica más reciente.

Composición y origen:

La zona forma parte de la Llanura Costera del Caribe, con materiales geológicos que se depositaron durante el Holoceno, el periodo cuaternario más reciente. Esto incluye materiales arrastrados por arroyos y acumulados en los valles.

Alterabilidad:

Algunas formaciones de margas (rocas sedimentarias) presentes en la región son fácilmente alterables, lo que hace que el terreno se muestre con coloraciones amarillentas y sea susceptible a la erosión.

Vulnerabilidad:

Debido a la composición geológica, la zona es susceptible a los efectos de las lluvias intensas. Se han documentado casos de deslizamientos de tierra y derrumbes, como el ocurrido en julio de 2025 en el sector El Edén, que afectó a una vivienda. Estos eventos evidencian la inestabilidad geotécnica del terreno bajo condiciones de saturación hídrica.

Riesgos asociados

La inestabilidad del suelo en el sector El Edén de Villa Mella representa varios riesgos, especialmente en áreas con pendientes o terrenos inestables:

Derrumbes y deslizamientos:

Se han reportado incidentes donde la presión del agua y la acumulación de tierra han provocado el colapso de estructuras y deslizamientos de tierra.

Inundaciones:

Las áreas de bajo relieve y los terrenos con suelos arcillosos y de llanura de inundación son propensos a inundarse durante fuertes lluvias, afectando viviendas y la movilidad de los residentes.

Vulnerabilidad de construcciones:

La cimentación de las construcciones debe considerar las características del suelo para mitigar los riesgos geotécnicos y estructurales, especialmente en un área con historial de inestabilidad.

b) Uso actual del suelo:

El uso del suelo en la avenida Penetración, en el sector El Edén de Villa Mella, es predominantemente urbano, con una mezcla de residencial y comercial. La zona se caracteriza por ser un área de viviendas, comercios y negocios que atienden a la población local.

Uso urbano:

La zona es un área urbana que ha experimentado un crecimiento poblacional, con construcciones de diversos tipos, como casas y locales comerciales.

Uso residencial:

Predominan las áreas de viviendas, tanto unifamiliares como edificios de apartamentos.

Uso comercial y de servicios:

A lo largo de la avenida y en los alrededores, existen comercios, negocios y servicios que atienden las necesidades de los residentes del sector El Edén y las zonas aledañas.

Documentos municipales indican que el uso de suelo aprobado o propuesto en algunas parcelas de la zona es habitacional. Este enfoque confirma la tendencia de crecimiento residencial en el área.

c) Volumen de material de corte: un corte de material sin clasificar de 24,540.775 m³

d) Volumen de material de relleno: un relleno compactado de 34,694.84 m³.

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

e) Volumen de material de excavación: Serán removidos aproximadamente 31,472.4m³ de capa vegetal en toda el área del solar.

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

4.4. Hidrología

La hidrología de la avenida Penetración, en el sector El Edén de Villa Mella, está marcada por la proximidad del río Isabela, que delimita el área de Villa Mella al sur. La cuenca en la que se ubica la zona es parte de las cuencas que drenan hacia este río, formando un sistema de captación y escorrentía de aguas superficiales que pueden ser sensibles a las lluvias intensas.

Características hidrológicas clave

Proximidad al río Isabela:

La zona se encuentra al norte del río Isabela, un factor clave en su hidrología. El río juega un papel fundamental como cuerpo de agua principal y como límite geográfico del área.

Cuenca hidrográfica:

La región forma parte de una cuenca hidrográfica, que es el área de tierra donde todas las aguas de lluvia se unen y fluyen hacia un punto común, en este caso, el río Isabela.

Escorrentía superficial:

Durante las lluvias, el agua de lluvia en la avenida y el sector de El Edén seguirá las pendientes del terreno para confluir hacia el río Isabela, constituyendo el sistema de escorrentía superficial de la zona.

Vulnerabilidad a inundaciones:

La topografía de la cuenca y la cantidad de superficie impermeable (pavimento, construcciones) en la zona pueden aumentar la escorrentía y, en consecuencia, la vulnerabilidad a inundaciones, especialmente durante eventos de lluvia de alta intensidad.

Además, la hidrología de la avenida Penetración, en el sector El Edén de Villa Mella, está fuertemente marcada por el riesgo de inundaciones debido a la existencia de una cañada local. Las intensas lluvias, como las provocadas por la reciente tormenta Melissa, han causado desbordamientos que afectan a cientos de residentes.

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

Colindante al área del proyecto se encuentra la **cañada seca Friega Plato**, por lo que el master plan esta diseñado dejando los 30 m a ambos lados de la misma, como lo estipula la Ley 64-00 del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Ahora bien, de manera general, el sector El Edén de Villa Mella se ve afectado por una cañada local que provoca inundaciones durante lluvias intensas. También existen indicios de la presencia de aguas subterráneas en la zona.

Cuerpos de agua superficiales

Cañada del Edén:

Es el cuerpo de agua más relevante en el sector y es conocido por desbordarse durante lluvias intensas, causando inundaciones y afectando a las viviendas.

Río Ozama:

El sector El Edén, como parte de Villa Mella, está ubicado en la cuenca del río Ozama. Este río, que atraviesa gran parte de Santo Domingo, es una de las principales fuentes hidrográficas de la región

Cuerpos de agua subterráneos

Nivel freático elevado:

Los reportes de brotes de agua subterránea en zonas cercanas, como la urbanización Cerros de Buena Vista Primera, sugieren un nivel freático cercano a la superficie en el área metropolitana de Villa Mella.

Acuíferos:

La zona forma parte de la provincia de Santo Domingo, que cuenta con recursos hidrogeológicos subterráneos, como indica un mapa hidrogeológico de la provincia.

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

Las principales zonas de vulnerabilidad ambiental en la Avenida Penetración, sector El Edén, Villa Mella, se centran en los riesgos asociados con la acumulación de basura y aguas residuales, la contaminación del suelo por el uso de técnicas agrícolas inadecuadas y la erosión.

Vulnerabilidades ambientales

Manejo de desechos:

La acumulación de basura y el mal manejo de aguas residuales son problemas comunes en áreas urbanas como esta.

Contaminación y erosión del suelo:

Se reporta que la deforestación y el uso de técnicas de cultivo inadecuadas causan erosión y contaminación del suelo. Esto puede agravarse en áreas con una infraestructura de drenaje limitada.

Riesgos hidrológicos:

El sector podría ser vulnerable a inundaciones debido a la topografía y las lluvias intensas, como se ha observado en otras áreas de Santo Domingo y República Dominicana, afectando caminos y viviendas.

También, en el sector El Edén, Villa Mella, cerca de la Avenida Penetración, las principales vulnerabilidades ambientales están ligadas a riesgos hidrológicos por la presencia de una cañada y problemas de deslizamientos de tierra.

Riesgos por cañadaDesbordamientos:

Los residentes del sector El Edén han expresado temor por un posible desbordamiento de la cañada local durante lluvias intensas.

Inundaciones y lodo:

Las lluvias provocan que el agua arrastre lodo y entre en las viviendas cercanas a la cañada.

Vulnerabilidad del sueloDeslizamientos y derrumbes:

Se ha reportado que la presión del agua y la tierra han causado deslizamientos y derrumbes que ponen en peligro las viviendas y la seguridad de las familias en la zona.

Erosión del suelo:

La mala gestión de las áreas verdes en Villa Mella agrava la erosión del suelo, un problema ambiental en aumento en el municipio.

Otros problemas ambientalesGestión de residuos:

La gestión de la basura en el municipio de Santo Domingo Norte ha sido deficiente.

Contaminación hídrica:

Problemas con aguas residuales, como los denunciados en sectores cercanos de Villa Mella, también pueden afectar la calidad del agua.

4.6 Paisaje

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

El paisaje de la Avenida Penetración en el sector El Edén de Villa Mella se caracteriza por ser principalmente urbano y residencial, con un entorno dominado por viviendas y zonas de desarrollo, aunque también puede incluir áreas verdes y comerciales dependiendo de la ubicación específica en la avenida.

Urbano y residencial:

Es el entorno dominante, con calles y casas propias de una zona habitacional.

Desarrollo continuo:

El área puede presentar construcciones nuevas y en proceso, reflejando el crecimiento de la ciudad.

Comercio y servicios:

Es probable encontrar comercios locales y negocios que proveen servicios a la comunidad del sector.

Zonas verdes:

A pesar de ser un área urbana, puede haber parques, solares baldíos o áreas verdes no desarrolladas en los alrededores, típicos de un paisaje mixto.

Contexto geográfico:

El área forma parte de la zona meridional de la República Dominicana, incorporada al norte de Santo Domingo.

También, La Avenida Penetración, en el sector El Edén de Villa Mella, se caracteriza por ser una zona principalmente urbana y residencial. El paisaje está definido por calles y edificaciones, con desarrollos de complejos de apartamentos que buscan atraer a familias.

Características del paisaje

Zona residencial en crecimiento:

El área está en constante desarrollo con nuevos proyectos habitacionales como el Residencial Jardín El Edén, que le dan un carácter de urbanización moderna y en desarrollo.

Comercio local:

A lo largo de la avenida, aunque es principalmente residencial, se pueden encontrar pequeños negocios como la Plaza El Edén. Otros locales que se han promocionado en la zona incluyen una tienda de diseño gráfico en una calle aledaña.

Infraestructura urbana:

Waze y Moovit muestran la Avenida Penetración con calles asfaltadas y señalización, indicando un flujo de tráfico regular.

Desarrollo inmobiliario:

La zona atrae a personas que buscan terrenos y apartamentos para vivir, lo que influye en su paisaje, que combina áreas aún por desarrollar con nuevas construcciones.

Paisajes naturales cercanos

Si buscas un paisaje natural más amplio, el Parque Mirador Norte está ubicado entre las avenidas Hermanas Mirabal y Jacobo Majluta, y es una opción popular en Santo Domingo Norte para actividades al aire libre y sesiones de fotos.



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

5.1 Agua potable

El abastecimiento de agua potable en la fase de construcción será mediante la compra de camiones tanqueros para ser utilizada por los empleados para el aseo diario y en la fase de operación será del acuífero subterráneo. Por las características hidrogeológicas de la zona y la experiencia con otros proyectos, se plantea la construcción de cuatro (04) Pozos en total para satisfacer la demanda máxima diaria del proyecto y hasta 12 horas de bombeo no continuo al día.

Desde los pozos será conducida por medio de línea de impulsión en diámetros Ø4", Ø6" y Ø8" hasta un depósito regulador elevado, en hormigón armado, con capacidad para la regulación del caudal máximo diario del proyecto. La capacidad instalada del depósito regulador tipo Stand Pipe es de 148,000 galones.

El consumo de agua potable en la etapa de construcción del proyecto, se ha estimado en 1,550 galones/día, y en operación, se ha estimado en 1,280.75 galones/día por vivienda/promedio, para el desarrollo total del proyecto.

5.2. Aguas residuales

Las aguas residuales se recogerán en bajantes y conducidas hasta el primer nivel y de allí, en una línea exterior en 8" PVC (SDR-41), interconectadas a cajas de inspección para limpieza.

Por las características topográficas de la urbanización, para evitar bombeos y por el proceso constructivo, las aguas residuales se conducirán hasta una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales; se plantea la combinación del tratamiento Secundario Anaerobio, por medio de Reactores de Lodos Suspendidos y Reactores Anaeróbicos de Biopelícula Fija (Lechos Bacterianos), y Secado de lodos en exceso.

También se incorporará al proceso un humedal de flujo horizontal, con el uso de vegetación de la zona y para el afino de caudales y desinfección con cloro gas a dilución. El efluente final tratado se descarga al acuífero superficial cercano.

5.3. Drenaje pluvial

El Diseño de drenaje pluvial que se propone en el proyecto consiste en un sistema de cunetas y badenes, para la recolección o captación de las Aguas de escorrentía en sumideros y desarenadores; conducción final por medio de colectores de lluvias, en

hormigón armado, CLASE III, para su descarga final al arroyo circundante, afluente del Río Ozama.

5.4. Energía eléctrica

La infraestructura eléctrica troncal del proyecto será Mixta, soterrada en el área del control de acceso y aérea en el resto del proyecto, mientras la iluminación interna consistirá en un sistema de electrificación soterrado, según las normativas de EDEESTE.

El consumo de energía eléctrica, se ha estimado en promedio de 1,875.00 kWh/mes/vivienda/promedio.

5.5 Residuos sólidos

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

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

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

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

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

6. Seguridad

a) Descripción del sistema contra incendio

a.1) No. de extintores 20

a.2) Rociadores N/A

a.3) No. De mangueras 10

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

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

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

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

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

7. Participación e información pública

7.1 Análisis de Interesados en el Área de Influencia Directa del Proyecto

Se realizó un análisis de interesados en la Avenida Penetración, La Nueva Barquita, sector El Edén, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, el 25 de octubre del 2025, se hizo un levantamiento en base a un formulario de preguntas concernientes a la operación del proyecto. Se entrevistaron a 10 personas de la zona, (anexos formularios).

Resultados del levantamiento

De las 10 personas entrevistadas, cuatro (4) personas o sea el 40% de los entrevistados entienden que la construcción del proyecto será beneficioso para el sector y las comunidades cercanas por las siguientes razones:

La construcción del proyecto será positivo para el sector y las comunidades cercanas, ya que, el personal que trabajara en el mismo, son de ese lugar y las comunidades cercanas, creando una mayor fuente de trabajo a los mismos, además que, con sus operaciones se beneficiarán con los servicios, tanto de energía, agua, recogida de basura, como también en el arreglo de las calles.

Cuatro (4) personas o sea el 40% de los entrevistados entienden que la construcción del proyecto será beneficioso para el sector El Edén y comunidades cercanas, por las siguientes razones:

Con la construcción del proyecto en el sector, aumentaría el valor de las propiedades existentes en el área, además, de mayor fuente de empleos para el sector y comunidades cercanas.

Dos (2) personas o sea el 20% de los entrevistados entienden que la construcción del proyecto será beneficioso para el sector y comunidades cercanas, por las siguientes razones:

Con la construcción del proyecto en el sector, serviría de incentivo a nuevas inversiones para el sector lo que sería beneficioso para sus residentes, principalmente con la creación de nuevos empleos para los mismos, también, el proyecto beneficiaría al sector con la construcción de área deportiva y de recreación.

Resultados del análisis

Luego de ver los resultados de las entrevistas realizadas a los residentes del sector donde se encuentra localizado el proyecto, el 100% de los entrevistados están de acuerdo con la construcción del mismo, ya que con sus operaciones se estarán beneficiando tanto el sector como las comunidades cercanas al mismo. Los servicios de agua, energía y recogida de los residuos mejorarían para la comunidad, además, del arreglo de las calles, también, el proyecto beneficiaría al sector con la construcción de área deportiva y de recreación.

Con nuevas obras y negocios en la comunidad, aumenta el valor de las propiedades existentes en el área, además, aumentaría las inversiones en el área y con esto, la creación de nueva fuente de trabajo para los residentes del sector y las comunidades cercanas.

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

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

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

8.1 Identificación, Caracterización y Valorización de Los Impactos Ambientales

8.1.1 Valoración de los impactos ambientales

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

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

8.1.2 Identificación de las acciones del proyecto susceptibles de generar impactos

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

Tabla 8.1. Fases de construcción y operación.

Fase	Actividades
Construcción	Creación de las facilidades temporales
	➤ Instalación de las facilidades temporales.
	➤ Manejo de los desechos sólidos.
	➤ Desmantelamiento de las facilidades temporales.
	Acondicionamiento del terreno
	➤ Desmonte y limpieza de la vegetación y capa vegetal del área de construcción.
	➤ Descapote o corte de material no utilizable.

	➤ Replanteo.
	➤ Movimiento de tierra.
	➤ Disposición temporal o final de material removido
	➤ Uso y mantenimiento de materiales y equipos
	Áreas públicas
	➤ Área Verdes, Jardinería, área de descanso.
	Áreas para uso de servicios
	➤ Construcción de los edificios:
	➤ Terminación y pintura.
	Infraestructura de servicios
	➤ Viales internos peatonales y parqueos.
	➤ Sistema abastecimiento de agua.
	➤ Sistema de tratamiento de aguas residuales
	➤ Sistema de drenaje de las aguas pluviales.
	➤ Sistema de suministro de energía.
	➤ Sistema de comunicaciones.
	➤ Diseño de áreas verdes y especies a utilizar.
	➤ Manejo de los desechos sólidos.
	➤ Uso y mantenimiento de equipos y maquinarias
	Fuerza de trabajo
	➤ Contratación temporal.

Fase	Actividades
Operación	Edificaciones
	➤ Mantenimiento.
	Áreas verdes y jardines
	➤ Mantenimiento.
	Drenaje pluvial
	➤ Mantenimiento.
	Abastecimiento de agua potable
	➤ Consumo, tratamiento y control, mantenimiento de las unidades
	Suministro de energía
	➤ Consumo y control.

	Tratamiento de residuales líquidos
	➤ Control de descargas y ➤ Mantenimiento de las unidades de tratamiento
	Desechos sólidos
	➤ Manejo, transporte y disposición
	Control de vectores
	➤ Control. Uso y manejo de insecticidas
	Seguridad y señalizaciones
	➤ Mantenimiento de viales y zonas de interés
	Fuerza de trabajo
	➤ Contratación permanente.

8.1.3 Identificación de los elementos del medio ambiente

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

Tabla 8. 2. Fases de construcción y operación.

Componentes del medio	Elementos del medio Fase de Construcción	Elementos del medio Fase de Operación
Bio-físico	Aire	Aire
	Relieve	
	Agua	Agua
	Suelos	
Biótico	Vegetación	
		Fauna
	Fauna	Vegetación
		Aguas subterráneas

Socioeconómicos	Población	Uso del suelo
		Valor de la tierra
		Población
	Tránsito	Tránsito
	Economía	Economía
		A la infraestructura de servicios públicos
Recursos	Energía	Energía
	Agua	Agua

8.1.4 Identificación de los impactos ambientales

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

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

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

Elemento	Impacto negativo	Impacto positivo
Al aire	1. Contaminación del aire por emisión de partículas sólidas en suspensión y emisiones de gases provocada por las operaciones de los equipos pesados. 2. Reducción de la calidad acústica por aumento en los niveles de ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos durante el proceso de preparación del proyecto.	
Al relieve	3. Modificación de la morfología por el acondicionamiento del terreno para la construcción del proyecto.	

Al suelo	4. Posibilidad de contaminación del suelo por el mal manejo de los desechos sólidos y líquidos provenientes de las actividades en la fase de construcción del proyecto. 5. Posible afectación al suelo por derrame de combustible y aceite usado en maquinarias, equipos y planta eléctrica en las actividades de construcción del proyecto.	
Al agua	6. Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo de los residuos sólidos y líquidos provenientes de las actividades de construcción del proyecto. 7. Disminución de la calidad de las fuentes de agua, debido a un aumento en los niveles de sedimentos del río, ocasionado por el arrastre de sólidos provenientes del proceso de zanjeo y excavación.	
A la vegetación	8. Desaparición de la cubierta de vegetación y la pérdida de plantas como resultado del acondicionamiento y limpieza de la parcela para la construcción del proyecto.	
A la fauna	9. Alejamiento temporal de las especies de la fauna a causa del ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos y al movimiento del personal en la obra durante el proceso de preparación del terreno para la construcción del proyecto.	
A la salud	10. Afectación a la salud de los trabajadores por emisiones de ruido ocasionado los equipos y maquinarias en las actividades de construcción del proyecto.	
A la población		11. Creación de empleos temporales.

		12. Mejoramiento de la calidad de vida y del poder adquisitivo de los trabajadores que construirán el proyecto. 13. Incentivo al fortalecimiento del empleo indirecto e informal en La zona.
A la construcción		14. Incremento de la demanda y uso de materiales de construcción y otros insumos.
Al tránsito	15. Incremento del tránsito vehicular por la carretera, y vías aledañas al proyecto para el traslado de materiales de construcción.	
A la economía		16. Incremento del flujo de capitales en torno a la Economía del país. 17. Incremento de la actividad comercial formal e informal en la Zona.

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

Elemento	Impacto negativo	Impacto positivo
Al aire	1. Disminución de la calidad del aire por la generación de malos olores en caso de una mala disposición temporaria de los residuos sólidos. 2. Alteración de la calidad del aire por los niveles de ruidos y emisiones de gases de combustión ocasionado por el movimiento de vehículos en las operaciones del proyecto.	
Suelo	3. Contaminación del suelo por el incremento de las poblaciones de	

	vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.	
A la fauna	4. Posibilidad de afectación a la fauna terrestre por el uso de insecticidas. 5. Posibilidad de incremento de plagas de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos. 6. Molestias a la fauna.	
A la vegetación	7. Posibilidad de deterioro de las áreas verdes por falta de mantenimiento y cuidado.	
Al agua superficiales y subterráneas	8. Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo y disposición de los residuos sólidos provenientes de las edificaciones del proyecto por el arrastre y escorrentía del drenaje pluvial de los mismos. 9. Posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas por la infiltración de residuales líquidos deficientemente tratados.	
Al paisaje	10. Posibilidad de deterioro de la imagen del proyecto por falta de mantenimiento de las edificaciones e infraestructura	
Al uso del suelo		11. Cambio de las características del uso del suelo de infraestructura informal a infraestructura formal. 12. Incremento de la intensidad del uso del suelo para fines inmobiliario - comercial.
Al valor de la tierra		13. Incremento del valor de los terrenos en la zona.

A la población		14. Creación de puestos de trabajo permanente. 15. Mejoramiento de la calidad de vida y del poder adquisitivo de los trabajadores que laborarán en el proyecto.
A la economía		16. Incremento del flujo de capitales en torno a la economía del país. 17. Incremento de la actividad comercial formal e informal.
A los recursos agua	18. Disminución del recurso agua por el aumento del consumo de agua.	
A los recursos energía	19. Aumento del consumo de energía eléctrica.	

8.1.5 Valoración de los impactos ambientales

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

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

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

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

Valoración: (+) Positivo.

(-) Negativo.

 (X) Neutro, Difícil de definir su carácter.

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

- Valoración:**
- (1) Baja.
 - (2) Media.
 - (4) Alta.
 - (8) Muy Alta.

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

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

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

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

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

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

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

Valoración: (1) Corto Plazo (Retorno a las condiciones iniciales en menos de un año).

(2) Mediano Plazo (Se recuperan las condiciones iniciales entre 1 y 10 años).

(4) Irreversible (Imposibilidad o dificultad extrema de retornar por medio naturales a las condiciones iniciales, o hacerlo en un período mayor de 10 años).

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

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

Valoración: (1) Recuperable (El efecto es recuperable).

(2) Mitigable (El efecto puede recuperarse parcialmente).

(4) Irrecuperable (Alteración imposible de recuperar tanto por la acción natural como por la humana).

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

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

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

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

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

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

- Valoración:**
- (1) Irregular (El efecto se manifiesta de forma impredecible).
 - (2) Periódica (El efecto se manifiesta de manera cíclica recurrente).
 - (4) Continua (Efecto constante en el tiempo).

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

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

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

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

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

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

Muy alta IMPORTANCIA > 60

Alta 41 > IMPORTANCIA ≤ 60

Media 21 > IMPORTANCIA ≤ 40

Baja IMPORTANCIA ≤ 20

La metodología también considera la siguiente escala de colores.

Importancia	Baja	Media (>21 ≤40)	Alta	Muy alta (> 60)
Negativos				
Positivos				

8.1.6 Valoración de los impactos de la fase de construcción

En esta parte se valoraron los impactos para la fase de construcción agrupados por el factor afectado.

AL AIRE

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

Acciones o actividades que genera este impacto:

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

Efecto:

- Directo, como resultado de la contaminación del aire.

2. Posible contaminación del aire por emisiones de gases procedentes de las maquinarias y equipos y de los generadores eléctricos portátiles usados en la fase de construcción.

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Acumulativo, se inducen impactos sobre la salud humana.

Periodicidad:

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

Efecto:

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

AL RELIEVE3. Modificación del relieve.**Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Simple, no se inducen nuevos impactos.

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, como consecuencia de la modificación del relieve.

AL SUELO**4. Contaminación de los suelos por la manipulación de los desechos sólidos y líquidos del proceso constructivo.****Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

- Temporal, durante la etapa de construcción.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Simple, no se inducen nuevos impactos.

Periodicidad:

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

Efecto:

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

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

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Parcial, por el área que será desbrozada.

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, como consecuencia del desbroce.

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

Diseño e implementación de áreas verdes en el del proyecto.

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Puntual, sólo en las áreas verdes del proyecto.

Momento00:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

- Irreversible, no es posible regresar a las condiciones naturales

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

A LA FAUNA

7. Interferencia con el hábitat de la avifauna y herpetofauna.

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Negativo

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

A LA POBLACIÓN8. Creación de empleos temporales.**Acción que provoca el Impacto**

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, ya que puede tener incidencias para el municipio y en el sector de influencia directa del proyecto.

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos.

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, se deriva de la contratación de trabajadores.

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

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos.

Periodicidad:

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

Efecto:

- Indirecto, derivado de la contratación de los trabajadores.

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

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

A LA CONSTRUCCIÓN**11. Incremento de la demanda y uso de materiales de construcción y otros insumos.****Acción que provoca el impacto**

El establecimiento de las infraestructuras del proyecto demandará la compra de materiales para la construcción tales como: agregados, cemento, cerámica para pisos y

paredes, grifería, muebles sanitarios, artículos para la decoración, entre otros, lo cual incrementará la compra de los mismos a nivel local y regional, sobre todo en el municipio y el sector ubicado en el área de influencia directa del proyecto y en otros sectores cercanos.

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

- Alta, por la magnitud del proyecto.

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Acumulativo, se inducen nuevos impactos positivos.

Periodicidad:

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

Efecto:

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

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

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

A LA ECONOMÍA13. Incremento del flujo de capitales en torno a la economía del país.**Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

- Alta, por la magnitud del proyecto.

Extensión:

- Extenso, si se considera los beneficios que aportará al municipio y a los sectores aledaños al proyecto.

Momento:

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

Persistencia:

- Temporal, durará la fase de construcción del proyecto.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

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

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, si se considera los beneficios que aportará al municipio y otros sectores cercanos.

Momento:

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

Persistencia:

- Temporal, durará la fase de construcción del proyecto.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

8.1.7 VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS DE LA FASE DE OPERACIÓN**AL AIRE**

1. Disminución de la calidad del aire por la generación de malos olores en caso de una mala disposición temporaria de los residuos sólidos.

Acciones o actividades que genera este impacto:

La acumulación temporal de los residuos sólidos provenientes de las edificaciones del proyecto hasta su disposición final.

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

- Media, dada la cantidad de residuos acumulados proporcional a la cantidad de infraestructuras construidas.

Extensión:

- Parcial, por la distancia a recorrer dentro del proyecto para la acumulación temporal de los mismos.

Momento:

- A corto plazo, comienza de inmediato que se inicie la acumulación de los residuos sólidos.

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

- Recuperable, si se aplican medidas de mitigación, tales como buen manejo y disposición final de los mismos.

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

Efecto:

- Directo, como resultado de la contaminación del aire.

2. Alteración de la calidad del aire por los niveles de ruidos y emisiones de gases de combustión ocasionado por el movimiento de vehículos en las operaciones del proyecto.

Acción que provoca el impacto

Con el tránsito de los vehículos una vez construida las edificaciones del proyecto.

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

- Media, dada la cantidad vehículos que van a transitar.

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

- Temporal, considerando que los efectos durarán una vez comiencen a circular los vehículos en las edificaciones construidas.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Acumulativo, se inducen impactos sobre la salud humana.

Periodicidad:

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

Efecto:

- Directo, derivado de las operaciones de los vehículos que circulan en las edificaciones construidas.

A LA FAUNA**3. Posibilidad de afectación a la fauna terrestre por el uso de insecticidas.****Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

- Baja, ya que se utilizará productos biodegradables.

Extensión:

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

Momento:

- A corto plazo, después de realizada cada aplicación.

Persistencia:

- Fugaz, el efecto dura menos de un año.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Irregular, se manifiesta de manera impredecible.

Efecto:

- Directo, derivado de la aplicación de los plaguicidas.

AL SUELO

4. Contaminación del suelo por la posibilidad de incremento de plagas de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

- Fugaz, el efecto dura menos de un año.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Irregular, el impacto se manifiesta de forma impredecible.

Efecto:

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

A LA VEGETACIÓN5. Posibilidad de deterioro de las áreas verdes por falta de mantenimiento y cuidado.**Acción que provoca el impacto**

Falta de mantenimiento a los jardines y las áreas verdes.

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, provocado por la falta de mantenimiento.

A LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS**6. Posibilidad de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo de los residuales sólidos y líquidos.****Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Puntual, sistema de tratamiento de residuales líquidos.

Momento:

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

Persistencia:

- Fugaz, sus efectos duran menos de un año.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Irregular, el efecto se manifiesta de forma impredecible.

Efecto:

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

AL USO DEL SUELO**7. Cambio de las características del uso del suelo de infraestructura informal a infraestructura formal.****Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, consolida la extensión que tiene este sector

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Continuo, su efecto es constante en el tiempo.

Efecto:

- Directo, provocado por la existencia del proyecto.

AL VALOR DE LA TIERRA**8. Incremento del valor de los terrenos en la zona.****Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Irregular, se inicia con las operaciones del proyecto.

Efecto:

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

A LA POBLACIÓN9. Creación de puestos de trabajo permanentes.**Acción que provoca el impacto**

Contratación de fuerza de trabajo permanente.

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, para las comunidades del municipio, principalmente y otros sectores cercanos.

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

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

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, para las comunidades del municipio y otros sectores cercanos.

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

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

AL TRÁNSITO

11. Incremento del tránsito vehicular por la carretera hacia el proyecto.

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Puntual, desde la entrada de la carretera que comunica al proyecto, hasta la entrada del mismo.

Momento:

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

Persistencia:

- Permanente, con una tendencia al aumento.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Continuo, se inicia con las operaciones del proyecto.

Efecto:

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

A LA ECONOMÍA12. Incremento del flujo de capitales en torno a la economía de la zona.**Acción que provoca el impacto**

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

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, si se considera los beneficios que aportará al municipio y otros sectores cercanos.

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

- Acumulativo, se inducen a nuevos impactos positivos.

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, derivado de las operaciones del proyecto.

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

La construcción del proyecto dinamizará la economía del municipio y otros sectores cercanos.

Tipo:

- Positivo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, efecto que estará reflejado en el municipio y otros sectores cercanos.

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Continuo, se mantiene durante las operaciones del proyecto.

Efecto:

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

A LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

14. Incremento en la demanda de los servicios municipales a la estructura pública y privada existente en el municipio de Santo Domingo Norte.

Acción que provoca el impacto

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

- Media, considerando que el proyecto se encuentra en municipio de Santo Domingo Norte.

Extensión:

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

Momento:

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

Persistencia:

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

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

- Continuo, se produce con la operación del proyecto.

Efecto:

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

A LOS RECURSOS.15. Aumento del consumo de agua.**Acción que provoca el impacto**

Consumo de agua para las operaciones del proyecto, la cual será suplida por sistema de pozos

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

- Alta, por el volumen de agua que demandará el proyecto.

Extenso:

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

Momento:

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

Persistencia:

- Permanente, durante la vida útil del proyecto.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, como efecto de las operaciones del proyecto.

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

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

Tipo:

- Negativo.

Intensidad:

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

Extensión:

- Extenso, para el consumo que demandará el proyecto.

Momento:

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

Persistencia:

- Permanente, durante la vida útil del proyecto.

Reversibilidad:

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

Recuperabilidad:

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

Sinergia:

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

Acumulación:

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

Periodicidad:

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

Efecto:

- Directo, como consecuencia de las operaciones del proyecto.

8.2 PROGRAMA DE MANEJO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL (PMAA)**8.2.1 POLÍTICAS CORPORATIVAS PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL**

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

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

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

El **Proyecto Residencial María Virgen**, está comprometido a implementar y mantener esta política con sistemas de manejo que se dirijan efectivamente a los aspectos de higiene, salud, seguridad y el medio ambiente.

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

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

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

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

8.2.2 ESTRUCTURA DEL PMAA

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

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

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

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

ESTRUCTURA DE PROGRAMAS SUBPROGRAMAS.

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

8.2.3 ORGANIZACIÓN DEL PMAA

La propuesta de la organización del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental se presenta con la finalidad de establecer un marco de responsabilidades que le facilite

viabilidad de ejecución al mismo. En este punto se describen tanto la organización propuesta como las funciones asignadas a cada instancia.

Organización Propuesta

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

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

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

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

8.3 FUNCIONES DE LA UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL

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

El principal instrumento para la ejecución del **PMAA** es la Inspección, la cual requiere de una estrecha coordinación entre la Unidad de Gestión Ambiental del proyecto y los representantes del Ministerio de Ambiente. La actividad de esta inspección implica que el equipo supervisor, deberá tener conocimiento de los programas, subprogramas y/o

medidas ambientales a ser ejecutadas, del cronograma para su implantación y de la normativa aplicable a cada caso

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

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

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

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

desechos de diversa índole generados durante la ejecución de las actividades previstas.

- Promover la minimización en la generación de desechos.
- Mantener un registro permanente del origen, cantidad, características y destino de los desechos de diversa índole que se manejen en el Proyecto.
- Supervisar la labor de los contratistas y personal autorizado para el control de la afectación de los recursos naturales y el manejo de los desechos.
- Otras derivadas de aspectos no previstos.

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

8.4 COMPONENTES DEL PMAA

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

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

- **Objetivos:** se presentan criterios de metas a alcanzar y cómo se propone lograrlo.
- **Impactos considerados:** se presenta un resumen de los principales impactos definidos sobre el medio y su componente, sobre el cual está dirigido el subprograma.
- **Categoría y Clasificación:** Establece la fase del proyecto en que será aplicado el programa, así como su categoría y clasificación ambiental.
- **Medidas a aplicar:** para efectos de implementación del **PMAA** las medidas a aplicar según el área y fase de aplicación.
- **Partes responsables:** asigna la responsabilidad específica de quien deberá lograr los objetivos, así como los mecanismos para su ejecución.
- **Área de acción:** Especifica el lugar a desarrollar las acciones propuestas, ya sea dentro del área de influencia directa o indirecta de la operación.

- **Duración de la medida y oportunidad de aplicación:** Establece la fase del proyecto en que la medida será aplicada, así como la duración que la misma deberá permanecer.
- **Costos asociados:** Referido al presupuesto requerido para llevar a cabo las acciones propuestas.
- **Fundamento técnico y legal:** Especifica la tecnología a utilizar y las leyes y normas a aplicar en cada caso.
- **Indicadores:** Se establecen los indicadores que permitirán evaluar el cumplimiento y gestión de los objetivos.
- **Seguimiento y evaluación:** Se indica la metodología para realizar el seguimiento y evaluación del plan de acción propuesto.
- **Registros:** Se establecen los registros que contengan la información necesaria para verificar y certificar el cumplimiento de los objetivos.

8.5 PROGRAMA DE CALIDAD AMBIENTAL

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

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

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

En el siguiente resumen se presenta los costos de los subprogramas que componen el programa de calidad ambiental.

RESUMEN DE COSTOS DEL PROGRAMA DE CALIDAD AMBIENTAL

Programa	Subprograma	Costos Estimados RD\$
Calidad Ambiental	Subprograma de manejo y disposición de residuos sólidos	200,000.00
	Subprograma de manejo de emisiones atmosféricas y particulados (aire y ruido)	180,000.00

Programa	Subprograma	Costos Estimados RD\$
Total Costo		380,000.00

Subprograma de Manejo y Disposición de Residuos Sólidos

Objetivos:

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

Impactos Considerados:

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

Categoría y Clasificación:

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

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

Medidas a Aplicar

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

- Generación

Se estimará el volumen, tipo y clasificación de desechos a generar durante la etapa de construcción. Este paso permitirá diseñar las etapas subsiguientes. El objetivo fundamental será minimizar, reciclar y/o aprovechar como materia prima la mayor parte

de los desechos generados, en la medida que sus características lo permitan. Como consecuencia, el manejo de los desechos generados implica la aplicación de estrategias que comprenden las siguientes actividades:

➤ Reducción

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

➤ Minimización

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

➤ Reutilización

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

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

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

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

➤ Recolección

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transporte

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

El transporte de desechos peligrosos se realizará con los equipos y vehículos apropiados para transportar el tipo de material de que se trate y destinado exclusivamente a este

efecto, cumpliendo con las medidas de seguridad y vigilando que durante el transporte no se produzca contaminación al ambiente por fugas, derrames o accidentes. Estos vehículos contarán con un plan de mantenimiento apropiado y registrado.

Almacenamiento

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

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

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

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

Los envases serán colocados sobre paletas de madera para evitar su contacto directo con el suelo y se cuidará que la disposición de los envases en el área de almacenamiento no presente peligro de contaminación unos con otros, ni de caídas por apilamiento. El operador realizará inspecciones periódicas para la ubicación de recipientes oxidados y/o posibles puntos de falla en los recipientes a fin de reemplazarlos y evitar fugas o derrames. Se contará con un extintor de incendios en el área de almacenamiento de desechos peligrosos.

Disposición final

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

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

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

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

Partes Responsables

La ejecución de esta medida es de responsabilidad compartida entre la empresa promotora del Proyecto, específicamente en sus Direcciones de Construcción y

Ambiente, y las contratistas encargadas de la actividad de construcción del proyecto. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto.

El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia ambiental del proyecto.

Área de Acción

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

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

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

Costos Asociados

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

Fundamento Técnico y Legal

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

Legal: Esta medida está orientada a cumplir lo establecido en la Ley 83 de 1989 que prohíbe la descarga de desechos sólidos provenientes de la construcción de calles, avenidas, aceras y carreteras en sus márgenes, áreas verdes, solares baldíos, plazas y jardines públicos de las áreas urbanas y suburbanas de la República. También NA-DR-001-03 (junio 2003): Norma para la Gestión Ambiental de Desechos Radioactivos. Esta norma tiene por objeto establecer las responsabilidades legales y los requisitos técnicos esenciales y procedimientos administrativos, relativos a todas las etapas de la gestión de los desechos radiactivos en la República Dominicana, para garantizar la seguridad y protección del ser humano y el medio ambiente. También la NA-RS-001-03 (Junio – 2003) Norma para la Gestión Ambiental de Residuos Sólidos No Peligrosos. Esta Norma tiene el objetivo de proteger la salud humana y la calidad de vida de la población, así

como promover la preservación y protección del ambiente, estableciendo los lineamientos para la gestión de los residuos sólidos municipales no peligrosos.

Indicadores

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

Indicador general: $\frac{\text{Kg. de desechos}}{\text{Habitantes} \times \text{Día}}$

De forma referencial este valor debe oscilar entre 1 y 1.7

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

Eficiencia en la recolección: $\frac{\text{N}^\circ \text{ total de toneladas recolectadas por semana}}{\Sigma (\text{Capacidad del camión} \times \text{N}^\circ \text{ de viajes realizados})}$

por semana)

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

Almacenamiento: $\frac{\text{N.}^\circ \text{ de contenedores por tipo de residuo}}{500 \text{ habitantes}}$

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

Reciclaje: $\frac{\text{Kg. de desechos reciclados} \times 100}{\text{Kg de desechos generados}}$

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

Reutilización: $\frac{\text{Kg. de desechos reutilizados} \times 100}{\text{Kg de desechos generados}}$

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

Costos: Costo total anual del servicio de recolección
Kg. de desechos recolectados

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

Seguimiento y Evaluación

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

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

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

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

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

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

Registros

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

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

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

Subprograma de Manejo de Emisiones Atmosféricas y Particulados

Objetivos

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

Impactos Asociados Considerados

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

Categoría y Clasificación

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

Fase de Aplicación	Construcción Y Operación
Categoría Ambiental	Medio Físico Y Socioeconómico
Clasificación de la Medida	Carácter De La Medida: De Control, Preventiva
	Naturaleza De La Medida: Única
	Tipo De Medida: Control

Medidas a Aplicar

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

Estas prácticas se dividen en cinco (5) actividades:

Control de polvo

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

Regulación de la velocidad de circulación de vehículos

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

Mantenimiento preventivo de maquinarias y equipos

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

Chequeo de silenciadores en equipos y maquinarias

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

Aspectos complementarios

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

Partes Responsables

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

Área de Acción

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

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

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

Costos Asociados

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

Fundamento Técnico y Legal

Técnica: Los criterios que rigen en la aplicación de esta medida son de uso común en las obras civiles y no requiere de mayor conocimiento técnico, solo aplicar el volumen de agua que se especifique y el control y mantenimiento de las maquinarias y equipos, así como la velocidad durante el transporte.

Legal: La medida se basa en los lineamientos establecidos en

- Ley No. 287-04 sobre Prevención, Supresión y Limitación de Ruidos Nocivos y Molestos que producen contaminación sonora.

- La Norma Ambiental para la Protección Contra Ruidos (NA-RU-001-03, Junio – 2003), que establece los niveles máximos permitidos y los requisitos generales para la protección contra el ruido ambiental producido por fuentes fijas y móviles, que han de regir en todos los lugares del ámbito nacional, así como los términos y definiciones de referencia.
- La norma que establece el método de referencia para la medición del ruido producido por vehículos (NA-RU-003-03).
- La norma que establece la Medición de Ruido desde Fuentes Fijas (NA-RU-002-03).
- La norma Ambiental de Calidad del Aire (NA-AI-001-03), donde se establecen los valores máximos permisibles de concentración de contaminantes, con el propósito de proteger la salud de la población en general y de los grupos de mayor susceptibilidad en particular.
- La norma Ambiental para el Control de las Emisiones de Contaminantes Atmosféricos provenientes de Fuentes Fijas (NA-AI-002-03).
- La norma Ambiental para el Control de las Emisiones de Contaminantes Atmosféricos provenientes de Vehículos (NA-AI-003-03).

Indicadores

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

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

Seguimiento y Evaluación

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

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

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

Registros

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

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

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

8.6 PROGRAMA DE CONTROL BIOLÓGICO

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

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

En el siguiente resumen se presenta el costo del subprograma que compone el programa de control biológico.

RESUMEN DE COSTOS DEL PROGRAMA DE CONTROL BIOLÓGICO DEL PMAA.

Programa	Subprograma	Costos Estimados RD\$
Control Biológico	Subprograma de reforestación compensatoria	80,000.00

Subprograma de Reforestación Compensatoria

Objetivos

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

Impactos Considerados

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

La actividad identificada como productora de estos impactos es:

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

Categoría y Clasificación

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

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

Medidas a Aplicar

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

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

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

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

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

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

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

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

Las actividades a realizarse durante la plantación son:

- Selección de los individuos a plantar. Los individuos a plantar serán adquiridos en bolsas con sustrato de tierra negra, con una altura de 1.50 m, sin evidencias de daños, enfermedades o deficiencias nutricionales.

- Demarcación, limpieza del terreno y estaqueado para la ubicación futura de los árboles. Consiste en demarcar el terreno a través de estacas o cal, de acuerdo a las curvas de nivel y al sistema de plantación establecido y a la densidad de siembra por hectárea (5 m entre hileras x 5 m entre plantas). En conservación de suelos y aguas es frecuente el esquema de plantación en forma de tresbolillo o triángulo. Posterior al demarcado se procede a la limpieza en un círculo aproximado de 1 m de diámetro donde se colocará la planta.
- Apertura de hoyos. Posterior al trazado y demarcación se procede a la apertura de huecos de 50 cm de profundidad, y dimensiones de 30 cm x 30 cm. Es usual la apertura de hoyos de 0.50 m x 0.50 m x 0.50 m en suelos residuales o profundos y de 0.15 m x 0.15 m x 0.30 m, en suelos menos profundos. Se tiene estimado un rendimiento de 30 huecos por jornal.
- Carga y descarga de las plantas. Por lo general cuando se trabaja en campo, existen dos sitios donde se cargan y descargan las plantas, una es el vivero hasta el centro de acopio de la obra, el cual debe estar cerca de una fuente de agua, para darle las condiciones favorables a la planta antes de ser llevadas al terreno, y otra desde el centro de acopio hasta el sitio de plantación, esta carga y descarga requiere de una mano de obra con un rendimiento de 1000 plantas por jornal.
- Transporte. El transporte se realizará desde el vivero hasta el sitio de plantación.
- Plantación. Consiste en sacar de la bolsa negra o del material plástico en el cual se encuentran las plántulas con mucho cuidado de no destruir el pilón de tierra, colocar los árboles en el hoyo, cuidando que los individuos queden centrados, derechos y teniendo la precaución de que el cuello de la planta debe quedar a ras del suelo y tapar el hueco con tierra. Una vez colocada la planta se procederá a compactar suave y paulatinamente la tierra para lograr un buen contacto entre ésta y las raíces. Posterior al relleno se debe dejar un "plato" o anillo de tierra en forma de dique a unos 30 cm alrededor del tallo, con la finalidad de retener el agua de lluvia. Se estima un rendimiento de 60 plantas por jornal.

Fertilización.

Se recomienda la aplicación de fertilizante químico en varias fases:

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

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

Partes Responsables

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

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

Área de Acción

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

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

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

Costos Asociados

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

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

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

Fundamento Técnico y Legal

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

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

Indicadores

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

- Superficie reforestada
- Listado de variedades, cantidad, de los árboles plantados
- Mapa con la localización de las plantas y metodología de plantación.
- Porcentaje de supervivencia de las plantas sembradas
- Valores de reposición de plantas que no sobrevivan
- Costos generales de la siembra y mantenimiento de plantas
- Fertilizantes utilizados en una de los tres primeros años

Seguimiento y Evaluación

Se realizará la supervisión continua de la actividad de reforestación y se elaborará un reporte mensual en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente.

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

Registros

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

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

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

8.7 PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIOAMBIENTAL

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

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

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

En el siguiente resumen se presenta los costos de los subprogramas que componen el programa de gestión socio ambiental.

RESUMEN DE COSTOS DEL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIO AMBIENTAL DEL PMAA.

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

Subprograma de Salud y Protección Laboral**Objetivo**

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

Impactos Considerados

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

Categoría y Clasificación

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

Fase de Aplicación	Construcción Y Operación
Categoría Ambiental	Medio Socioeconómico
Clasificación de la Medida	Carácter de la Medida: Preventiva
	Naturaleza de la Medida: Única
	Tipo de Medida: Control

Medidas a Aplicar

Durante la etapa de construcción de las instalaciones e infraestructuras del proyecto, el recurso humano estará expuesto a daños potenciales en su salud y seguridad, asociados al efecto que tengan sobre los trabajadores factores como: la emisión de material

particulado, la generación de ruido, la presencia de emisiones gaseosas y eventuales accidentes en la utilización de maquinarias y equipos.

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

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

Afección por partículas en suspensión.

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

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

Afectación por ruido.

Para el control de los niveles de ruido se recomienda:

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

Ocurrencia de accidentes laborales.

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

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

Partes Responsables

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

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

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

Área de Acción

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

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

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

Costos Asociados

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

Fundamento Técnico y Legal

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

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

Indicadores

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

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

Seguimiento y Evaluación

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

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

- Verificar que los contratistas de la construcción cumplan con la normativa referente a salud y seguridad en el trabajo.
- Vigilar el adecuado suministro de los equipos de seguridad industrial a los trabajadores.

- Vigilar el cumplimiento de las normas sanitarias y ambientales propias de las áreas de trabajo.
- Verificar la disponibilidad de equipos y materiales de primeros auxilios en las instalaciones del complejo.
- Verificar la adecuada disposición de los desechos sólidos y efluentes líquidos.

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

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

Registros

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

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

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

Subprograma Lineamientos para el Manejo de Relaciones con las Comunidades del Entorno

Objetivos

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

Impactos Considerados

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

Las actividades identificadas como productoras de estos impactos son:

- Transporte de materiales, equipos y personal.
- Operación de maquinaria pesada y equipos.
- Emplazamiento de equipos de construcción.
- Construcción de edificaciones e infraestructuras físicas.

Categoría y Clasificación

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

Fase de Aplicación	Construcción Y Operación
Categoría Ambiental	Medio Socio Económico
Clasificación de la Medida	Carácter De La Medida: Preventiva
	Naturaleza De La Medida: Complementaria
	Tipo De Medida: Control

Medidas a Aplicar

Con este subprograma se pretende establecer horarios para la realización de actividades que generen altos niveles de ruido, que congestionen el flujo vehicular, que intervengan en el tránsito peatonal o que generen grandes cantidades de polvo. Esto con la finalidad de disminuir las molestias de las personas que residen, trabajan o transitan por el área de influencia directa del proyecto.

Debido a diversas razones, únicamente se tiene planificado que durante la ejecución del proyecto se labore en turnos diurnos. Por lo tanto, los horarios propuestos serán acordados y negociados tanto con representantes de los residentes y posibles afectados como con los sindicatos o uniones de obreros que estén presentes en el desarrollo del proyecto.

Las acciones consideradas para esta medida son:

- Establecimiento de horarios diurnos de circulación de vehículos pesados en horas donde el tráfico automotor sea menor.
- Establecimiento de horarios para operación de maquinarias y ejecución de actividades que generen altos niveles de ruido, los cuales deben estar enmarcados obligatoriamente durante turnos diurnos y en momentos donde exista menor presencia de residentes en los alrededores del proyecto (no antes de las 6:00 AM, ni después de las 6:30 PM). Fuera de los horarios señalados sólo se permitirá la ejecución de trabajos manuales que no generen ningún tipo de ruido molesto.
- Establecimiento de horarios diurnos para la ejecución de actividades que generen grandes volúmenes de polvo, los cuales deben procurar establecerse en momentos donde la presencia de niños alrededor del proyecto sea menor, por ejemplo, cerca de las zonas residenciales estas actividades deberían coincidir con el horario escolar.

Solo se harán excepciones a los horarios establecidos en los casos en los cuales se trabaje en zonas deshabitadas; o cuando se esté haciendo frente a algún tipo de contingencia. En estos casos la actividad debe ser debidamente autorizada por la Gerencia Ambiental del proyecto.

Con el fin de garantizar la convivencia armónica entre el proyecto y las comunidades colindantes, el promotor establecerá un proceso permanente de comunicación con las Comunidades del área de influencia del proyecto, bajo los siguientes criterios:

Ubicación espacial: La comunicación deberá mantenerse abierta en toda el área de influencia del proyecto.

Duración: La comunicación con terceros, ya sean personas o instituciones debe mantenerse durante toda la vida del proyecto. Puntualmente, de acuerdo al conflicto o dificultad que se presente, deberán desarrollarse otros procesos de complementarios.

Oportunidad de aplicación: Como se indicó, los canales de comunicación con terceros deberán mantenerse abiertos durante toda la vida del proyecto, y en el momento de surgir situaciones particulares deberán desarrollarse acciones complementarias de

negociación y hasta de implementación de infraestructuras, dependiendo del tipo de conflicto presente.

Esta medida es de carácter preventivo y tiene por objeto establecer y mantener los mecanismos y herramientas de comunicación que permitan detectar y resolver los eventuales conflictos con terceros: vecinos, comunidades, autoridades vecinales, locales y regionales, entre otros.

El proyecto, se inserta en un espacio geográfico con sus propias particularidades, realidades, problemas y potenciales conflictos. Conocer este entorno y comprender que, desde el inicio de las labores preliminares, el proyecto incidirá en esa dinámica local, es fundamental para minimizar y/o evitar los riesgos de conflicto con terceros, pues estos, dependiendo de su tipo y magnitud pueden llegar a entorpecer, demorar y hasta afectar la viabilidad del proyecto propuesto. La comprensión y contacto real con el entorno social, ya sea personal, y/o institucional, permitirá analizar la realidad de manera completa y facilitará la toma de decisiones más oportunas y asertivas en bien del proyecto y de la colectividad afectada.

A modo ilustrativo, y tal como se indicó en la descripción de los Impacto Potenciales, es posible vislumbrar algunas situaciones que pudiesen generar conflictos, si no son adecuadamente manejadas, entre ellas se pueden señalar, conflictos con los vecinos por eventuales inconvenientes por la generación de polvo y ruido, a los residentes en áreas aledañas a la construcción.

Por otra parte, se exigirán condiciones a los camiones de carga para su circulación, como es el caso de asegurar que la carga esté cubierta, así como establecer horarios de circulación, entre otras.

En esencia, la medida contempla dos acciones: por una parte el diagnóstico permanente del entorno social y por la otra asegurar el contacto y flujo de comunicación adecuada, tanto con las personas como con las instituciones involucradas, para que, mediante el diálogo, llegar a acuerdos o negociaciones que contribuya a anticipar y atender las eventuales situaciones de conflicto que puedan afectar la dinámica y operación del proyecto involucrando los aspectos de salud y educación en la comunidad.

Partes Responsables

La medida, a ser cumplida en la etapa de construcción del proyecto tiene una responsabilidad compartida entre la empresa promotora del proyecto, específicamente en su Dirección de Construcción y las contratistas encargadas de la actividad de construcción de las obras. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto.

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

Área de Acción

Este subprograma se aplicará en todos los frentes de trabajo ubicados dentro del proyecto, pero se considerará con especial énfasis en la siguiente área:

- Sitios de parada para el transporte de personal.

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

Constituye un subprograma de aplicación permanente durante la construcción y la operación en la vida útil del proyecto, específicamente en la fase de construcción para actividades relacionadas con generación de ruido, tránsito de vehículos pesados y generación de polvo.

Costos Asociados

La ejecución de este subprograma conlleva costos adicionales ya que corresponde a procedimientos a ser incorporados en las condiciones de operación de los diferentes contratistas y durante la operación se definirán actividades concertadas con las comunidades vecinas. Se estima un costo de **RD\$150,000.00**

Fundamento Técnico y Legal

Técnica: Dadas las características de las actividades consideradas en la ejecución de este subprograma, las cuales en su totalidad están incluidas dentro de las actividades propias del proyecto, no se requieren técnicas particulares para la implementación de la medida, pues se tomará el personal, los equipos y/o materiales previstos en la planificación del proyecto. Sin embargo, el personal que realice estas actividades deberá ser adecuadamente instruido en el contenido de este subprograma.

Legal: Esta medida está sujeta a cumplir lo establecido en la Ley General del Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-2000. Igualmente se consideran las normas relativas a:

- Ley 16 del 1992 Código de Trabajo
- Ley No. 287-04 sobre control de ruidos
- Norma Ambiental para la Protección Contra Ruidos, NA-RU-001-03
- Norma para la medición del ruido producido por vehículos NA-RU-003-03.

- Norma que establece la Medición de Ruido desde Fuentes Fijas NA-RU-002-03.
- Norma Ambiental de Calidad del Aire, NA-AI-001-03
- Norma para Contaminantes Atmosféricos de Fuentes Fijas NA-AI-002-03.
Sustituye a la norma AR-FF-01
- Norma de las Emisiones Atmosféricas provenientes de Vehículos NA-AI-003-03.
Sustituyó a la Norma AR-FM-01

Indicadores

Para evaluar el cumplimiento de este subprograma se plantea levantar un indicador que permita evaluar la proporción de quejas relacionadas con los impactos asociados a este subprograma.

Indicador = N° de quejas relacionadas con los impactos asociados a este subprograma / N° de quejas totales presentadas por las comunidades cercanas al proyecto.

Seguimiento y Evaluación

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

- En primera instancia que se realicen las reuniones que pretenden negociar los horarios más convenientes para las actividades antes descritas entre los representantes de los residentes y posibles afectados como de los sindicatos de trabajadores de la obra.
- Posteriormente se supervisará quincenalmente el cumplimiento de los horarios acordados entre todas las partes involucradas.
- Los resultados formarán parte de los reportes semestrales de cumplimiento oficiales de la empresa o con la frecuencia requerida para los Informes de Cumplimiento Ambiental para el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Registros

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

- Los instructivos operativos
- Denuncias o quejas presentadas por los interesados
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental

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

Subprograma de Formación y Capacitación

Objetivos

Concientizar al personal que realizará las operaciones en las instalaciones del proyecto, sobre la importancia de cumplir las medidas preventivas, de mitigación y restauradoras que se expresan en el **PMAA** para la etapa de construcción y operación del proyecto.

Mejorar la capacitación de los trabajadores que serán contratados en los asentamientos contiguos, que los preparará para trabajar en el proyecto y para ser contratados en otras futuras obras.

Mejorar el nivel educacional de los pobladores.

Impactos Considerados

Los impactos para el diseño de esta medida pertenecen al medio socioeconómico, pero principalmente se espera que la misma incida sobre los siguientes:

- Alteración de la calidad de vida por el desarrollo del proyecto.
- Alteración de la infraestructura vial existente por movilización de personal, equipos y materiales.
- Conflictos potenciales con las comunidades e instituciones del área por expectativas no satisfechas.
- Afectación potencial de la salud y seguridad de los pobladores del área de influencia del proyecto.

Categoría y Clasificación

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN

Fase de Aplicación	Construcción
Categoría Ambiental	Medio Socioeconómico

Clasificación de la Medida	Carácter de la Medida: Preventiva, Mitigante
	Naturaleza de la Medida: Única
	Tipo de Medida: Control

Medidas a Aplicar

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

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

Se formulará y realizará un plan de capacitación que contendrá los siguientes aspectos:

- Identificación de necesidades de capacitación, adecuación del programa de capacitación con los empleados y también actores externos representantes de las comunidades del área de influencia del proyecto.
- Desarrollo de talleres de concienciación: constituyen el centro del programa de educación, y el elemento que promoverá la participación de los trabajadores en el PMAA.
- Todo el personal deberá asistir a éstos, desde los directivos hasta los trabajadores que operarán el proyecto.
- El contenido de los talleres incluirá conceptos básicos de ciencias ambientales y la importancia de cumplimiento de las medidas del PMAA.
- El programa en cuestión pretende poner en marcha una política de capacitación de mano de obra no calificada a partir de una base de datos de los trabajadores contratados.

- Estructuración de los grupos por tareas a desempeñar. Un Promotor Social estructurará los grupos a partir de las tareas que se desempeñarán en la operación del proyecto.
- Se impartirá adiestramiento de forma teórica y práctica, incluirá los aspectos de los procedimientos de operación en las diferentes actividades, los diferentes mantenimientos a realizar, actividades de jardinería, uso de las herramientas y materiales; así como los medios de seguridad y protección.

Partes Responsables

La responsabilidad en la ejecución de este subprograma y el seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia ambiental del proyecto.

Área de Acción

Este subprograma se deberá aplicar en todas las áreas del Proyecto.

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

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

Costos Asociados

La ejecución de este subprograma conlleva un costo de **RD\$ 30,000.00**, y estarían relacionados con la contratación del personal encargado del manejo del programa y los gastos operativos del mismo

Fundamento Técnico y Legal

Técnica: La tecnología a aplicar se deriva de las técnicas de comunicación institucional, enmarcadas dentro de los principios de responsabilidad social empresarial, de educación y formación de personal.

La medida tendrá mayor viabilidad, mientras se mantenga la coordinación de las actividades y se apliquen los instrumentos necesarios, para la coordinación de las actividades a cumplir, para reforzar el vínculo entre los empleados, la comunidad y el proyecto.

Legal: Esta medida tiene su base legal en la Constitución de la República, en la que se garantiza a la población el derecho al aprendizaje y la educación.

Indicadores

Los indicadores propuestos para el seguimiento de este subprograma son:

- Número de eventos
- Población cubierta
- Departamentos contactados
- Porcentaje de la población laboral cubierta
- Empleados y mano de obra no calificada siguen las prácticas ambientales del PMAA

Seguimiento y Evaluación

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

- Revisión de las condiciones contractuales para verificar la presencia de las cláusulas ambientales que señalen la ejecución de las actividades de formación y capacitación.
- Ejecución de las reuniones, cursos, charlas o talleres.
- Verificación a través de preguntas de la efectividad de los talleres.

Se realizará la supervisión continua de la actividad de formación y capacitación y se elaborará un reporte trimestral en el cual también se incluyan los indicadores señalados anteriormente.

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

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

Registros

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

- Lista de asistencia a las reuniones de capacitación.
- Temática de los talleres de capacitación.
- Evaluaciones a los participantes de los talleres.
- Evaluación de los talleres.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

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

Subprograma Integral de Control Vial

Objetivos

Formular e implementar acciones integrales de control vial que permitan prevenir situaciones de riesgos de accidentes y el cabal cumplimiento de lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

Impactos Considerados

- Alteración de la infraestructura vial existente por movilización de personal, equipos y materiales.

Categoría y Clasificación

CATEGORÍA Y CLASIFICACIÓN	
Fase de aplicación	Construcción y operación
Categoría ambiental	Medio socioeconómico
Clasificación de la medida	Carácter de la medida: De control, preventiva
	Naturaleza de la medida: Complementaria
	Tipo de medida: Control

Medidas a Aplicar

Dentro del perímetro del proyecto, existirá una vialidad que conecta y comunica los distintos frentes de trabajo que integran el proyecto y sus diversos componentes. Durante la construcción, esta vialidad presentará cierta circulación de vehículos (livianos y

pesados) que transportará equipos, materiales e insumos y personal, por lo que se requiere el diseño y aplicación de una medida que conduzca a la prevención y minimización de potenciales riesgos de accidentes.

Las principales actividades en la ejecución de este subprograma son:

Señalización. Durante la etapa constructiva del proyecto requiere la entrada de camiones cargados de materiales e insumos propios del sector construcción (arena, cemento, bloques, acero, tubos, vigas, entre otros) así como la salida de unidades vehiculares desde el sitio de la obra. La aproximación al sitio del proyecto deberá estar debidamente señalizada cumpliendo con lo establecido en las leyes y regulaciones que rigen la materia.

En el marco de opciones para esta medida, pueden emplearse la colocación de avisos indicando la entrada y salida de camiones a los fines de alertar a los conductores de la necesidad de disminuir las velocidades de circulación.

Las aproximaciones al sitio del proyecto deberán ser señalizado y diseñado cumpliendo con lo establecido en las leyes y regulaciones que rigen la materia, las señalizaciones en lugares visibles y despejados y colocados con suficiente distancia para que los conductores dispongan del tiempo necesario para tomar decisiones.

Esta medida pudiera estar acompañada de la colocación de algunos avisos en lugares estratégicos de alerta de la proximidad de entrada y salida de vehículos y de que se transita por un área con usos residenciales.

Restricción de la velocidad. En el transporte materiales e insumos, así como de personal, es necesario circular por zonas pobladas en donde la presencia de personas es común. Igualmente, en las proximidades del proyecto se encuentran ubicadas viviendas y actividades que conllevan la presencia de personas en los alrededores de las vías.

Por ello es necesario restringir la velocidad de los vehículos a una velocidad mínima para evitar accidentes. Esta restricción dependerá del tipo de vía y las características del sector. Este aspecto debe ser de estricto cumplimiento por parte de los vehículos que van a participar en las actividades pre construcción y construcción del proyecto.

Formación de conductores. Se deben promover campañas de concienciación y formación de conductores, Estas actividades deben estar establecidas en el marco de unas jornadas de educación vial, las cuales deben incluir entre otros los siguientes aspectos:

- Normas de comportamiento cívico y ciudadano
- Legislación, regulaciones y reglamentos viales
- Normas y señales de tránsito
- Normas de seguridad vial
- Controles de tránsito
- Manejo ofensivo
- Manejo defensivo
- Educación ambiental

Una vez que haya finalizado la etapa constructiva y el complejo comience a ocuparse, el acceso inmediato estará funcional y operativo para la población residente del complejo que deberá estar señalizado.

Partes Responsables

La medida, a ser cumplida en la etapa de construcción del proyecto tiene una responsabilidad compartida entre la promotora del proyecto, específicamente en su Dirección de Recursos y Humanos, la Gerencia de Infraestructuras y la Gerencia de Seguridad Ocupacional, y los contratistas de construcción. Se recomienda que en los contratos de obra quede inobjetablemente incluido este aspecto.

Igualmente, para la ejecución de este programa integral de control vial se debe trabajar coordinadamente con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y el municipio. El seguimiento y supervisión de esta actividad será responsabilidad de la Gerencia ambiental de proyecto.

Área de Acción

Este subprograma se deberá aplicar en todas las vialidades internas y externas donde se ejecutará el proyecto.

Duración de la Medida y Oportunidad de Aplicación

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

Costos Asociados

La ejecución de este subprograma conlleva costos adicionales ya que corresponde a procedimientos incorporados en las condiciones de operación de los diferentes contratistas. Se estima un costo de **RD\$ 40,000.00**

Fundamento Técnico y Legal

Técnica: No se requieren técnicas particulares para la implementación de este subprograma, pues se tomará el personal, los equipos y/o materiales previstos en la planificación del proyecto.

Legal: se fundamenta en la aplicación de la Ley sobre Tránsito de vehículos, Normas que regulan el derecho de paso, el uso de las vías de comunicación y la construcción vial, Normas sobre especificaciones técnicas de los vehículos: Reglamento No. 156 del año 1970, sobre dimensiones, peso y carga de los vehículos autorizados a transitar por las vías públicas, y las Normas sobre señales de tránsito, reguladas por la ley No. 222 del año 1967, que establece un sistema de señalamiento del tránsito en las vías públicas del país, entre otras.

Indicadores

Con el fin de facilitar el seguimiento y supervisión de las actividades consideradas en este subprograma se consideran como indicadores:

- Reportes y registros de accidentes de tránsito, problemas (infracciones) de tránsito.
- Estadísticas de utilización de transporte público.

Seguimiento y evaluación

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

- Revisión de las condiciones contractuales para verificar la presencia de las cláusulas ambientales que regulan la ejecución de las actividades control vial.
- Verificar ubicación de las señalizaciones,
- Verificar la realización de las jornadas de educación vial
- Verificar el estado de las unidades de transporte colectivo

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

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

Registros

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

- Lista de asistencia a los talleres de formación.
- Informes de vigilancia.
- Los instructivos operativos
- Registro fotográfico de actividades.
- Los informes generados por el gestor ambiental.

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

8.8 PROGRAMA DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El Programa de Monitoreo y Seguimiento Ambiental se formula para verificar la inserción de la dimensión ambiental en el Proyecto, pues representa la materialización de todas las medidas que se previeron tanto a nivel de diseño del proyecto, como aquellas desarrolladas a lo largo de la evaluación ambiental realizada y las exigidas por la normativa ambiental vigente y los entes gubernamentales.

Los lineamientos aquí establecidos buscan conformar una herramienta que favorezca la participación activa de los promotores y del Estado en la vigilancia y control ambiental, durante las diversas fases de desarrollo del proyecto.

Por otra parte, una vigilancia continua de las actividades contempladas en el proyecto, permitirá detectar oportunamente la aparición de impactos ambientales no previstos en la evaluación ambiental y determinar la necesidad de proponer nuevas medidas ambientales o modificar los alcances de las ya consideradas.

Subprograma de Control y Seguimiento

El objetivo del presente Subprograma de Control y Seguimiento, es garantizar que durante la ejecución del Proyecto, sean adecuadamente ejecutadas las medidas ambientales propuestas en el presente Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA), así como las medidas incorporadas a la ingeniería del proyecto y todas aquellas limitantes y condicionantes establecidas en la normativa ambiental y en las autorizaciones recibidas por parte de entes gubernamentales.

El Subprograma de Control y Seguimiento busca detectar oportunamente la aparición de impactos ambientales no esperados y evaluar cuantitativa y cualitativamente los resultados de las medidas implantadas, para de esta forma determinar oportunamente la necesidad de modificar las medidas propuestas en el presente documento o el diseño de nuevas medidas ambientales.

Adicionalmente, el presente subprograma busca servir de mecanismo de información y comunicación entre el proyecto, los entes gubernamentales y las comunidades, promoviendo el compromiso y participación del promotor del Proyecto, en el ejercicio de su responsabilidad social y ambiental.

Finalmente, con el presente sub-programa se mantendrá un registro de las fluctuaciones en las características de variables ambientales clave, a través de monitoreos ambientales que permitan detectar oportunamente la aparición de deterioros ambientales y su relación con el Proyecto.

Responsables

La ejecución, vigilancia y control del Sub-Programa de Control y Seguimiento es, en primer lugar, responsabilidad de la empresa promotora del proyecto, su Gerencia de Adquisiciones, Gerencia de Construcción, Gerencia de Operaciones, dependiendo de la etapa de proyecto, y especialmente de la Gerencia Ambiental, cuyo equipo supervisor deberá mantener una vigilancia continua de las actividades realizadas por las empresas contratistas, desde un punto de vista ambiental.

Para lograr esto último, el equipo de supervisores o gestores ambientales debería estar compuesto principalmente por personal con experiencia en la inspección de obras, en el manejo de personal, en el uso de computadoras y elaboración de informes escritos, con conocimientos de la legislación ambiental vigente o por lo menos aquella aplicable al Proyecto, deberá conocerse el presente Estudio de Impacto Ambiental y especialmente sus resultados, es decir, las medidas ambientales asociadas al desarrollo minero y finalmente es recomendable que tenga la capacidad de comunicación con las

comunidades y los entes gubernamentales encargados de la vigilancia y control del proyecto.

Fundamento Técnico

Los proyectos de desarrollo de viviendas basan su factibilidad, en el aprovechamiento que los usuarios ejercerán sobre los recursos naturales del entorno, considerando los aspectos paisajísticos, recreativos, siendo de gran importancia maximizar la protección que el proyecto realice sobre los componentes físico-naturales y socioeconómicos que pudieran verse afectados por su desarrollo.

Por esto, desde un punto de vista técnico, se requiere de una herramienta objetiva, clara y práctica, como es el Sub-Programa de Control y Seguimiento, para guiar al equipo de supervisores, en la vigilancia y control de las actividades del proyecto, desde un punto de vista ambiental y asegurar el monitoreo de las variables ambientales claves que permiten detectar oportunamente la ocurrencia de deterioros ambientales.

Aspectos Considerados

El presente subprograma está enfocado hacia dos aspectos fundamentales en la vigilancia y control de las implicaciones ambientales del proyecto, el control ambiental de las actividades ejecutadas y el seguimiento de variables ambientales.

➤ Control de Compromisos Ambientales

El control o supervisión ambiental de las actividades durante cada etapa o fase del proyecto debe ser enfocada hacia la verificación del cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Que las actividades del proyecto se ajusten a los alcances autorizados por el Ministerio de Ambiente.
- Que las actividades en general atiendan a las limitaciones y restricciones establecidas en la normativa ambiental aplicable al proyecto y al área a ser afectada.
- Que se cumplan las condicionantes establecidas en las autorizaciones para la ejecución del proyecto o alguna de sus actividades, emitidas por los entes gubernamentales correspondientes.
- Que sean ejecutadas las medidas ambientales diseñadas en el presente PMAA.

- Que el diseño del proyecto incluya como medidas ambientales incorporadas al diseño, por lo menos aquellas señaladas en el presente estudio.

Seguimiento Ambiental

El seguimiento de la calidad ambiental en el área del proyecto, se logra a través de la ejecución de las siguientes tareas específicas:

- La identificación de los componentes ambientales a ser afectados.
- La identificación de las variables ambientales claves que permitirán detectar variaciones en las características de dichos componentes.
- La definición de un plan de monitoreo para cada una de ellas.

Categoría y Clasificación del Subprograma

El Subprograma de Control y Seguimiento involucra la supervisión de todas las actividades relacionadas en forma directa o indirecta con el desarrollo del proyecto por lo tanto su ejecución se realiza en todas las fases o etapas que comprende dicho proyecto y se relacionan con los medios físico, biológico y socioeconómico.

El presente subprograma se formula con un carácter de control y prevención de las implicaciones ambientales del proyecto y es de naturaleza única por involucrar todos los aspectos relacionados con el control de los compromisos del proyecto y la ejecución del seguimiento de variables ambientales.

Área de Acción del Subprograma

Por referirse a la supervisión de toda actividad relacionada con el proyecto, el área de acción corresponde a toda la zona afectada por deforestación, movimientos de tierra y construcción de infraestructuras, así como los ecosistemas en general ubicados dentro del área de influencia del proyecto.

Duración y Oportunidad de Aplicación del Subprograma

El Subprograma de Control y Seguimiento iniciará su ejecución durante las actividades de planificación del proyecto, ya que deberá preverse la contratación del personal de supervisión, el diseño de charlas de inducción ambiental para el personal obrero, diseño de presentaciones o charlas para las comunidades y entes gubernamentales, así mismo, se deberá mantener en ejecución durante todas las fases del proyecto y por el tiempo de vida útil del mismo.

Costos Asociados

El costo total asociado a la implementación del presente subprograma se relaciona con los costos parciales de los siguientes ítems:

Personal: Se requiere en campo un (1) profesional presente y un asistente inspector, a cargo de las siguientes acciones:

Coordinar las labores de inspección, control de calidad, comunicaciones con las demás gerencias del proyecto, emisión de notificaciones de conformidad y no conformidad a empresas contratistas, intercambio de información ambiental con los entes gubernamentales y elaboración de informes para el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

Además de asistirse de un inspector para cumplir labores de vigilancia en cada frente de obra, elaboración de comunicaciones para el coordinador del grupo ambiental, impartir charlas ambientales a los trabajadores en general, supervisión de las actividades realizadas por contratistas relacionadas con los monitoreos ambientales (laboratorios, universidades, institutos, etc.).

Infraestructura y Equipos: Se requerirá contar con instalaciones que dispongan de facilidades de oficina como escritorio, archivadores, línea telefónica, computadoras, conexión a Internet y consumibles en general, adicionalmente a los requerimientos que comparten con el personal en general como son las áreas de baños, duchas y zona de comedor. Por otra parte, el grupo de trabajo deberá contar con, cámara fotográfica y cintas métricas, así como los equipos de seguridad como cascos, guantes, lentes y botas de seguridad.

Laboratorios: El seguimiento de variables ambientales requerirá la contratación externa de laboratorios públicos y/o privados para la toma de muestras y análisis químicos y/o biológicos.

Plan de Control

Métodos de control. Existen diversos métodos o técnicas de acción para realizar el control de las actividades del proyecto. A continuación, se describirán las que se proponen durante el control y seguimiento del proyecto: la Inspección de Campo, la Observación de Campo y la Revisión de la Información/Documentos.

- Inspección de Campo. Técnica dirigida a recoger o medir evidencias de campo que permitan verificar las acciones que se están realizando y comprobar su ejecución en función de las especificaciones, normas y restricciones que aplican

a tal actividad. Generalmente conlleva la ejecución de las siguientes acciones particulares:

- Para la planificación de la inspección:
- Definición de los objetivos de la inspección (lugar de la inspección, sitio, condición o parámetro a inspeccionar).
- Revisión de información pertinente para la ejecución de la inspección (especificaciones de ingeniería, normativa legal, registros, reportes de inspección anterior, etc.).
- Definición de la metodología a seguir para la realización de la inspección (medición directa, necesidad de ensayos o análisis de laboratorio).
- Definición de necesidad de apoyo de personal clave o de apoyo para la realización de la inspección.
- Definición del momento estratégico para la realización de la inspección.
- Preparación de equipos para mediciones y recolección de evidencias.
- Durante la ejecución de la inspección:
- Acudir al lugar de inspección en el momento estratégico.
- Recolectar las evidencias y mediciones previstas.
- Observar los procedimientos que se llevan a cabo en el sitio.
- Entrevistar a personal clave.
- Impartir instrucciones sobre acciones subsiguientes a ejecutar, en caso de ser necesario.

Después de la inspección:

- Evaluar ejecución de la inspección y evidencias recolectadas.
- Completar sumario o informe con los resultados de la inspección y su soporte, especificando además las recomendaciones o acciones subsiguientes a ejecutar en caso de ser necesario.
- Promover decisiones a instancias superiores en caso de que se requiera.

Observación de Campo

Para la planificación de la observación:

- Definición de los objetivos de la observación (lugar, sitio, condición a observar).
- Revisión de información soporte para la observación (especificaciones de ingeniería, referencias, reportes de observaciones anteriores, etc.).
- Definición de necesidad de apoyo de personal clave o de apoyo para la realización de la observación.
- Definición del momento estratégico para la realización de la observación.

Durante la ejecución de la observación:

- Acudir al lugar de observación en el momento estratégico.
- Observar los procedimientos que se llevan a cabo en el sitio.
- Entrevistar a personal clave.
- Impartir instrucciones sobre acciones subsiguientes a ejecutar en caso de ser necesario.

Después de la observación:

- Evaluar ejecución de la actividad y observaciones realizadas.
- Promover decisiones a instancias superiores en caso de que se requiera.
- Revisión de Información/Documentos. Se refiere a la técnica orientada a la comprobación de los contenidos y alcances de documentos, guías, planos, especificaciones, registros, manuales o procedimientos para constatar características del diseño de obras, soportes de datos o información, planos y programas, etc. Normalmente es una actividad de gabinete realizada en instalaciones del ejecutor de la actividad, que conlleva a la ejecución de acciones particulares a saber:
 - Examinar documentos y determinar si son satisfactorios.
 - Incorporar cambios aplicables.
 - Si procede, promover decisiones a otras instancias.
 - Constatar luego si se siguen instrucciones/ recomendaciones dadas.

Control de las Actividades del Proyecto

La aprobación del proyecto por el Ministerio del Medio Ambiente, estará referida a unos alcances específicos del proyecto, siendo de gran importancia que el equipo ambiental conozca al detalle dichos alcances para poder determinar en todo momento que actividades no están amparadas por la autorización del Ministerio del Medio Ambiente.

Por otra parte, en este acápite se discriminarán las actividades que requieren especial atención por parte de los supervisores ambientales, en sus recorridos diarios de los frentes de trabajo, tanto por sus implicaciones ambientales como por su relación con la normativa ambiental. La identificación de las actividades que deben ser prioritariamente controladas como parte del análisis de las actividades previstas para la ejecución del proyecto, consideran los siguientes criterios:

- Deben estar sujetas a regulaciones ambientales vigentes.
- Deben ser identificables por separado dentro de la secuencia de actividades a desarrollar durante el avance del proyecto.
- Deben ser actividades con potencial de afectación al ambiente.

Considerando los criterios expuestos y el análisis de los alcances del proyecto, entre las actividades que deben ser supervisadas se tienen:

Fase de Pre-construcción y Construcción:

- Preparación del sitio (movimiento de tierra).
- Excavaciones y Movimientos de tierra.
- Requerimientos de servicios públicos.
- Construcción de infraestructura temporal.
- Manejo de desechos sólidos peligrosos y no peligrosos.
- Manejo de efluentes.
- Requerimientos de mano de obra.
- Traslado de maquinaria pesada.
- Uso de cemento y de concreto.
- Vaciado de concreto.
- Operación de las instalaciones temporales.
- Instalación de la planta de generación eléctrica.
- Transporte de personal, equipos, maquinarias e insumos.
- Desmantelamiento de las obras provisionales.

Fase de Operación:

- Aprovechamiento de agua subterránea.
- Entrada y salida de personas al complejo.
- Generación y manejo de desechos peligrosos y no peligrosos.
- Requerimientos de servicios: agua, luz, saneamiento, teléfono e internet.
- Operación de planta de generación de energía eléctrica.
- Requerimientos de mano de obra.
- Mantenimiento de la infraestructura física: edificaciones, calle y acera.
- Mantenimiento de los jardines, y áreas comunes.
- Operación del sistema de tratamiento de efluentes.
- Operación de equipos con presiones sonoras: motores, cortadoras de césped, aires acondicionados, entre otros.
- Generación de efluentes.

La siguiente matriz muestra el resumen de los impactos generados en la fase de construcción del proyecto y las medidas para mitigar los mismos, conjuntamente con el costo para llevar a cabo dichas medidas.

Matriz resumen PMAA - Fase de Construcción del Proyecto Residencial María Virgen

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$
Biofísico	Agua	Posibilidad de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por mal manejo de los desechos sólidos líquidos.	Alquiler de baños portátiles y disposición de las aguas residuales los mismos mediante gestor autorizado.	Calidad de agua Niveles de sedimentos Calidad agua acuíferos cerca	Río, arroyos y acuíferos cercanos. Área del proyecto que será construida.	Al inicio y al final de esta fase.		150,000.00
		Disminución de la calidad de las fuentes de agua, debido a un aumento en los niveles de sedimentos del río ocasionado por el arrastre de sólidos provenientes del proceso de zanjeo y excavación.	Construcción de séptico y filtrante para el tratamiento de los residuales líquidos. Impermeabilizar y compactar el área estrictamente necesaria. Construcción de sistema de canalización de las aguas de escorrentías hacia el sistema de drenaje pluvial	Capacidad de explotación de pozos y áreas compactadas.				
	Al Aire	Alteración de la Calidad del aire por emisiones de material particulado y emisiones que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias equipos durante el proceso de excavación y zanjeo.	Humedecer los caminos.	Partículas suspendidas (PST y PM-10).	Área de la parcela, viales que le dan acceso, los camiones que trasladan el material.	Cada 6 meses.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	10,000.00
			Cubrir los camiones y las pilas de materiales con lonas.	Partículas suspendidas (PST y PM-10).				10,000.00
			Control de velocidad para equipos y vehículos.	Partículas suspendidas (PST y PM-10).				10,000.00
		Posibilidad de contaminación del aire por emisión de gases del generador eléctrico utilizado en el proceso constructivo del proyecto.	Mediciones al tubo de escape del generador móvil, además del mantenimiento a todo lo largo de la construcción del proyecto.	Serán controlados en la fase de construcción.	Área donde se ubicarán los generadores móviles emergencia.			30,000.00

		Reducción de la calidad acústica por aumento en los niveles de ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos durante el proceso de preparación del proyecto.	Control de velocidad para equipos y vehículos.	Niveles de ruido DB(A).	Área de la parcela, viales que le dan acceso, los camiones que trasladan el material.			10,000.00
			Mantenimiento de generadores eléctricos móviles, equipos y vehículos.	Niveles de ruido DB(A).				15,000.00
			Construcción de una edificación con los requisitos para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.	Serán controlados en la fase de construcción.	Área donde se ubicarán los generadores móviles de emergencia.			Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución. 40,000.00

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$
Biofísico	Al relieve	Modificación de la morfología por el acondicionamiento del terreno para la construcción del proyecto.	Revegetación de todos los espacios que serán ocupados por las áreas verdes con especies nativas.	Número de especies sembradas.	Área de la parcela que será construida.	Al inicio y al final de esta fase.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	25,000.00
	Al suelo	Posibilidad de contaminación del suelo por el mal manejo de los desechos sólidos y líquidos provenientes de las actividades en la fase de construcción del proyecto.	Preparación de área específica para el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos hasta su disposición final a través de gestor autorizado.	Porcentaje de basura no manejada adecuadamente.	Áreas donde se construirán los edificios y demás infraestructuras.		Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	35,000.00
			Preparación de área específica para el almacenamiento temporal de los residuos no peligrosos hasta su disposición final a través del ayuntamiento local.					20,000.00

		Posible afectación al suelo por derrame de combustible y aceite usado en maquinarias, equipos y planta eléctrica en la construcción del proyecto.	Mantenimiento de vehículos, generador eléctrico y maquinarias e inspección de su funcionamiento en el sitio destinado a eso fuera del área de campamento de obra.	Ausencia de aceite en el suelo (área del proyecto y del campamento de obra). Ausencia de manchas de hidrocarburo y aceite en el suelo	Área de la parcela que será construida.			25,000.00
	A la vegetación	Desaparición de la cubierta de vegetación y la pérdida de plantas como resultado del acondicionamiento y limpieza de la parcela para la construcción del proyecto.	Delimitación y señalización de las áreas que serán desmontadas y limpiadas para la construcción del proyecto.	Área de la parcela que será construida.	Área de la parcela que será construida.			20,000.00
			Revegetación de todos los espacios que serán ocupados por las áreas verdes con especies nativas.	Número de especies sembradas.				35,000.00

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$
Biofísico	A la fauna	Alejamientos temporales de las especies de la fauna a causa del ruido que se genera por el movimiento vehicular, maquinarias y equipos y al movimiento del personal en la obra durante el proceso de preparación del terreno para la construcción del proyecto.	Solicitar al responsable de la construcción utilizar maquinarias en buen estado, a fin de minimizar el alejamiento temporal de las especies de la fauna, a causa de niveles de ruido no compatibles con la misma.	Condiciones de la maquinaria e inventario inicial de fauna. Número de especies sembradas.	Área de la parcela que será construida.	Al inicio y al final de esta fase.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución	15,000.00

Socioeconómico	Al tránsito	Aumento del flujo de tránsito hacia el área del proyecto por las actividades de preparación de terreno y de movimiento de materiales, personas y equipos para la construcción del proyecto.	Señalización en el proyecto y cumplimiento con los planos de ruta de materiales establecida. Señalización preventiva en el movimiento de maquinarias.	Carteles instalados durante la construcción del proyecto, dentro y fuera del área del proyecto. Accidentes de tránsito.	Área de influencia directa e indirecta del proyecto.	Mensualmente se registrarán los accidentes o problemas ocasionados en el transporte de materiales hacia y desde el proyecto.	Promotor del proyecto conjuntamente con el encargado de su ejecución.	15,000.00
	A la salud	Afectación a la salud de los trabajadores por emisiones de ruido ocasionado los equipos y maquinarias en las actividades de construcción del proyecto.	Solicitar al responsable de la construcción utilizar maquinarias en buen estado y darle el mantenimiento preventivo necesario para minimizar el ruido de los mismos. Realizar monitoreos de los Niveles de ruido DB(A).	Empleados afectados por el ruido.	Área de influencia directa del proyecto.	Al inicio y continuidad hasta el final de esta fase.		15,000.00

Costo del PMAA Fase de construcción RD\$ 480,000.00

Matriz resumen PMAA - Fase de Operación del Proyecto Residencial María Virgen

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsable	Costos RD\$
Biofísico	A la fauna	Posibilidad de afectación a la fauna terrestre por el uso de insecticidas.	Fumigaciones periódicas en toda el área del proyecto para el control de vectores y de plagas con productos autorizados para esos fines.	Número de plagas o vectores no controlados. Cantidad y tipo de productos utilizados.	Áreas verdes, jardines, área de transferencia de desechos sólidos.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	15,000.00
		Posibilidad de incremento de plagas de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.	Mantenimiento periódico al área preparada para la clasificación y almacenamiento temporal de los desechos sólidos domésticos hasta su disposición final el ayuntamiento local.	Porcentaje por tipo de basura manejada adecuadamente.	Áreas verdes, jardines, área de transferencia de desechos sólidos.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	20,000.00
		Molestias a la fauna.	Carteles para la protección de la fauna y darles mantenimiento.	Número de individuos de las diferentes especies de la fauna.	Jardines y áreas verdes.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	10,000.00
	A la vegetación	Posibilidad de deterioro de las áreas verdes por falta de mantenimiento y cuidado.	Mantenimiento periódico de las edificaciones, áreas verdes y de jardinerías del proyecto. Mantenimiento constante a las especies incluidas en el área verde del proyecto.	Todas las instalaciones del proyecto.	Áreas verdes y jardinerías.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	30,000.00

Componentes del medio	Elementos del medio	Indicadores de impactos	Actividades a realizar para evitar, controlar y mitigar los impactos	Parámetros a monitorear	Puntos de muestreos	Frecuencias de monitoreos	Responsables	Costos RD\$
Biofísico	A las aguas	Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el mal manejo y disposición de los residuos sólidos provenientes de las edificaciones del proyecto por el arrastre y escorrentía del drenaje pluvial de los mismos. Posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas por la infiltración de residuales líquidos deficientemente tratados.	Mantenimiento periódico al sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas. Mantenimiento periódico al área techada e impermeabilizada del almacenamiento temporal de los residuos hasta su disposición final el vertedero local. Monitoreos periódicos de la calidad del agua residual a ser infiltrada al subsuelo luego de su tratamiento.	Calidad del efluente. pH, DBO5 (mg/l), DQO (mg/l), SS (mg/l), ST (mg/l), Coliformes totales (ud/100 ml), Cloro residual (mg/l), Olores, Aceites y grasas (mg/l), Huevos de helminto.	Sistema de tratamiento de residuales líquidos.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	60,000.00

	Al aire	Disminución de la calidad del aire por la generación de malos olores en caso de una mala disposición temporaria de los residuos sólidos. Alteración de la calidad del aire por los niveles de ruidos y emisiones de gases de combustión ocasionado por el movimiento de vehículos en las operaciones del proyecto.	Mantenimiento periódico al área techada e impermeabilizada del almacenamiento temporal de los residuos hasta su disposición final el vertedero local. Control de plagas urbanas de manera quincenal. Establecer un contrato con una empresa autorizada para la recolección y disposición de RSU durante la operación del proyecto en caso de que el servicio dado por el Ayuntamiento no sea eficiente. Carteles de advertencia sobre niveles de ruidos en el área del proyecto	Recipientes instalados en los sitios estratégicos para la recolección de RSU. Ausencia de olores. No proliferación de roedores.	Instalaciones del Proyecto.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	30,000.00
	Al suelo	Contaminación del suelo por el incremento de las poblaciones de vectores por el mal manejo de los desechos sólidos.	Mantenimiento periódico al área preparada para la clasificación y almacenamiento temporal de los desechos sólidos domésticos hasta su disposición final el ayuntamiento local los no peligrosos y los peligrosas mediante gestor autorizado	Área de transferencia para los desechos reciclables, volúmenes manejados, entre otros.	Porcentaje por tipo de basura manejada adecuadamente.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	50,000.00
	Al paisaje	Posibilidad de deterioro de la imagen del proyecto por falta de mantenimiento de las edificaciones e infraestructura.	Mantenimiento periódico de las edificaciones, áreas verdes y de jardinerías del proyecto. Colocar carteles para identificar la vegetación y la flora y darles mantenimiento periódico.	Número de especies resembradas Número de carteles colocados.	Áreas verdes y jardinerías.	Semestral.	Administrador de las operaciones del proyecto	40,000.00 15,000.00

	A los recursos	Incremento de la demanda de agua y energía con las operaciones del proyecto.	Prácticas para el ahorro de agua. Prácticas para el ahorro de energía.	Consumo agua en m3/día. Consumo de energía en Kw	Acuífero. Sistema de transmisión de energía.	Mensual	Administrador de las operaciones del proyecto	30,000.00
--	----------------	--	---	---	---	---------	---	-----------

Costo del PMAA fase de operación RD\$ 300,000.00

Resumen costo del PMAA

ETAPA	COSTO RD\$	ETAPA	COSTO RD\$	ETAPA	COSTO RD\$
Construcción	480,000.00	Operación	300,000.00	Total	780,000.00

9.0 Plan de adaptación y medidas de mitigación a los efectos del cambio climático

Los cambios en el clima se producen como consecuencia de la alteración del balance energético de la Tierra, que es un sistema en equilibrio térmico condicionado por la atmósfera. Si ésta no existiese, se estima que la temperatura de equilibrio de la Tierra sería de -18°C .

El efecto de la atmósfera es retener parte de la radiación infrarroja que vuelve hacia el espacio en una forma de longitud de onda más larga. Esto es lo que se denomina efecto invernadero y tiene como resultado una temperatura de equilibrio próxima a 15°C que depende de la composición de la atmósfera. Entre los componentes de la atmósfera que pueden alterar el balance energético se encuentran los gases de efecto invernadero, los aerosoles y las nubes (vapor de agua).

Los efectos asociados al cambio climático son bien conocidos. En la siguiente lista se mencionan los principales:

- Aumento de la temperatura media de la Tierra.
- Desertificación de ciertas zonas del planeta.
- Lluvias de carácter torrencial en otras zonas.
- Fusión de glaciares.
- Subida del nivel del mar.
- Riesgos de avenidas fluviales como consecuencia de la mayor irregularidad del régimen de precipitaciones.
- Difusión de ciertas enfermedades tropicales en zonas que hoy son de clima templado.
- Modificación de las áreas de distribución de determinadas especies, incluidos los recursos pesqueros.
- Alteración de los ciclos biológicos, con adelanto del momento de floración o del brote de las hojas.
- Alteración de las trayectorias de fenómenos atmosféricos tropicales.
- Modificación de los modelos de dinámica marina, entre otros.

Describir las medidas a utilizar frente a posibles fenómenos como resultados de los efectos del cambio climático en la Republica Dominicana especificado a la zona del proyecto.

Las medidas para la adaptación al cambio climático se toman en cuenta en el diseño del proyecto, como seguridad de la estructura, sistema de contingencia para abastecimiento de agua en caso de crisis, cumplimiento del programa de ahorro de agua y energía y un programa de monitoreo y capacitación continua.

Indicadores de Adaptación al Cambio climático

El cambio climático se entiende como un cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos de tiempo comparables (Naciones Unidas 1992). Este fenómeno puede estar asociado a efectos adversos cuya probabilidad de ocurrencia (riesgo climático) tiene relación con la composición, capacidad de recuperación y productividad de los ecosistemas naturales, o con el funcionamiento de los sistemas socioeconómicos, la salud y el bienestar humano.

La República Dominicana, debido a la insularidad y extenso borde costero, está fuertemente afectada por los patrones marítimos. Además, está ubicada en una de las trayectorias preferidas de los ciclones tropicales de la cuenca del Atlántico Norte, motivo por el cual está anualmente amenazada por tormentas tropicales y huracanes.

Como consecuencias esperadas por el cambio climático se proyecta un aumento de temperatura y la disminución de la precipitación. Como consecuencia de las variaciones climáticas, los principales impactos esperados son: el aumento del nivel del mar, el aumento de la frecuencia e intensidad de los fenómenos hidro meteorológicos, escasez de agua y el aumento en la incidencia del dengue y la malaria (SEMARENA, 2009). Hay evidencias de que el cambio climático está afectando ya y continuara afectando a la biodiversidad en cambios en la distribución de las especies, aumento de la tasa de extinción, cambios en los tiempos de reproducción y cambios en la duración de la estación de crecimiento de las plantas.

Además de que los eventos extremos se tornan más violentos, tanto en la intensidad de las sequías como las grandes precipitaciones. Es previsible que el escenario más pesimista, en cuanto a la disponibilidad futura de recursos hídricos lleve como contraparte una disminución significativa del impacto de huracanes en la geografía nacional.

En República Dominicana los efectos del cambio climático en las estaciones de lluvia han provocado un cambio de patrones durante todo el año. También los periodos de sequía han cambiado, con estimaciones de que su impacto será mayor en las próximas décadas, debido al fenómeno. En algunas estaciones meteorológicas, las lluvias se han

desplazado a otros meses, por ejemplo, a junio y diciembre, según las estadísticas de los últimos años. En algunas regiones del país se registran descompensaciones importantes entre recursos naturales, población y necesidades básicas. Las desproporciones son más marcadas y notorias en regiones áridas, semiáridas y sub húmedas.

En el caso del cambio climático, prevenir es, por supuesto, mejor que curar; ya se han definido algunos pasos urgentes para reducir el cambio climático, sin embargo, siguen siendo difíciles de alcanzar. El cambio climático ya empezó y, a medida que las temperaturas globales sigan aumentando, será necesario desarrollar estrategias para conservar especies y hábitats incapaces de adaptarse al cambio climático. Las respuestas de la vida silvestre a los desafíos del cambio climático pueden ser de cuatro categorías principales:

- Mantenimiento de los ecosistemas actuales
- Adaptación del manejo para enfrentar el cambio climático
- Restauración de ecosistemas dañados o cambiantes
- Restauración de los bosques

Mantenimiento de los ecosistemas actuales Cada vez hay más evidencia de que los ecosistemas grandes, saludables e intactos son más capaces de soportar el cambio climático. Además, los ecosistemas altamente diversos son probablemente más resilientes ante los cambios ambientales rápidos. También se reconoce que los ecosistemas que tienen mayores posibilidades de mantener su forma actual son aquellos ubicados en los llamados “refugios climáticos”—áreas que por razones meteorológicas, geográficas, geológicas e históricas serán poco afectados por el cambio climático.

Adaptación del manejo para enfrentar el cambio climático En muchos casos será necesario intervenir para salvaguardar la vida silvestre ante cambios acelerados. En esta sección se detalla una serie de posibles estrategias de manejo para enfrentar el cambio climático. Si se crea una reserva para proteger un cierto hábitat, y ese hábitat se mueve en respuesta a condiciones cambiantes, podría ser necesario que se extiendan los límites del área protegida en alguna dirección y liberar las áreas que ya no albergan al hábitat en cuestión.

Restauración de ecosistemas dañados o cambiantes El movimiento de los hábitats va mucho más allá de lo que normalmente se entiende por manejo. En un número cada vez mayor de lugares, la degradación de los ecosistemas ha llegado tan lejos que las respuestas de manejo requieren necesariamente de un enfoque de restauración en gran escala.

Restauración de los bosques La deforestación ha sido una actividad humana durante miles de años. Algunas estimaciones establecen que hemos destruido cerca de la mitad de los bosques del planeta y que, en el siglo anterior, la tasa de destrucción se incrementó. Sin embargo, recientemente, se han visto signos de que la tendencia se empieza a revertir. La restauración de los bosques es parte de este cambio; cada vez son más frecuentes los proyectos de restauración de colinas desnudas –muchos de ellos de manera informal.

La adaptación al cambio climático debe considerar no solamente cómo reducir la vulnerabilidad frente a los impactos negativos, sino también cómo beneficiarse de los efectos positivos. Las medidas de adaptación deben enfocarse a corto y a largo plazo, e incluir componentes de manejo ambiental, de planeación y de manejo de desastres.

Se necesita una combinación y sinergia de estas medidas de mitigación y adaptación adaptadas a las condiciones nacionales, regionales y locales para paliar los efectos e impactos del cambio climático. (www.riesgoycambioclimatico.org).

Medidas del Proyecto Residencial María Virgen ante cambio climático

Las medidas del proyecto para adaptación al cambio climático se fundamentan en las siguientes políticas, convertidas en planes de acción (ver PMAA y Estrategias de Gestión).

- Conservación y mantenimiento de los ecosistemas actuales;
- Prevención de cambios en especies vegetales;
- Conservación y compensación de especies; y
- Uso racional de recursos (control de residuos y efluentes, control de erosión, limpieza de drenajes, vigilancia forestal, servicios medidos, entre otros).

Probabilidad de que el área del proyecto sea afectada por los cambios climáticos

En la siguiente tabla se presenta un análisis de cómo diferentes fenómenos climáticos pueden afectar el área de la empresa y las medidas para prevenir daños a la población y al ambiente.

Fenómeno	Medio afectado	Estado actual del medio	Estado esperado de corrección	Medidas de adaptación	Plazo de la medida en las fases de Construcción/ cierre y operación
----------	----------------	-------------------------	-------------------------------	-----------------------	---

Huracanes, tormentas, precipitaciones intensas	Instalaciones, residentes, visitantes y trabajadores	Regular	Aceptable	Uso de cerramientos con características anticiclónicas. Establecer planes de actuación ante huracanes.	Inmediato.
Aumento de temperatura	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación, fauna.	Regular	Aceptable	Revegetación de espacios que serán ocupados por áreas verdes y jardines principalmente con especies nativas y endémicas.	Inmediato
Sequía.	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación.	Regular	Aceptable	Prácticas para el ahorro de agua.	Inmediato
Infestación por vectores y plagas.	Residentes, visitantes,	Bien	Aceptable	Manejo de desechos residuos	Inmediato
	Trabajadores y vida silvestre.			Domésticos y control de plagas de vectores y roedores con productos biodegradables	

Ante el riesgo de los efectos del cambio climático en el proyecto, se listaron y priorizaron los fenómenos que posiblemente puedan afectar y se elaboraron distintos niveles de estrategias para la atenuación, como se muestra en la siguiente matriz

Ante el riesgo de los efectos del cambio climático en el proyecto, se listaron y priorizaron los fenómenos que posiblemente puedan afectar y se elaboraron distintos niveles de estrategias para la atenuación, como se muestra en la siguiente matriz

EFEECTO	HURACANES	SISMOS	SEQUIA	PRECIPITACIONES	INUNDACIONES
Según temporada del año	1RO. Junio – 31 de Noviembre		Febrero - Abril	Dic. – Feb./ May – Jun./ Ag. – Oct.	Dic. – Feb./ May – Jun./ Ag. – Oct.
Medidas de Adaptación	Educación ante desastres naturales	Asegurar elementos altos (estanterías, librerías o roperos) evitando tener objetos que puedan caer ante un movimiento.	Almacenamiento de agua en tanques especiales	Mantener los techos, desagües y drenajes pluviales limpios para evitar que se tapen con basuras.	Identificación de zonas inundables
	Identificación de zonas inundables	Conocer la ubicación de llaves de gas, agua, fusibles de electricidad.	Almacenamiento de agua de lluvia desde bajantes de techo del depósito de equipos pesados y en la oficina administrativa	Estar pendiente de señales de avisos, alarmas y emergencias en tiempos de lluvia y huracanes.	Construir estructuras de protección para los equipos para prevenir inundaciones
	Identificar deficiencias estructurales en las oficinas administrativas	Eliminar obstáculos de las rutas de evacuación.	Uso de vegetación de bajo consumo de agua.	Tener preparado un equipo de emergencias, compuesto por un botiquín de primeros auxilios, frazadas, radio, linterna y pilas.	Estar pendiente de señales de avisos, alarmas y emergencias en tiempos de lluvias y huracanes.
	Mantener podados los arboles	Ubicar y señalizar las zonas de seguridad y las rutas de evacuación.		Tomar solo agua potable o hervida.	Cortar el suministro de energía eléctrica.
	Asegurarse que no hayan materiales y equipos que puedan sufrir daños por inundaciones	Se debe conservar la serenidad evitando el pánico o histeria colectiva.		Asegurarse de que los aparatos eléctricos estén secos antes de conectarlos	Conservar la vegetación existente, evitando su destrucción, ya que las plantas dan firmeza al suelo e impiden la erosión
	Tener reservas de agua potable, baterías y linternas a mano.	Ubicarse en lugares seguros previamente establecidos, de no lograrlo debe refugiarse bajo mesas,		Desalojar las aguas estancadas para evitar la propagación de mosquitos	Tener preparado un equipo de emergencias, compuesto por un botiquín de primeros auxilios, frazadas, radio, linterna y pilas.

		pupitres o escritorios alejados de ventanas u objetos que puedan caer.			
	Seguir las instrucciones emitidas por las autoridades sobre el status del fonómetro meteorológico.	Si es necesario evacuar el lugar, utilice las escaleras no ascensores.		Evitar tocar o pisar cables eléctricos.	Tomar solo agua potable o hervida.

Algunas medidas generales de adaptación son las siguientes:

- Medidas de prevención y precaución
- Desarrollo de investigación e información
- Criterio de flexibilidad en el desarrollo de actividades productivas. Ubicaciones más seguras de instalaciones y obras de infraestructura.
- La restauración de la cubierta arbórea, los humedales y los pastizales para evitar la erosión y reducir los daños provocados por las tormentas e inundaciones.
- Establecimiento de planes de evacuación y sistemas de respuesta médica en caso de alguna catástrofe natural.

Se necesita una combinación y sinergia de estas medidas de mitigación y adaptación adaptadas a las condiciones nacionales, regionales y locales para paliar los efectos e impactos del cambio climático. (www.riesgoycambioclimatico.org).

Medidas del Proyecto ante cambio climático

Las medidas del proyecto para adaptación al cambio climático se fundamentan en las siguientes políticas, convertidas en planes de acción:

- Conservación y mantenimiento de los ecosistemas actuales;
- Prevención de cambios en especies vegetales;
- Conservación y compensación de especies; y
- Uso racional de recursos (control de residuos y efluentes, control de erosión, limpieza de drenajes, vigilancia forestal, servicios medidos, entre otros).

Matriz medidas de adaptación a los efectos del Cambio Climático - Proyecto Residencial María Virgen

Fenómeno	Potencial medio afectado en el área del proyecto	Medidas de adaptación del proyecto	Comentarios sobre los efectos esperados de la medida de adaptación propuesta
Aumento del nivel del río	Agua, Suelo y Social	Diseño de las edificaciones del proyecto por encima del nivel del suelo. Sistemas de drenaje de aguas de lluvia perimetrales y en las parcelas de ubicación de las infraestructuras del proyecto.	Evitar que el drenaje superficial de las aguas de lluvia y sistemas de drenaje afecten a las instalaciones del proyecto y sus operaciones.
Inundaciones	Suelo – Cuerpos de Agua - Social	Diseño de las edificaciones del proyecto por encima del nivel del suelo. Sistemas de drenaje de aguas de lluvia perimetrales y en las parcelas de ubicación de las infraestructuras de proyecto.	Los sistemas de drenaje a construir en las zonas perimetrales e internas del proyecto fueron diseñados considerando crecidas. Las edificaciones a construirse en el proyecto no incluyen instalaciones y equipos subterráneos que puedan verse afectados por inundaciones locales.
Aumento de la Temperatura	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación, fauna.	Reforestación de espacios que serán ocupados por áreas verdes y jardines principalmente con especies nativas y endémicas. El Proyecto realizaría una intervención poco invasiva y contempla acciones para: La vegetación conservada en el área del proyecto, propiciando la retención de humedad, estabilidad de temperatura y desarrollo de vida. El proyecto estipula estimular la conservación de los suelos Paisajismo.	Conservar la vegetación existente, evitando su destrucción, ya que las plantas dan firmeza al suelo e impiden la erosión del mismo.
Precipitaciones intensas	Agua, Suelo y Social	Mantener los techos, desagües y drenajes pluviales limpios para evitar que se tapen con basuras. Tener preparado un equipo de emergencias, compuesto por un botiquín de primeros auxilios, frazadas, radio, linterna y pilas. Situar fuera del alcance de las aguas bienes y objetos de valor, así como productos tóxicos. Siembra de especies para prevenir erosión. Estar pendiente de señales de avisos, alarmas y emergencias en tiempos de lluvia y huracanes.	Los sistemas de drenaje a construir en las zonas perimetrales e internas del proyecto fueron diseñados considerando precipitaciones intensas. Con estas medidas se asegura la protección del agua, suelo y de los trabajadores del proyecto.
Sequias	Residentes, visitantes, trabajadores, vegetación.	Instalación de un sistema de recolección de agua de lluvia para capturar y almacenar agua que se puede utilizar para regar jardines o el césped u otros fines no potables. Cuidar el agua de reserva y consumir, únicamente para necesidades prioritarias. Proteger la vegetación y reforestar con plantas nativas.	Con la instalación de dispositivos de bajo flujo en grifos, duchas y cabezales de inodoro se puede reducir significativamente el consumo de agua sin comprometer la funcionalidad de los mismos.

		Instalar dispositivos de bajo flujo en grifos, duchas y cabezales de inodoro. Estos dispositivos pueden reducir significativamente el consumo de agua sin comprometer la funcionalidad. El Proyecto propone conservación de vegetación nativa porque La vegetación conservada aumentaría la sombra en el terreno, propiciando La retención de humedad, estabilidad de temperatura y desarrollo de vida.	
Huracanes y Tormentas	Aguas, Flora, Suelo, Instalaciones, residentes, visitantes y trabajadores	El Sistema de Gestión de Riesgos y Plan de Emergencia del proyecto contempla la paralización del proyecto ante alerta de Tormentas y Huracanes. El diseño estructural de la infraestructura contempla la resistencia a vientos extremos. Seguir las instrucciones emitidas por las autoridades sobre el status del fonómetro meteorológico. El Proyecto propone ejecutar acciones para controlar y reducir la erosión actual de suelo mediante sistemas de drenaje controlado y mejora en la cobertura vegetal.	Con la paralización de las operaciones del proyecto ante alertas de Huracanes y Tormentas se evitará daños a los trabajadores del proyecto, además de la contaminación a las aguas, suelo y flora del entorno.
Riesgos de incendios forestales	Físico, Biológico, Residentes cercanos al área del proyecto, visitantes y trabajadores en el mismo.	Evitar arrojar basura, materiales inflamables y objetos encendidos en carreteras y caminos. No tirar vidrios, botellas, desperdicios o cualquier tipo de material combustible. No encender fogatas. En el área del proyecto, evitar el uso de maquinaria y el tránsito de vehículos que emitan chispas. Vigilancia e inspección forestal. Limpieza de malezas y drenajes. Control de actividades con fuego. Gestión de residuos.	Asegurar el bienestar de los residentes cercanos al área del proyecto, además, de los trabajadores y visitantes en el mismo.
Infestación de vectores y plagas	Residentes, visitantes, trabajadores y vida silvestre.	El proyecto incluye la construcción de instalaciones para el manejo adecuado de residuos sólidos y la disposición periódica de los mismos. El Plan de Operaciones del proyecto incluye sistemas de control de vectores y plagas.	Prevenir la reproducción de vectores y plagas en las instalaciones del proyecto.
Elevación o abatimiento del nivel freático	Agua, Suelo, Social	El master plan del proyecto contempla la conexión al sistema municipal de distribución de agua potable. Instalar drenajes en el suelo para recolectar y drenar el agua acumulada.	Asegurar la disponibilidad mínima requerida de agua para los servicios básicos de cada edificación. Con la instalación del drenaje y la impermeabilización del área del proyecto ayuda a bajar en nivel freático del área del proyecto.

		Impermeabilización del suelo lo que puede ayudar a reducir la cantidad de agua que entra en el suelo. Esto se puede lograr mediante el uso de barreras de impermeabilización o la compactación del suelo. Reforestación de espacios que serán ocupados por áreas verdes y jardines principalmente con especies nativas y endémicas.	La reforestación ayuda a reducir el nivel freático al absorber el agua de lluvia.
--	--	---	--

Fase de Cierre o Abandono del Proyecto.

En caso de restauración por abandono o cierre, en todas las áreas del proyecto, para procurar restablecer las características ecológicas y paisajísticas originales previas a su utilización.

En caso de abandono o cierre, la Unidad de Gestión Ambiental, contemplada en el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental, deberá calificar y cuantificar todas las transformaciones reales aplicadas a los recursos locales, a fin de contar con una base objetiva para dar inicio al Plan de Restauración y Abandono considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) restitución del perfil del terreno,
- b) protección y restauración de suelos,
- c) programa de revegetación,
- d) instalación de cercas,
- e) declaración de conformidad de la entidad con respecto al propietario
- f) disposición con respecto al aprovechamiento de materiales y estructuras de retiro.

Las actividades están dirigido fundamentalmente a lograr el cumplimiento de aspectos como:

- Restaurar en lo posible las propiedades del suelo y cobertura vegetal de las áreas a su estado inicial, considerando los patrones de drenaje, pendientes y valor estético.
- Proceder a la revegetación de todas las zonas que van quedando libres de estructuras adoptando para ello un programa adecuado de siembra de un conjunto de especies nativas locales que permitan el rápido acondicionamiento ecológico y paisajístico.
- Valorar la posible reutilización de los materiales o estructuras desmantelados de la obra, de manera que puedan cumplir una función útil de reúso fomentando el ahorro, o en su defecto evaluar las mejores formas de disponer los materiales retirados de manera que no causen impactos colaterales en otros sitios.

10. Evaluación de Riesgo y Plan de Contingencias contra Incendio, Sismos, Huracanes, Terremotos, entre otros.

La posición de la República Dominicana en la región del Caribe la hace vulnerable al azote de huracanes y tormentas extremas que producen regularmente pérdidas humanas y daños económicos de consideración. Por otra parte, la configuración morfológica, la estructura tectónica con respecto a las placas continentales y las condiciones insulares del país, establecen un criterio para las afectaciones por

amenazas de sismos, inundaciones y ocurrencia de movimientos de masas en laderas de montañas, entre otras.

Muchos años de experiencia de las instituciones del Estado, además de los avances de otros países de la región del Caribe en la atenuación del efecto de estas amenazas, ha permitido establecer lineamientos para un desarrollo eficaz de la prevención y de las estrategias, convertidos en Planes de Contingencias, obligatorios para los nuevos proyectos y muy acorde a las características naturales de la zona de emplazamiento.

Análisis de Riesgo

El riesgo presenta básicamente dos componentes:

- La amenaza o probabilidad de ocurrencia de una eventualidad natural catastrófica (inundaciones, huracanes, sismos, etc.) o una contingencia.

La vulnerabilidad que presenta el área en cuestión ante el riesgo. Dicha vulnerabilidad responde a dos factores:

- La sensibilidad ambiental natural y
- Las condiciones humanas que se presentan en el sitio (uso y manejo de los recursos naturales, asentamientos humanos espontáneos, condiciones tecnológicas, estructurales y de información para manejar el riesgo, entre otros).

Para el análisis de riesgo se analizan:

- El factor de riesgo;
- La condición de riesgo;
- El lugar de origen;
- El área de afectación.

A continuación, se dan algunos conceptos básicos para comprender el tema de Prevención de Riesgos y disminución de la vulnerabilidad del área del proyecto y su zona de influencia.

Amenaza (A): se denomina amenaza a la probabilidad de que un fenómeno, de origen natural o humano, se produzca en un determinado tiempo y espacio. Es

considerado también como el peligro (potencial) de que las vidas o bienes materiales humanos sufran un perjuicio o daño.

Las amenazas pueden ser de tres tipos según su origen:

Geológicas, dentro de éstas se ubican los sismos, las erupciones volcánicas, las avalanchas y los deslizamientos.

Meteorológicas, tales como las inundaciones, los huracanes y las lluvias.

Tecnológicas (relacionadas con cultura humana), como la posible ruptura de un poliducto, incendios, desechos tóxicos de la actividad industrial o agrícola, derrames, accidentes, entre otros.

También es importante tomar en cuenta que las amenazas se pueden encadenar unas con otras, elevando la probabilidad de los desastres.

Vulnerabilidad (V): La vulnerabilidad es la debilidad, incapacidad o dificultad que tiene una comunidad o sociedad para evitar, resistir, sobrevivir y recuperarse, en caso de desastre. Una sociedad vulnerable es menos capaz de absorber las consecuencias de los desastres de origen natural o humano provocados, ya sea por fenómenos o accidentes frecuentes y de menor magnitud, por uno de gran magnitud, por uno de gran intensidad, o por una acumulación de fenómenos de intensidades variadas.

Riesgo (R): Probabilidad de daños sociales, ambientales y económicos en un lugar dado y durante un tiempo de exposición determinado. Esquemáticamente hablando, es el resultado de una o varias amenazas y los factores de vulnerabilidad.

Diferentes tipos de Riesgos

Anteriormente se definió que el riesgo ambiental es una combinación de la amenaza o probabilidad de ocurrencia de una eventualidad natural (climática o Hidroclimático) o tecnológica, y la vulnerabilidad del área en cuestión, la cual respondía a dos factores, la sensibilidad ambiental natural y las condiciones humanas que se presentan en el sitio (uso y manejo de los recursos naturales, asentamientos humanos espontáneos, condiciones tecnológicas, estructurales y de información para manejar el riesgo, entre otros).

A continuación, se caracterizan de manera general y se describen los riesgos potenciales en el área del proyecto y su zona de influencia.

Riesgos Naturales

Dentro de los que se encuentran:

Riesgos Meteorológicos.

Los riesgos de origen meteorológico se refieren a los fenómenos siguientes: huracanes, inundaciones, sequías, lluvias torrenciales, temperaturas extremadamente altas o bajas, y tormentas eléctricas. En ciertas áreas del territorio nacional de la República Dominicana los estados de emergencias por desastres los han producido los fenómenos hidrometeorológicos, resultando los más frecuentes las tormentas tropicales, huracanes, ciclones, los cuales provocan inundaciones que producen daños materiales y pérdidas de vidas.

Riesgo de huracanes.

Dentro de los conceptos básicos sobre fenómenos meteorológicos se encuentra la definición de ciclón o huracán, el cual según el COE se define como “la perturbación atmosférica causada por la rotación de una masa de aire impulsada por un frente frío, en torno a un área de bajas presiones, acompañada de abundante precipitación pluvial, vientos muy fuertes y descenso en la temperatura”.

Riesgo de Inundaciones.

Sólo asociado al riesgo de huracanes, en el área de influencia directa del proyecto se presenta el riesgo de inundación por las elevadas precipitaciones que acompañan a este fenómeno

Riesgos Meteorológicos.

Dentro de los que se encuentran:

Riesgos Geológicos.

Los riesgos de origen geológico están representados por los fenómenos como sismos, deslizamientos y colapso, hundimiento y agrietamiento de suelos entre otros.

Riesgos Tecnológicos.

Estos son los riesgos relacionados con la cultura y la actividad humana. En este punto se analizan los riesgos identificados como riesgos laborales en la construcción y riesgo de incendio en la operación.

Programa General de Gestión para la Prevención de Riesgos del proyecto

Según el Capítulo I de la ley 147-02 respecto a los fundamentos de la política de gestión de riesgos que adopta la política nacional de gestión de riesgos y crea el Sistema Nacional para la Prevención Mitigación y Respuesta ante Desastres, en su Art. 1 se establecen los principios generales que orientan la acción de las entidades nacionales y locales, en relación con la gestión de riesgos, y sobre la base de ellos se definirán los subprogramas para el proyecto.

Selección del Equipo para el Programa General de Prevención y Control de Riesgos del proyecto.

Según los riesgos generales que se han detectado anteriormente, se debe de constituir) el Equipo de Prevención y de Control de Riesgos, el cual estará conformado con el administrador del proyecto, y con representantes de la Defensa Civil, del Cuerpo de Bomberos, Policía Nacional designados tácitamente por acuerdos interinstitucionales y con los administradores del proyecto. Un Supervisor General designado en el proyecto se encargará de la gerencia y coordinación interinstitucional en caso de contingencias y se hará cargo de hacer cumplir los lineamientos establecidos para la prevención y control de los riesgos que afecten al proyecto en general.

Identificadas las tareas a realizar, se decide cómo se van a asignar las responsabilidades entre todos los integrantes del Equipo Técnico, para lo cual se elabora un programa con el fin de que las actividades asignadas según los procedimientos de seguridad establecidos se lleven a cabo para cada eventualidad que se presente.

Cada miembro del equipo cumplirá con el programa de seguridad cuyas funciones son básicas ante cualquier eventualidad, por ejemplo, deberá estar pendiente de acudir a ayudar a quien lo necesita, supervisar que todos los lugares hayan sido evacuados, y todas las actividades que han derivado de la adopción del programa sean cumplidas a cabalidad.

Para cualquier eventualidad que se presente sea del tipo que fuere, las actividades más importantes y fundamentales son las de prevención y las de mitigación, el equipo técnico deberá tener presente estos preceptos, ya que son la base de eficientizar las acciones del plan operativo de prevención y control de riesgos del proyecto.

Se llevará el control de las responsabilidades mediante listado de los técnicos actuantes para cada eventualidad que se presente como para el servicio diario de supervisión y seguridad.

El Equipo técnico de prevención y control de riesgos se mantendrá entrenado, para lo cual se habilitarán las sesiones de capacitación y adiestramiento.

El equipo técnico de prevención y control de riesgos deberá estar consciente de que se está expuesto a riesgos, y modificará los hábitos y costumbres que favorecerán la prevención y control del riesgo ante cualquier emergencia. En estas condiciones, todas las personas pueden participar activamente en la reducción de riesgos en sus actividades cotidianas.

Cuando ocurra una emergencia, mínima o trascendente, se tendrá la costumbre de escribir un pequeño informe que permita hacer un análisis posterior para aprender de esa experiencia, y que quede registrado para que al cambio de personal no se pierda el aprendizaje.

Todos los trabajadores presentes frecuentemente en el proyecto recibirán actividades de sensibilización, motivación y capacitación adecuadas, a través del programa de Prevención, Seguridad y control de riesgos, asegurando de esta manera que cada persona actúe correctamente y participe en los simulacros.

Evacuación.

Si por las características de la emergencia, el procedimiento que se sigue es el de evacuación, en el informe se reportan todas las dificultades encontradas para llevar a cabo los procedimientos de seguridad; por ejemplo: cuellos de botella en las rutas de evacuación, peligros adicionales encontrados en el curso de la evacuación y todas las observaciones que sólo se pueden hacer en un caso de emergencia real, no simulado.

Repliegue.

De la misma manera, si procede hacer el procedimiento de permanencia o de repliegue, en el informe se registran todos los riesgos e inconvenientes detectados, incluidos los de carácter psicológico, pues pueden entorpecer los procedimientos tanto como los obstáculos materiales.

Tanto en el caso de una respuesta de evacuación, como una de repliegue ante una emergencia, se anota el tiempo estimado que implicó el procedimiento, para evaluar también ese dato, que sólo en una situación real se puede obtener.

Se deben tener preparadas hojas de registro de observaciones en las cuales el o los observadores puedan anotar los datos que se piden.

Evacuación y Repliegue.

En ambos casos se tratará de observar la eficiencia de los procedimientos seguidos según el plan de seguridad propuesto. Mediante los ejercicios de simulacro se podrá apreciar qué tan efectivas parecen las recomendaciones que se elaboraron en teoría.

La planeación, organización, aplicación y evaluación de las actividades de prevención, integran el camino que, ante el impacto de un fenómeno o eventualidad, en un alto porcentaje garantiza la seguridad de las personas y de sus bienes inmuebles, así como la disminución de pérdidas económicas.

El Programa de Gestión para la Prevención y Control de Riesgos para el proyecto, estará compuesto por cuatro (4) subprogramas, en general desarrollados y establecidos según los criterios técnicos del Sistema Nacional para la Prevención Mitigación y Respuesta ante Desastres y el Centro de Operaciones de Emergencias (COE). Estarán desarrollados sobre la base de concretar los conocimientos básicos de la naturaleza de la eventualidad meteorológica, geotectónica y tecnológica.

Estos subprogramas para la Prevención y Gestión de Riesgos son:

- Subprograma de Prevención de Riesgos para Huracanes.
- Subprograma de Prevención de Riesgos para Sismos.
- Subprograma de Prevención de Riesgos Laborales.
- Subprograma de Prevención de Riesgos ante un Incendios.

Dentro de los conceptos básicos sobre fenómenos meteorológicos se encuentra la definición de Ciclón, el cual se define como la perturbación atmosférica causada por la rotación de una masa de aire impulsada por un frente frío, en torno a un área de bajas presiones, acompañada de abundante precipitación pluvial, vientos muy fuertes y descenso en la temperatura (COE).

Subprograma de Prevención de Riesgos para Huracanes.

Sugerencias Importantes para la prevención y control del riesgo en situación de presencia de Huracanes:

- Buscar y suplir de informaciones a todo el equipo técnico para su conocimiento y divulgación cuidadosa a todas las personas respecto de las características del huracán. Su tamaño de diámetro, su presión, velocidad de sus vientos, alcance de sus vientos de huracán o de tormenta, su velocidad de traslación, entre otros.
- Realizar las gestiones de coordinación con las oficinas de la Defensa Civil y Cruz Roja, Bomberos, e instituciones de la Comisión Nacional de Emergencias.
- Organizar los planes de evacuación si es necesario y con tiempo. En caso de eventos extraordinarios, y si el área está sujeta a inundaciones determinar cuáles son los lugares que por sus características estructurales y de ubicación son seguros refugios como albergues temporales.
- Se establecerán coordinadamente entre los miembros de equipo técnico las informaciones pertinentes a los tipos de emergencias que puedan ocurrir. Ubicar e integrar las brigadas de auxilios en equipo de cooperación.
- Inventariar y organizar las herramientas y equipos de primeros auxilios, botiquines, radios de comunicación, almacenamiento suficiente de agua, alimentos enlatados o secos que no necesiten refrigerar y que sean frescos.

Subprograma de Prevención y Control de Riesgos ante Sismos.

El terremoto es un hecho inesperado, por lo cual lo más importante es que se esté capacitado y preparado para actuar durante y después de su ocurrencia, sobre todo cómo hacer frente al pánico y la confusión.

Los objetivos del subprograma de Prevención y Control de riesgos ante Sismos son los siguientes:

- Reducir al mínimo las posibilidades de lesiones y pérdidas de vidas a causa de terremotos, réplicas y sus secuelas.
- Establecer la preparación necesaria para responder adecuadamente a las situaciones ocasionadas por un terremoto.

- Preparar el nivel de respuesta, asistencia al personal y a las operaciones, así como preparar la normalización de las operaciones.
- Para contrarrestar los efectos por sismo en el proyecto, se diseñaron muros de rigidez en sitios estratégicos, de acuerdo con el cálculo estructural, así como juntas constructivas coincidentes con los cuerpos definidos en el plan maestro.

Ya durante la fase de operación del proyecto se sugieren algunas actividades a realizar para estar preparado ante el riesgo:

- Mantener actualizada e impresa la lista con el personal actuante en ese momento.
- Mantener la lista actualizada de empleados, por turno de labor, en la puerta de entrada en manos del guardián.
- Entrenar al personal en las acciones a su cargo dentro del plan y su forma de actuación en caso de emergencia.
- Mantener relaciones de cooperación con los organismos de socorro con incidencia en la zona, como son: Bomberos, Policía, Defensa Civil, Cruz Roja, Hospital, Militares, ONG's, etc.
- Definir lugares de encuentro para caso de evacuación y mantener botiquines y equipos contra incendios en condiciones de operación y en los lugares predefinidos.

Pasos a seguir luego de la ocurrencia del sismo:

Evacuación

Todo el personal presente en las instalaciones, residentes, empleados, contratistas y visitantes, debe reunirse en mismo punto de reunión.

La persona a cargo hará una revisión general para evaluar los daños, tomando fotos de los mismos.

Aseguramiento de detención de operaciones.

La primera actividad es salvaguardar a los trabajadores y al personal, sin descuidarlos bienes.

La persona a cargo hará una revisión general para evaluar los daños, tomando fotos de los mismos.

Conteo.

La persona a cargo debe hacer el conteo del personal, pasando la lista del mismo. Debe asegurarse de que estén allí todas las personas presentes en el proyecto al momento del suceso. Para ello verificará el listado de asistencia del personal, además del control de entradas y salidas de propietarios, visitantes y contratistas.

En caso de que falte personal al conteo de aquellos que estaban en el sitio, al momento del siniestro, se pasará a revisar en toda el área en busca de personal atrapado.

Primeros auxilios y rescate.

El personal especializado en primeros auxilios debe buscar los equipos necesarios para brindar los mismos (botiquín, camillas y caja para emergencias) y dar soporte a los heridos, si los hubiera.

En caso de personas atrapadas, debe darse la voz de alerta, con localización exacta del lugar, evaluar rápidamente la posibilidad de rescate inmediato.

Comunicación

La persona a cargo se comunicará con las oficinas administrativas para reportar el hecho e informar de la situación existente. Para ello usará la radio y/o los teléfonos.

En caso de necesitar mayor información sobre las tareas señaladas aquí durante la emergencia, se puede contactar al comité de emergencia que estará conformado por: el Equipo Técnico de Prevención y Control de Riesgos y las instituciones de la Comisión Nacional de Emergencia.

Plan de restauración

Se designará el personal necesario para realizar las siguientes acciones:

- Verificar el estado general del proyecto y proceder a realizar evaluación y definir normalización de operaciones.

- Definir grado de afectación, necesidad de servicios, reubicación y estado de los propietarios y personal en general. Suplir necesidades de salud, alimentación y alojamiento.
- Verificar el estado de las instalaciones, para reponer lo que se haya dañado.
- Designar un grupo de personas que vayan al proyecto después del terremoto a verificar el estado de las personas y las instalaciones.
- Hacer una cuadrilla que limpie carreteras y accesos en conjunto con el ayuntamiento.
- Definir prioridades de áreas a iniciar normalización, y poner los recursos hacia esa área.
- Designar comisión para evaluación primaria de pérdidas y definición de las acciones inmediatas de recuperación.
- Luego del terremoto, se reforzará la vigilancia durante un tiempo a ser definido por el coordinador de seguridad física para evitar sustracciones y pérdidas posteriores.

Subprograma de Prevención de Riesgos Laborales.

Objetivo:

- Prevención de Riesgos laborales.
- Promover los estándares más bajos en accidentes de trabajo.

Riesgos potenciales:

- Los riesgos ambientales relacionados con el subprograma:
- Riesgo de accidentes laborales durante la operación (riesgo de caídas desde altura, golpes, cortes, etc.).

Acción impactante que se desarrolla:

- Operación de las instalaciones del proyecto.

Medidas de prevención y control de riesgos:

- Señalización de vías de acceso.
- Señalización de trabajo de maquinarias.
- Uso de protección laboral.
- Uso de protección para trabajo en altura.
- Utilización de protección buco-nasal y corporal.
- Capacitación y entrenamiento de empleados.

Tipo de medidas:

- Son medidas no estructurales y complementarias.

Etapas:

- Las acciones y actividades relacionadas con el subprograma se realizan en la operación.

Lugar de aplicación:

- En el área del proyecto

Responsable de ejecución:

- El administrador del proyecto

Seguimiento y monitoreo:

- Los responsables velarán por la ejecución permanente de la implementación de las medidas de protección laboral a fin de evitar riesgos. Se equipará a los empleados de instrumentos de prevención contra riesgos laborales.
- Se realizará un informe debiendo presentarlo ante las autoridades ambientales cada vez que se ejecuten las medidas de control y mantenimiento de los sistemas. Se debe verificar si las medidas se llevaron a cabo, las fortalezas y debilidades, experiencias y casos pendientes, entre otras.

El seguimiento del desempeño ambiental respecto de este subprograma se realiza a través de la verificación de los siguientes indicadores:

Indicadores de gestión

- Aplicación de medidas de seguridad.
- Uso de protección laboral de empleados.
- Instalación de señalización en operación.
- Entrenamiento dado a los trabajadores.
- Indicadores de calidad ambiental
- Número de accidentes laborales por año.

Subprograma de Prevención de riesgo ante un Incendios.**Objetivo:**

- Garantizar buen nivel de respuesta ante la ocurrencia de un incendio.

Lugar o punto de ocurrencia:

- Área del proyecto

Áreas sensibles que puedan ser afectadas:

- Toda el área del proyecto

Personal involucrado en el subprograma:

- Encargado y/o responsable del proyecto.
- Encargado ambiental
- Todo el personal del proyecto.

Técnicas de prevención y control:

- Colocación de extintores en zonas adecuadas
- Tener la disponibilidad de un sistema contra incendio

Estrategia para manejar el desempeño durante la presencia de un incendio:

- Tratar de sofocar inicialmente el fuego a través del uso de extintores manuales, mangueras, bomba de agua, mangueras antincendios (según aplique).
- Dar voces a los organismos socorro (bomberos, ambulancias, ente otros
- Aplicar los primeros auxilios a las personas que lo requieran, entre otros.
- Indicadores de seguimiento a monitorear
- Informe de cumplimiento de la medida
- Normas para comparar resultados
- Informe del último incendio.

Prevención de incendios

Todos los recipientes de depósito donde se conserven líquidos inflamables o combustibles deberían estar concebidos y contruidos de forma tal que puedan resistir a las presiones y tensiones del trabajo y con materiales adecuados para el contenido previsto; mantenidos de tal forma que se eviten pérdidas o derrames; aislados o separados de toda fuente de ignición y material combustible; provistos de respiraderos o contruidos de tal forma que no puedan crearse presiones o vacíos como consecuencia de su llenado o vaciado, o debido a cambios en la temperatura o presiones atmosféricas y contenidos en estructuras de retención cuya capacidad equivaldría al 110 %, del contenido máximo del tanque.

Plan de lucha contra el fuego

Deberían protegerse contra los incendios, entre otros lugares, los siguientes:

- Los locales donde se conserven grasas u otros materiales inflamables;
- Los terminales de carga o parada de los vehículos, equipos y maquinarias;
- Talleres, almacenes y otras construcciones;
- Cuartos de baterías.
- Caseta de generadores eléctricos.
- Todos los vehículos, y todos los puntos donde reposten los vehículos

Dondequiera que puedan acumularse temporalmente desechos de materiales combustibles, incluidos los líquidos, deberían instalarse recipientes metálicos cubiertos o su equivalente. Estos recipientes serán vaciados periódicamente y su

contenido será evacuado en condiciones de seguridad y en forma compatible con la preservación del Medio Ambiente y los Recursos naturales. De ser necesario se debe contratar gestores autorizados.

Se establecerá un equipo de empleados capacitados, que actuarán bajo la dirección del Encargado de seguridad o Medio Ambiente para los casos de incendio u otros casos de urgencia.

El Plan contempla los siguientes pasos:

- Dar voz de alarma.
- Notificar al supervisor de operaciones.
- Identificar la fuente generadora del fuego.
- Evacuar al personal en riesgo.
- Atención de posibles víctimas.
- Aislar el área afectada, retirar equipos o materiales inflamables.
- Realizar procedimientos de control del fuego.
- Notificar al personal directivo del proyecto.

Una vez sea detectado el inicio de fuego, se dará la voz de alerta y el personal que se encuentre en el área abandonará sus funciones y se dirigirá a un punto de reunión, fuera del alcance del fuego; Se notificará inmediatamente al supervisor de operaciones, el mismo que en compañía del personal de control se desplazará hasta el área afectada, se realizará la evaluación rápida de la gravedad y se determinarán estrategias de control del incendio.

Un equipo compuesto por el médico y personal entrenado, se encargarán de la evacuación del personal y/o pobladores locales si se considera que el incendio puede descontrolarse y afectar mayor área; paralelamente se prestará atención a las posibles víctimas y de ser requerido, se evacuará inmediatamente al o los afectados a centros especializados.

La brigada contra incendios iniciará los procesos de control aislando el área y disponiendo el retiro de equipos y/o materiales, así mismo iniciará el combate al fuego con la ayuda de extintores, bombas de agua y otros.

Se dará notificación inmediata al personal directivo de la empresa, para que se evalúe si se requiere el desplazar mayor equipo y/o personal al área afectada.

Personal y equipo mínimo necesario:

- Encargado de operaciones, equipo médico.
- Equipo de comunicaciones.
- Extintores manuales, mangueras, bomba de agua/manguera antiincendios.
- Personal entrenado para combatir incendios

Medidas Preventivas

- Instalar señalización adecuada en el área de almacenaje de combustibles.
- Control permanente de las operaciones para evitar contingencias.

Los costos de las medidas de estos subprogramas están consignados en los respectivos subprogramas del Plan de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA).

Plan de Contingencias del proyecto.

El plan de contingencia del proyecto tiene como objetivo identificar y preestablecer los procedimientos específicos de coordinación, alerta, movilización y respuesta ante la ocurrencia o inminencia de un evento particular, para lo cual la empresa debe tener escenarios definidos, que aseguren la protección de vidas, propiedades, estructuras, equipos, maquinarias, el entorno y el medio ambiente.

Metas del Plan

- Prevenir al 100% la ocurrencia de daños a propiedades y personas
- Reducir al 0% la afectación a personas

Las metas primarias de seguridad son:

- Reacción temprana en caso de contingencias.
- Inspección permanente de las condiciones de seguridad de la empresa
- Corrección temprana de riesgo simple como requisito para continuar la operación de la empresa.
- Reporte inmediato cuando las condiciones anómalas pongan en peligro el sistema de seguridad establecido.

Prioridades de Protección

Las prioridades de protección del plan de contingencia de la empresa son las siguientes:

- Vida de Empleados y Residentes
- Medio Ambiente (entorno)
- Propiedades y Equipos

Cobertura del Plan

- Toda el área de la empresa y las vías de acceso
- Todo el espacio donde sea posible ayudar en caso de accidente.

Organización del Plan

Las responsabilidades están a cargo del comité de contingencia quienes organizan al personal y las brigadas para enfrentar las contingencias, el mismo estará integrado por:

- Gerente Ambiental de la empresa
- Encargado de Mantenimiento
- Encargado de Seguridad y Gestión Ambiental
- Medico en Servicio de la Zona
- Brigadas

Estrategia del Plan de Contingencia

Para la elaboración del plan de emergencias, la Gerencia de la empresa procederá de la siguiente manera:

- Evaluación de Riesgo, por intermedio de este análisis se identifican los riesgos potenciales, su valoración y su localización en las edificaciones de la empresa y en sus áreas de influencias.
- Identificación de riesgo potenciales, para lo cual se identificarán de modo detallado las situaciones peligrosas existentes con todos sus factores de riesgo como son:

- Situación de los accesos, puertas y escaleras.
- Ubicación de medios de protección, como señales, luces de emergencias, sistemas de extinción, sistema de alarma.
- Características constructivas de la empresa como vía de evacuación, sectores de incendios, verificación de elementos estructurales, ubicación y características de las instalaciones de servicios.
- Número máximo de personas a evacuar en cada área según el cálculo de ocupación y uso de la empresa.
- Entrenar y realizar simulacros rotativos que incluyan todos los posibles eventos, principalmente Incendios, derrames, escape, inundaciones, huracanes y accidentes.
- Entrenar al personal.
- Disponer de una organización efectiva.
- Asegurar los medios logísticos adecuados.

Coordinar con los organismos responsables, públicos y privados, tales como:

- Defensa Civil
- Cuartel de Bomberos
- Policía Nacional
- Centros de salud
- Comisión Nacional de Emergencia
- Alcalde local

Programa de Implementación

El programa de implementación del plan de contingencia de la empresa tomará en consideración las siguientes actividades con su cronograma de ejecución:

- Inventario de factores que influyen en el riesgo potencial.
- Inventario de los medios técnicos de autoprotección.
- Evaluación de riesgo.
- Redacción de manual de procedimientos.

- Selección, formación y adiestramiento de los componentes de los equipos de emergencia.

Programa de Mantenimiento

Se diseñará un programa anual de actividades que comprenderá las siguientes actividades:

- Cursos periódicos de formación y adiestramiento de personal
- Mantenimiento de las instalaciones que presente riesgo potencial
- Mantenimiento de las instalaciones de detección, alarma y extinción
- Inspección de seguridad
- Simulacros de emergencia

Métodos de Protección

El plan de contingencia establecerá los medios técnicos y humanos necesarios o disponibles para la protección como son:

- Medios técnicos, se efectuará una descripción detallada de los medios necesarios para la protección. Se describirá las instalaciones de detección, alarmas de los equipos contra incendios, luces de emergencias, señalización, indicando características, ubicación, adecuación, cantidad y estado de mantenimiento.
- Medios humanos, se especificará el número de personal que sea necesario y se disponga, para las acciones de protección, especificando el número de equipos necesarios con el número de sus componentes en función de los equipos, que puedan cubrir toda la edificación de la empresa y áreas de influencias.

Plan de Evacuación

Este plan contendrá los procedimientos y esquemas de actuación en caso de una emergencia, que estará en función del análisis de los riesgos potenciales y de los medios de protección.

Este es un documento operativo con el objetivo de planificar la organización tanto del personal como de los medios con que se cuente, el cual clasificara las emergencias en:

- Equipo de Emergencia

Es una situación que se puede resolver y controlar de forma sencilla y rápida con personal y medios de protección de la empresa.

- Emergencia Parcial.

Situación que para ser solucionada o controlada requiere la actuación de las brigadas, se realiza una evacuación parcial.

- Emergencia General

Situación para cuyo control se requiere de todos los equipos y medios de protección propios del proyecto y la ayuda de medios externos, generalmente se produce la evacuación general.

Escenarios y Respuestas a Contingencias en los Casos más Probables

ESCENARIO 1

Incendio en las instalaciones del proyecto.

Respuesta:

Durante la emergencia de incendio la prioridad máxima es proteger la salud y la seguridad de todas las personas que se encuentran en el lugar.

Para esto se siguen los pasos siguientes:

- El comité de contingencias se organiza y procede a asegurar que el equipo de protección y extinción de incendios se mantengan inspeccionados y certificados por agencias reglamentarias.
- Mantener en lugar visible y accesible a las entidades de apoyo externo, con número de teléfono y nombre de personas de contacto.
- La responsabilidad de activar el plan recae sobre cualquier persona que observe un incendio.

- Esta persona da la alarma, para activación del plan.
- Identificar fuente generadora del incendio.
- Aislar el área afectada.
- Aplicar los procedimientos de control de fuego.
- Se solicita ayuda a unidad de protección contra incendio (Bomberos) en caso necesario.

ESCENARIO 2

Personal que trabaja en la fase de operación de los equipos sufre golpeaduras y fracturas por accidente de trabajo.

Respuesta:

- Primeros Auxilios, solicitud de ayuda inmediata a Unidad Médica de la Zona en caso necesario.
- Solicitud de ambulancia (si es necesario).

Accidente de tráfico en la vía de acceso - entrada.

Respuesta:

- Comité de contingencia asume control de asistencia.
- Médico de servicio aplica primeros auxilios
- Solicitud de ayuda a policía de tránsito y a unidad de rescate para despajar vía y atención de heridos.
- Solicitud de ambulancia si es necesario.

ESCENARIO 4

Alerta de huracán sobre el área de la empresa.

Respuesta:

- Comité de contingencia de la empresa toma todas las medidas preventivas establecidas para estos casos:
- Suspensión total de actividades de baños en área vulnerable.

- Parqueo y protección de vehículos.
- Protección de equipos y maquinarias.
- Se protegen los cristales de las instalaciones y otras infraestructuras.
- Anclaje y aseguramiento de equipos elevados.
- Coordinar ayuda con las comunidades vecinas.
- Preparar sistema de protección para ventanas y puertas.
- Atar elementos móviles diversos
- Poda de árboles.
- Apagar circuitos eléctricos.
- Zonificación de la amenaza.
- Llenar recipientes de aguas.
- Limpiar el área de la empresa de cualquier material móvil.
- Mantener en condiciones óptimas desagües.
- Materiales y equipos de emergencias en almacén.
- Radio de baterías.
- Linternas con baterías.
- Contenedores de agua.
- Equipo primeros auxilios.
- Acciones Después del Huracán.
- Evaluación daños provocados.
- La gerencia de recursos humanos del proyecto procede a normalizar las actividades junto al personal de apoyo.
- Normalización de las actividades.
- Inventarios de daños.

Inicio proceso reconstrucción.

- Se inician los trámites de reclamos de seguros.
- Contacto con contratista y suplidores para el inicio del proceso de reconstrucción.

- Actualización plan de contingencias en base a las lecciones aprendidas del evento ocurrido.

ESCENARIO 5.

Se produce un sismo en el área de la empresa.

Respuesta: Bajo techo.

- Si tiene oportunidad salir inmediatamente de la edificación
- Alejarse de objeto que puedan deslizarse.
- Si es posible colocarse debajo de un objeto resistente.
- Una vez terminado el sismo desalojar el inmueble.

Después del Sismo.

- Verificar con el máximo cuidado los daños producidos.
- Reportar caso de fugas de agua o gas inmediatamente
- Comprobar si hay peligro de incendios.
- Verificar si hay lesionados y prestar ayuda médica.
- Alejarse de las estructuras y edificios afectados

Simulacros.

El subprograma de manejo de contingencias ejecutará un simulacro por año con el objetivo principal de comprobar la eficiencia del plan establecido, tratando de obtener los siguientes logros:

- Detectar errores u omisión tanto en el contenido del plan como en las actuaciones a realizar para su puesta en práctica.
- Habituar a los ocupantes a evacuar la edificación.
- Prueba de idoneidad y suficiencia de equipos y medios de comunicación, alarma, señalización y luces de emergencia.
- Estimación de tiempo de evacuación y actuación ante cualquier tipo de emergencia en la empresa y áreas circundantes.

- Tiempo de intervención de los equipos propio de la empresa.
- Tiempo y efectividad de intervención de ayudas externa.

Por esta razón el programa de simulacro está rotativo y participarán los empleados de la instalación junto a organismos locales y provinciales, responsables de respuesta ante eventos naturales y antrópicos, como la Defensa Civil, Cuerpo de Bomberos, Policía Nacional, de Tránsito, entre otras instituciones. Estas actividades estarán coordinadas por el comité de Contingencia de la empresa.

La preparación de los simulacros está exhaustiva, sin dejar el menor requisito posible a la improvisación, previniendo todo, principalmente los problemas que la interrupción de la actividad, aunque sea por espacio corto de tiempo, pueda ocasionar. Se dispondrá de personal especializado para cronometraje. El personal del proyecto y las brigadas recibirán entrenamiento mediante talleres internos y el simulacro programado para cada año.

La gerencia del proyecto dispondrá de equipos de intercomunicación entre empleados y entre la gerencia y las instituciones responsables de contingencia, tales como: la policía, centros de salud, bomberos, defensa civil y entidades de rescate públicas y privadas; así mismo el personal recibirá entrenamientos en primeros auxilios y en actividades de respuesta rápida a contingencia.

Medidas de seguridad en la fase de operación del proyecto.

La ejecución de los programas de mantenimiento, rotulación, letreros de advertencia, folletos educativos, cercado perimetral, colocación de equipos contra incendios, uso de equipos de seguridad para operarios, colocación de teléfonos en lugares visibles y equipos de primeros auxilios, son entre otras las medidas de seguridad, protección e higiene en la instalación.

Medidas y equipos de seguridad para la protección de los empleados y seguimiento médico.

La gerencia de la empresa en la rotulación de las vías que comunican las comunidades cercanas, sobre todo en las proximidades de la empresa, con la finalidad de evitar accidentes.

Las evacuaciones en caso de emergencia están realizadas, mediante letreros de avisos, hacia las entradas normales del edificio, las cuales tienen salida tanto en la parte anterior de la entrada del proyecto, como en la parte posterior.

Todo el personal de la empresa estará incorporado al sistema de seguridad social; los empleados deberán presentar anualmente los resultados de exámenes básicos de salud.

Yo, Ayala López Construcciones y Proyectos S.R.L. y GP Capital Partners, SRL., promotores del **Proyecto Residencial María Virgen.**, doy fe de que las informaciones aquí presentadas son veraces, y reflejan el conocimiento técnico actual respecto al proyecto.

Firma:

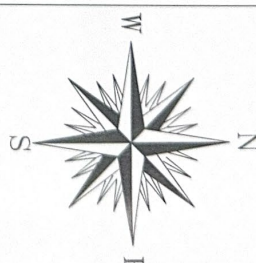
Lugar: Avenida Penetración, sector El Edén, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

Fecha 30 de octubre del 2025

11. Anexos

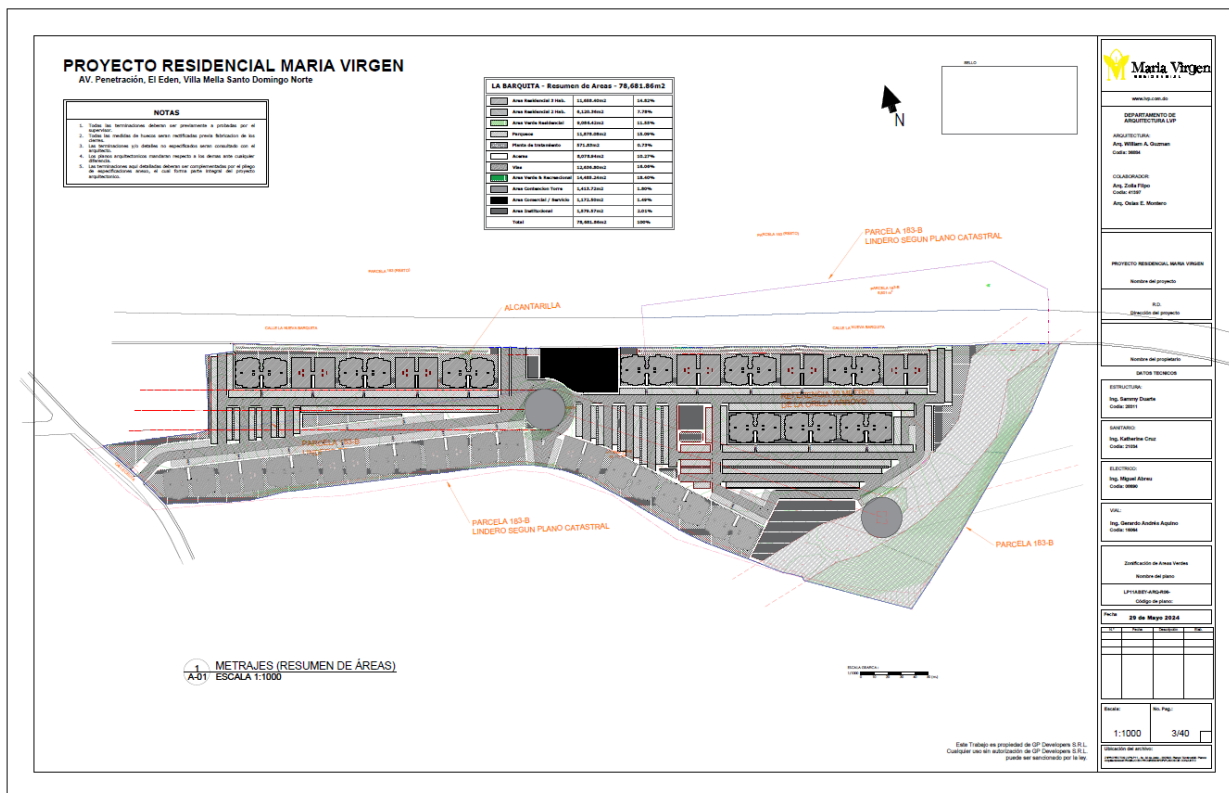
LIBRO 2685	CERTIFICADO DE TÍTULO	026
VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ		
 		
REGISTRO DE TÍTULOS		
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA		
OFICINA REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL		
DESIGNACIÓN CATASTRAL Parcela 183-B, DC 17		
MATRÍCULA 0100015109		
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 12/sep/1997, 12:00:00PM		
VIENE DE L2665, F058		
MUNICIPIO Distrito Nacional		
PROVINCIA		
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 81,245.60 m²		
PROPIETARIO ROSALMA DABAS DABAS, LUIS EDUARDO DABAS DABAS, JORGE DABAS DABAS y SILVIO AZIS DABAS DABAS		
En virtud de la Ley y en nombre de la República se declaran TITULARES DE DERECHOS DE PROPIEDAD a: ROSALMA DABAS DABAS, dominicana, mayor de edad; LUIS EDUARDO DABAS DABAS, dominicano, mayor de edad; JORGE DABAS DABAS, dominicano, mayor de edad y SILVIO AZIS DABAS DABAS, dominicano, mayor de edad, sobre el inmueble identificado como Parcela 183-B, del Distrito Catastral No.17, que tiene una superficie de 81,245.60 metros cuadrados, matrícula No.0100015109, ubicado en el Distrito Nacional. El derecho fue adquirido a AZIS DABAS. El derecho tiene su origen en DETERMINACION DE HEREDEROS, según consta en el documento de fecha 4 de septiembre del 1997, RESOLUCIÓN, emitida por Tribunal Superior De Tierras, inscrita en el libro diario el 12 de septiembre del 1997, a las 12:00:00PM. El presente cancela el anterior Certificado de Título registrado en el libro de títulos No.2665, folio 058. El presente Certificado de Título se expide para corregir un error material del anterior según consta en documento de fecha 12 de mayo del 2008 INSTANCIA, emitida por MARITZA LAFONTAINE, inscrita en el libro diario el 12 de mayo del 2008, a las 1:25:0PM. Nota: ERROR CONSISTENTE EN QUE SE LE CONSIGNO EL NOMBRE DE AZIS A TODOS LOS PROPIETARIOS CUANDO LO CORRECTO ES DICHO NOMBRE LE CORRESPONDE SOLO AL SEÑOR SILVIO AZIS DABAS DABAS, ESTA RECTIFICACION SE HACE DE OFICIO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 99 DE LA LEY 108-05 SOBRE REGISTRO INMOBILIARIO Y EN LOS ARTICULOS 99 Y SIGUIENTES DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTRO DE TITULO.. Emitido el 14 de mayo del 2008.		
 Dra. Rosabel Castillo R. Registradora de Títulos del Distrito Nacional-Santo Domingo		
EN ESTA HOJA DEBAJO DE ESTE SELLO NO HAY NINGUNA ANOTACION		
PASA AL LIBRO _____ FOLIO _____		
0320837434 143		
Original		
00083252		
03428 - rhcs - 8504 3.0.1 LEER AL DORSO		
DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTÁ PENALIZADA POR LEY		



[illegible][illegible]

Colindantes Sur

COORDENADAS UTM ZONA 19N	
Factor de Escala Combinado:	0.999725500653586
Punto	X
PG-01	405442.72
PG-02	405920.56
PG-03	2049558.25
PG-04	2049566.15
PG-05	2049566.15
PG-06	2049566.15
PG-07	2049566.15
PG-08	2049566.15
PG-09	2049566.15
PG-10	2049566.15
PG-11	2049566.15
PG-12	2049566.15
PG-13	2049566.15
PG-14	2049566.15
PG-15	2049566.15
PG-16	2049566.15
PG-17	2049566.15
PG-18	2049566.15
PG-19	2049566.15
PG-20	2049566.15
PG-21	2049566.15
PG-22	2049566.15
PG-23	2049566.15
PG-24	2049566.15
PG-25	2049566.15
PG-26	2049566.15
PG-27	2049566.15
PG-28	2049566.15
PG-29	2049566.15
PG-30	2049566.15
PG-31	2049566.15
PG-32	2049566.15
PG-33	2049566.15
PG-34	2049566.15
PG-35	2049566.15
PG-36	2049566.15
PG-37	2049566.15
PG-38	2049566.15
PG-39	2049566.15
PG-40	2049566.15
PG-41	2049566.15
PG-42	2049566.15
PG-43	2049566.15
PG-44	2049566.15
PG-45	2049566.15
PG-46	2049566.15
PG-47	2049566.15
PG-48	2049566.15
PG-49	2049566.15
PG-50	2049566.15
PG-51	2049566.15
PG-52	2049566.15
PG-53	2049566.15
PG-54	2049566.15
PG-55	2049566.15
PG-56	2049566.15
PG-57	2049566.15
PG-58	2049566.15
PG-59	2049566.15
PG-60	2049566.15
PG-61	2049566.15
PG-62	2049566.15
PG-63	2049566.15
PG-64	2049566.15
PG-65	2049566.15
PG-66	2049566.15
PG-67	2049566.15
PG-68	2049566.15
PG-69	2049566.15
PG-70	2049566.15
PG-71	2049566.15
PG-72	2049566.15
PG-73	2049566.15
PG-74	2049566.15
PG-75	2049566.15
PG-76	2049566.15
PG-77	2049566.15
PG-78	2049566.15
PG-79	2049566.15
PG-80	2049566.15
PG-81	2049566.15
PG-82	2049566.15
PG-83	2049566.15
PG-84	2049566.15
PG-85	2049566.15
PG-86	2049566.15
PG-87	2049566.15
PG-88	2049566.15
PG-89	2049566.15
PG-90	2049566.15
PG-91	2049566.15
PG-92	2049566.15
PG-93	2049566.15
PG-94	2049566.15
PG-95	2049566.15
PG-96	2049566.15
PG-97	2049566.15
PG-98	2049566.15
PG-99	2049566.15
PG-100	2049566.15





CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA "RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN".

ENTRE:

(A) **AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L.**, entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-66370-2 y del Registro Mercantil Núm. 141845PSD, con su domicilio social y asiento principal en la Autopista Duarte, Km 10½, sector La Venta, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **JOSÉ ALVERIZ SANTOS AYALA**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 031-0499335-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; y (B) **GP CAPITAL PARTNERS, S.R.L.**, sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-77504-7 y del Registro Mercantil Núm. 148688SD, con su domicilio y asiento social en la Ave. John F. Kennedy esquina Padre Claret Plaza Compostela, Local Comercial Núm. 2, Urbanización Paraíso, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **JUAN CARLOS PAIS FERNÁNDEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1316965-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; quienes en lo adelante de este contrato se denominará, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, de una parte;

(A) **JORGE DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, Comerciante, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1144328-9, domiciliado y residente en la Calle Helio esq. Ave. Núñez de Cáceres, Edificio Ginaka IX, Apartamento 201, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (B) **LUIS EDUARDO DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, Empresario, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1390559-0, domiciliado y residente en la Calle José Delio Guzmán, casa marcada con el Núm. 15, sector Los Pinos de Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (C) **ROSALMA DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltera, Estudiante y Empleada Privada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1715744-6, domiciliada y residente en Calle César Nicolás Pensó con Pedro a Lluberes, Residencial Don César, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; y, (D) **SILVIO AZIZ DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, Miembro del Ejército de la República Dominicana, titular de la Cédula de Identidad Núm. 001-0141555-2, domiciliado y residente en la Calle Arabia, Núm. 5, Residencial Quinta del Parque, casa marcada con el Núm. 3, sector Viejo Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quienes en lo adelante y para los fines y consecuencias del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, de otra parte; quienes declaran que celebran el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso con:

FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A., sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-19659-4 y del Registro Mercantil Núm. 98234SD, con su domicilio y asiento social en la Calle El Vergel, Núm. 8, Edificio Corporativo-11 ALNAP, 5to nivel, del Ensanche El Vergel, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.



Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, el señor **CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, de estado civil casado, titular de la Cédula de Identidad Núm. 402-3876007-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; entidad que se encuentra plenamente facultada por los Estatutos Sociales y por la ley para fungir como fiduciario del presente **FIDEICOMISO**; misma que en lo adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** o por su nombre completo.

Cuando **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** sean referidos de manera conjunta en el presente acto constitutivo, serán denominados como **LOS FIDEICOMITENTES**. A su vez, cuando **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** sean referidos de manera conjunta en el presente acto constitutivo, serán denominados como **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1°): **LOS FIDEICOMITENTES** están interesados en desarrollar el proyecto inmobiliario de viviendas de bajo costo denominado "**RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN**", ubicado en la Ave. Penetración, El Edén, en el Municipio Santo Domingo Norte, Provincia de Santo Domingo, República Dominicana, por lo que necesita constituir un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con el inmueble que será aportado posteriormente y con los recursos destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario, tales como aquellos que se recauden de los compradores de las **UNIDADES** del proyecto, los del crédito, los propios de **LOS FIDEICOMITENTES**, entre otros; bienes y recursos que quedan afectos al desarrollo del proyecto inmobiliario, a la realización de los pagos de suplidores y contratistas del **PROYECTO** y a la transferencia de las **UNIDADES** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** una vez construido el mismo.

POR CUANTO (2°): **FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**, sociedad constituida de conformidad con las leyes de República Dominicana, que tiene por objeto exclusivo prestar servicios fiduciarios, ha ofrecido sus servicios a **LOS FIDEICOMITENTES** para la conformación y administración de un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, conformado por los bienes y afecto a las finalidades que se establecen en el presente acto constitutivo de fideicomiso.

POR TANTO: En el entendido de que este preámbulo forma parte del presente contrato, **LAS PARTES**, libre y voluntariamente:

HAN CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE ACTO CONSTITUTIVO DE FIDEICOMISO:

ARTÍCULO PRIMERO: DEFINICIONES. - Para los efectos de este **FIDEICOMISO**, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

1. **ACREEDOR GARANTIZADO:** Es la persona física o jurídica legítimamente facultada para exigir el pago o cumplimiento de una obligación garantizada con el patrimonio fideicomitado.
2. **AUDITOR EXTERNO:** Es la persona física o jurídica legítimamente facultada por una empresa para que revisen en forma independiente el desempeño de los registros contables de los **FIDEICOMISOS**.
3. **BENEFICIARIO(S)/FIDEICOMISARIO(S):** Son **LOS FIDEICOMITENTES** en la forma indicada en este acto constitutivo.





4. **CERTIFICADOS DE GARANTÍA:** Son los documentos en los que constan los derechos, obligaciones y valores garantizados que tiene el **ACREEDOR GARANTIZADO** sobre los bienes que conforman el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
5. **CIERRE FINANCIERO:** Se refiere a aquel momento en el que existan compromisos de aporte al proyecto que permitan su desarrollo, ya sean recursos propios, recursos de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, o los provenientes del Financiamiento bancario, entre otros.
6. **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO:** Es el beneficio al cual podrán acceder los **INTERESADOS EN COMPRAR** que reúnan los requisitos exigidos por el Artículo 24 de la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y sus modificaciones, consistente en la compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, que servirá como parte del **INICIAL** en la adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
7. **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS:** Son las condiciones descritas más adelante que una vez cumplidas permitirán disponer de los recursos depositados por los **INTERESADOS EN COMPRAR** para el desarrollo del **PROYECTO** durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**. Las condiciones son las siguientes:
- a) Que se haya incorporado al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** el **SOLAR**, libre de cargas, gravámenes, anotaciones o medidas provisionales. Esta condición se cumplirá una vez el Registro de Títulos del Departamento correspondiente, haya entregado a **LA FIDUCIARIA** el Certificado de Título, en el cual figure como propietario del **SOLAR** el **FIDEICOMISO** representado por **LA FIDUCIARIA**.
 - b) Que el **PROYECTO** cuente con licencia de construcción o autorización de inicio de obra.
 - c) Que se haya acreditado el **PROYECTO** como de vivienda de bajo costo por parte del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).
 - d) Que se haya llegado al **CIERRE FINANCIERO** del **PROYECTO**, el cual podrá acreditarse con los recursos y bienes efectivamente aportados por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, recursos del **CRÉDITO**, entre otros.
 - e) Que se hayan suscrito el número de **OPCIONES** necesario para alcanzar el **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VENTA** del **PROYECTO**, el cual se establece en el **ANEXO NÚM. 4**, del presente contrato.
8. **CRÉDITO:** Corresponde al crédito que será otorgado (en caso de ser necesario) por la **ENTIDAD FINANCIERA** para el desarrollo del **PROYECTO**.
9. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad de intermediación financiera ante la cual **LA FIDUCIARIA**, con base en las instrucciones e información preparada por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, podrán actuar en representación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con el fin de obtener la facilidad de crédito que se requerirá para financiar parte de la construcción del **PROYECTO**, en caso de ser necesario.





10. **FASE DE LAS PREVENTAS:** Corresponderá a la fase del **FIDEICOMISO** en la que se verificará el cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**. La **FASE DE LAS PREVENTAS** será realizada en dos (2) etapas con una duración estimada doce (12) meses para cada etapa.

PÁRRAFO I: Este plazo iniciará con la suscripción de un acta de inicio de preventas que deberá ser suscrita entre **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA** cuando se cumpla el primero de uno cualquiera de estos hechos o condiciones: **(a)** Cuando existan eventos relativos a la preventa como pueden ser: la entrega de la cuenta recaudadora, vinculación y recaudación de recursos de **INTERESADOS EN COMPRAR** o el inicio de la firma de contratos de **OPCIONES**; o, **(b)** A más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la obtención del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) del **FIDEICOMISO**. El plazo para iniciar esta fase podrá ser prorrogado por un período igual al indicado anteriormente si se demuestran causas justificadas para ello y únicamente por acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA**. El inicio y las posibles prórrogas para el inicio de esta fase deberá ser notificado por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a los demás fideicomitentes, si los hubiere.

PÁRRAFO II: Por su parte, la duración de la **FASE DE LAS PREVENTAS** se podrá extender por una sola vez por un período igual con el acuerdo previo entre **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA**.

PÁRRAFO III: En la **FASE DE LAS PREVENTAS**, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** realizarán la promoción del **PROYECTO**, mediante la firma de las **OPCIONES** de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** conjuntamente con los **INTERESADOS EN COMPRAR** y **LA FIDUCIARIA**, y se realizarán las gestiones para cumplir las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** e iniciar la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, conservando el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** en cuenta bancaria los **RECURSOS** de las cuotas de separación depositadas por los **INTERESADOS EN COMPRAR**.

11. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la fase del **FIDEICOMISO** en la cual se destinarán los recursos del mismo para el desarrollo del **PROYECTO**, realizando los pagos de los gastos y costos del **PROYECTO** y celebrando la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **INTERESADOS EN COMPRAR**. La **FASE DE CONSTRUCCIÓN** será realizada en dos (2) etapas con una duración estimada dieciocho (18) meses para cada etapa, conforme la distribución siguiente:

ETAPAS	CANTIDAD DE EDIFICIOS	CANTIDAD DE UNIDADES	DURACIÓN DE CONSTRUCCIÓN
I	12 edificios	384 apartamentos	18 meses
II	13 edificios	416 apartamentos	18 meses
TOTAL	25 edificios	800 apartamentos	36 meses

PÁRRAFO: Este plazo iniciará con la terminación de la **FASE DE LAS PREVENTAS** y la suscripción entre **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA** de un acta de inicio de construcción. El plazo de esta fase se podrá prorrogar por un plazo igual al anterior, debiendo **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** los motivos que dieron lugar a dicha prórroga y el tiempo de duración de la misma, así como su compromiso de notificar a los **INTERESADOS EN COMPRAR** la nueva fecha de entrega, la cual, en todo caso, deberá observar lo acordado con estos en los contratos de **OPCIÓN**. De igual modo, el inicio y la prórroga de este plazo



serán comunicadas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a los demás fideicomitentes, si los hubiere.

12. **FIDEICOMISO:** Es el presente contrato, en virtud del cual **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se obligan a transferir a **LA FIDUCIARIA** los bienes que se relacionan más adelante, para la conformación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** cuya administración será ejercida por **LA FIDUCIARIA** conforme a las instrucciones previstas en el contrato.
13. **FIDEICOMITENTES:** Son las sociedades **AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L.** y **GP CAPITAL PARTNERS, S.R.L.** y los señores **JORGE DABAS DABAS, LUIS EDUARDO DABAS DABAS, ROSALMA DABAS DABAS** y **SILVIO AZIZ DABAS DABAS**.
14. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Se corresponde a los señores **JORGE DABAS DABAS, LUIS EDUARDO DABAS DABAS, ROSALMA DABAS DABAS** y **SILVIO AZIZ DABAS DABAS**.
15. **FIDEICOMITENTES PROMOTORES:** Son las sociedades **AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L.** y **GP CAPITAL PARTNERS, S.R.L.**
16. **FIDUCIARIA:** Es la **FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**
17. **FONDO DE GASTOS:** Es la reserva del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, que se conformará con la suma de **CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$50,000.00)** para atender los gastos y trámites del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Los recursos para la conformación del **FONDO DE GASTOS** serán aportados por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para la apertura de la cuenta a nombre del **FIDEICOMISO**. Dichos recursos y su reposición podrán ser descontados por **LA FIDUCIARIA** de los recursos disponibles en la cuenta del **FIDEICOMISO**, siempre que no hayan sido aportados por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
18. **GESTOR FIDUCIARIO:** Persona designada por **LA FIDUCIARIA**, quien se encargará de la conducción y dirección del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas en desarrollo de las finalidades del **FIDEICOMISO**.
19. **INICIAL:** Monto que representa un porcentaje del valor de una vivienda de bajo costo, que, de acuerdo con la Segunda Resolución de la Junta Monetaria del 20 de septiembre del 2011, deberá ser por lo menos del diez por ciento (10%) del precio de venta de la misma.
20. **INTERESADOS EN COMPRAR:** Son las personas que suscribirán las opciones de compra (**LAS OPCIONES**) para la posible adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**.
21. **MANUAL OPERATIVO:** Procedimiento suministrado por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, para regular las diferentes operaciones a realizar durante su vigencia.
22. **OPCIONES:** Son las opciones de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, que suscribirán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, como responsable del desarrollo constructivo del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** en calidad de administradora y representante del **FIDEICOMISO** y los **INTERESADOS EN COMPRAR** como compradores, a través de las cuales estos últimos optarán para la compra de las





UNIDADES INMOBILIARIAS; OPCIONES que se celebrarán mientras se cumplen las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** y durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**. Las **OPCIONES** se celebrarán por acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público.

23. **PARTES:** Son **LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA**.

24. **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:** Es el conjunto de bienes y derechos que se conforma en virtud del **FIDEICOMISO**, patrimonio fideicomitido o autónomo cuyo vocero y administrador es **LA FIDUCIARIA**, separado de los bienes personales de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, y de los de **LA FIDUCIARIA**, así como de los otros fideicomisos que administre **LA FIDUCIARIA**. El presente **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se denominará **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA "RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN"**.

25. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas y demás gestiones relacionadas en el presente contrato, tendentes a la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto Inmobiliario de viviendas de bajo costo denominado **"RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN"**, que desarrollarán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en el **SOLAR**, con cargo a los recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, con la descripción siguiente:

El proyecto constituye un complejo de veinticinco (25) edificios de apartamentos de cuatro (4) niveles, cada uno, todos con área de terrazas sobre los 4to niveles, integrándose la cantidad de treinta y dos (32) unidades de apartamentos por cada edificio, para un total de ochocientas (800) unidades de apartamentos, los cuales van desde los 75mts² hasta los 80mts² de construcción, aproximadamente.

El Proyecto contará con cuatro (4) tipologías de apartamentos, a saber:

1. **Apartamento Tipo A:** Este apartamento tendrá un tamaño de 80mts² de construcción, y contará con 3 habitaciones con closets, 2 baños, sala, comedor, cocina, balcón, área de lavado y 1 parqueo. Contaremos con 360 Apartamentos tipo A.
2. **Apartamento Tipo B:** Este apartamento tendrá un tamaño de 75mts² de construcción, y contará con 2 habitaciones con closets, 2 baños, sala, comedor, cocina, balcón, área de lavado y 1 parqueo. Contaremos con 240 Apartamentos Tipo B.
3. **Apartamento Tipo C:** Este apartamento tendrá un tamaño de 80mts² de construcción en el primer nivel, con 3 habitaciones con closets, 2 baños, sala, comedor, cocina, balcón, área de lavado y 2 parqueos. Un segundo nivel techado con 15mts² y una terraza destechada de 10mts² aproximadamente. Contaremos con 120 Apartamentos Tipo C.
4. **Apartamento Tipo D:** Este apartamento tendrá un tamaño de 75mts² de construcción en el primer nivel, con 2 habitaciones con closets, 2 baños, sala, comedor, cocina, balcón, área de lavado y 2 parqueos. Un segundo nivel techado con 20mts² y una terraza destechada de 10mts² aproximadamente. Contaremos con 80 Apartamentos Tipo D.

Adicionalmente, el residencial gozará de áreas verdes, deportivas e institucionales tales como: Garita para control de acceso, gazebos, Juegos infantiles, canchas de baloncesto, canchas de tenis, zonas

Página 6 de 40



verdes de recreación, áreas de BBQ exteriores, salones de multiuso, gym equipado, área comercial, entre otros.

26. **RECURSOS:** Hace referencia al total de los recursos monetarios que ingresarán al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** provenientes de: (a) Los recursos y derechos que aporten **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**; (b) Las sumas de dinero que depositen los **INTERESADOS EN COMPRAR** como pago del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, sin perjuicio de los términos acordados con **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en las opciones de compra; (c) **EL CRÉDITO**; (d) Los provenientes de los créditos de los **INTERESADOS EN COMPRAR** para la adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**; (e) Los recursos provenientes de la "**COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**"; (f) Los recursos que se aporten para el **FONDO DE GASTOS**; y, (g) Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen válidamente al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
27. **SOLAR:** Se corresponde al inmueble donde se desarrollará **EL PROYECTO**, que será aportado al **FIDEICOMISO** posteriormente por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** mediante modificación al presente acto constitutivo, y transferido al **FIDEICOMISO** una vez el **PROYECTO** sea declarado de bajo costo por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).
28. **TASADOR:** Persona quien ejercerá las labores de tasación, levantamiento y validación de la ejecución del **PROYECTO**. En caso de financiamiento, el tasador será seleccionado del portafolio de tasadores que tenga la entidad financiera. Si no hay financiamiento, será seleccionado de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA**.
29. **UNIDADES o UNIDADES INMOBILIARIAS:** Hace referencia a los apartamentos que serán construidos en el desarrollo del **PROYECTO**.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y SU OBJETO. - **LOS FIDEICOMITENTES** constituyen el presente **FIDEICOMISO** irrevocable, con el objeto de integrar un **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con los bienes descritos en el **ARTÍCULO CUARTO** de este contrato, con el propósito de que **LA FIDUCIARIA** los administre en la forma que se señala más adelante, para la construcción del **PROYECTO**, con el fin de que se realicen las siguientes gestiones:

1. Suscribir como vocera y administradora del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** las solicitudes de licencia de construcción del **PROYECTO**, y demás autorizaciones relacionadas, que preparen **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, sin perjuicio de la responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, así como del futuro desarrollo de las obras.
2. Recibir y conservar los **RECURSOS** entregados por los **INTERESADOS EN COMPRAR** durante la **FASE DE LAS PREVENTAS**, recursos que deberán ser devueltos a los **INTERESADOS EN COMPRAR** en el evento en que no se cumplan en el plazo estipulado las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**. **LA FIDUCIARIA** no responde por los recursos entregados por **LOS INTERESADOS EN COMPRAR** a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y que no hayan ingresado a la cuenta del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.



3. Permitir que, en el **SOLAR**, se lleve a cabo el **PROYECTO** bajo la responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados por él mismo.
4. Otorgar y emitir las garantías para garantizar el **CRÉDITO** o las obligaciones financieras y económicas que sean garantizadas con el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** según los documentos de deuda.
5. Realizar todos aquellos pagos que se requiera para efectos del desarrollo del **PROYECTO** conforme a las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
6. Realizar los pagos de los compromisos y obligaciones del **FIDEICOMISO**, con los **RECURSOS** que haya disponibles para tales fines.
7. Solicitar a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), como vocera del **FIDEICOMISO** y en beneficio de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**.
8. Transferir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** cuando hayan saldado las mismas, según instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
9. Cuando el **FIDEICOMISO** reciba los Bonos de Compensación aplicará los recursos al inicial o a los créditos de largo plazo, previo el cumplimiento de las condiciones previstas para ello.
10. En general, la administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y sus actividades afines hasta el pago de los beneficios convenidos y su posterior liquidación.

PÁRRAFO: Los bienes que conforman el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** quedan apegados al cumplimiento de los fines previamente enunciados, y, en consecuencia, al pago de las obligaciones y responsabilidades que **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** contraiga en ejercicio de sus funciones por los actos que efectúe en cumplimiento de la finalidad del **FIDEICOMISO**. De acuerdo con lo anterior, los bienes que integren el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** no pertenecen a la prenda común de los acreedores de **LA FIDUCIARIA**, ni de **LOS FIDEICOMITENTES**, y por tanto no podrán ser perseguidos por sus respectivos acreedores, salvo lo expresamente previsto en la Ley 189-11, y la facultad de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** de perseguir los frutos que el **FIDEICOMISO** genere y hayan de ser entregados por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES**. **EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** constituye un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales de **LOS FIDEICOMITENTES** y de **LA FIDUCIARIA**, así como de otros fideicomisos que en su caso constituyan o que tenga a su cargo **LA FIDUCIARIA**.

ARTÍCULO TERCERO: DECLARACIÓN DE PROCEDENCIA, ESTADO JURÍDICO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, AUSENCIA DE CAUSA U OBJETO ILÍCITOS. - **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la fe del juramento:

- (i) Que los bienes que se obligan a transferir en virtud del **FIDEICOMISO** tienen procedencia legítima, en tanto fueron adquiridos en el ejercicio de actividades lícitas y no se encuentran afectados por cargas, gravámenes o privilegios;
- (ii) Que garantizan que ha cumplido las obligaciones tributarias aplicables a los bienes que se obliga a transferir al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**;



- (iii) Que el **FIDEICOMISO** no adolece de causa u objeto ilícito, y no se constituye con la intención de defraudar derechos de posibles acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** o de terceros; y que,
- (iv) Con la creación del presente **FIDEICOMISO** no se están desmejorando las condiciones de sus posibles acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realizan en virtud del mismo, la cual efectúa en forma lícita y de buena fe con relación a sus acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato.

ARTÍCULO CUARTO: BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO. - Para integrar el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, se transferirán a LA FIDUCIARIA los siguientes bienes de acuerdo con el detalle que se indica a continuación:

- 1) El **SOLAR** donde se desarrollará el **PROYECTO** y que posteriormente será aportado al **FIDEICOMISO** por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** mediante modificación al presente Acto Constitutivo, y transferido una vez el **PROYECTO** sea declarado de bajo costo por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).
- 2) Los **RECURSOS** para la conformación del **FONDO DE GASTOS**, los cuales transferirán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a la cuenta de ahorros operativa abierta en una entidad de intermediación financiera, a ser transferidos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la notificación mediante la cual **LA FIDUCIARIA** informe haberse realizado la apertura de la cuenta.
- 3) Los **RECURSOS** que para el desarrollo del **PROYECTO** y su flujo de caja podrán aportar **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para cubrir o avanzar alguna de las partidas siguientes: comisiones de promoción, gastos de permisos y licencias, avances mínimos de obra, gastos legales, póliza de seguro del inmueble, póliza de seguro de responsabilidad civil, entre otros.
- 4) Las sumas de dinero que depositen los **INTERESADOS EN COMPRAR** como pago del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
- 5) Los recursos del **CRÉDITO** que otorgue una entidad financiera, en caso de que aplique.
- 6) Las construcciones y mejoras que se realicen sobre el **SOLAR**.
- 7) Los recursos provenientes de los créditos de los **INTERESADOS EN COMPRAR** para adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
- 8) Los demás **BIENES** que para el desarrollo del presente contrato aporten **LOS FIDEICOMITENTES**, tales como: **a)** Licencia de Construcción que sea emitida por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED), referente al **PROYECTO**; **b)** Diseño, planos y Master Plan del **PROYECTO** desarrollado a través del **FIDEICOMISO**; **c)** Todos los permisos, licencias, autorizaciones, emitidas por las autoridades competentes, con relación al desarrollo del **PROYECTO**; **d)** Los avances de obras o anticipos pagados a proveedores y/o contratistas del **PROYECTO**, así como cualesquiera otros gastos pagados por anticipado por **LOS FIDEICOMITENTES**, los cuales serán registrados en la contabilidad del **FIDEICOMISO** de acuerdo con el procedimiento establecido en el Manual Operativo.
- 9) Los rendimientos que los **RECURSOS** puedan generar; y,



10) Los demás **RECURSOS** que por cualquier concepto ingresen válidamente al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

PÁRRAFO I: LA **FIDUCIARIA** no estará obligada a aceptar la transferencia de bienes que se encuentren afectados de embargos, cargas o gravámenes, y en caso de aceptarse la transferencia de bienes con cargas o gravámenes, para su traspaso al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se deberá incluir el requerimiento de efectuar la notificación a los acreedores de los bienes transferidos.

PÁRRAFO II: **LOS FIDEICOMITENTES** transferirán los referidos bienes con las garantías de hecho, ordinarias y de derecho, e igualmente confieren tales garantías frente a los terceros, tales como las garantías por evicción que están bajo la responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, quienes se obligan a restituir el precio si la cosa es declarada evicta con posterioridad a la extinción del **FIDEICOMISO** y las garantías por defectos ocultos que son de la exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, quedando liberada LA **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, de dar garantías frente a terceros.

ARTÍCULO QUINTO: INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. -

- A. **FORMULACIÓN DE INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA:** **LOS FIDEICOMITENTES** acuerdan que todas las instrucciones para el desarrollo del proyecto serán impartidas por escrito por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a LA **FIDUCIARIA**. Estas instrucciones no implican en modo alguno modificaciones a los términos de este contrato.
- B. **ENTREGA DEL SOLAR A TÍTULO DE COMODATO:** En la fecha en que se transfiera el **SOLAR** para formar parte del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, LA **FIDUCIARIA**, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, deberá entregar el **SOLAR** a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a título de comodato para que hagan uso del mismo en el desarrollo de las obras civiles correspondientes. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** quedarán autorizados para realizar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, la adecuación de la sala de ventas del **PROYECTO** que en el futuro se desarrollará en el **SOLAR**, y realizar bajo su responsabilidad las actividades constructivas del **PROYECTO**, siempre y cuando cuente con la licencia de construcción o autorización de inicio de obra y demás autorizaciones que se requieran conforme a la normatividad vigente, reconociendo como suyas aquellas obligaciones propias de un usufructuario, incluyendo la conservación y custodia del **SOLAR**.
- C. **CRÉDITO:** Si fuera necesario, para el desarrollo del **PROYECTO**, LA **FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y con la instrucción y aprobación escrita de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, podrá contratar uno o varios créditos con una o varias **ENTIDADES FINANCIERAS** de su preferencia destinados exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, cuyo desembolso deberá efectuarse por la **ENTIDAD FINANCIERA** en las cuentas bancarias que disponga el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** para el efecto, y cuyo pago estará respaldado con las garantías que requiera la **ENTIDAD FINANCIERA**.

PÁRRAFO I: Para el pago del **CRÉDITO**, LA **FIDUCIARIA**, de los recursos recibidos y disponibles en la cuenta del fideicomiso y en las fechas previstas, efectuará el pago correspondiente a cada vencimiento, sin perjuicio de la posibilidad del pago directo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

Página 10 de 40



PÁRRAFO II: LA FIDUCIARIA queda facultada expresamente para reservar en el momento que se requiera los recursos necesarios para pagar el financiamiento bancario, de acuerdo con los vencimientos pactados en el mismo. LA FIDUCIARIA pagará el financiamiento bancario sin que medie instrucción por parte de LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en los documentos de deuda o documentos, a través de los cuales se instrumenta el financiamiento bancario, previamente aprobados por LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES y suscritos por LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, a favor de la ENTIDAD FINANCIERA.

PÁRRAFO III: En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para pagar oportunamente el financiamiento bancario, LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA en este sentido, deberán aportar al PATRIMONIO FIDEICOMITIDO los recursos faltantes para la atención oportuna del financiamiento bancario. Si no hubiere suficientes RECURSOS para que LA FIDUCIARIA atienda el CRÉDITO en las fechas correspondientes, LA FIDUCIARIA pagará parcialmente hasta concurrencia de los RECURSOS remanentes en las cuentas del fideicomiso.

PÁRRAFO IV: LOS FIDEICOMITENTES, se comprometen a remitir a LA FIDUCIARIA los estados financieros anuales consolidados auditados por una firma de auditores independientes y la declaración jurada de impuesto ante la Dirección General de Impuestos Internos (IR02) personas jurídicas y el (IR01) para personas físicas, en un plazo máximo de ciento veinte (120) días después del cierre fiscal, si el monto del crédito más lo adeudado en el sistema financiero nacional es igual o mayor a RD\$25,000,000.00; Si el monto es menor a RD\$25,000,000.00 pero igual o mayor a RD\$10,000,000.00, debe entregar estados financieros anuales consolidados preparados por un Contador Público Autorizado Independiente y la declaración jurada de impuesto (IR02) personas jurídicas y el (IR01) para personas físicas, en un plazo de ciento veinte (120) días después del cierre fiscal; Si el monto es menor a RD\$10,000,000.00, pero igual o mayor a RD\$5,000,000.00, deberá entregar estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado de la empresa o contratado; Si el monto es menor a RD\$5,000,000.00 deberá entregar una declaración patrimonial y un estado de flujo de efectivo debidamente firmado por LOS FIDEICOMITENTES. LOS FIDEICOMITENTES con deudas consolidadas aprobadas en el sistema financiero nacional, mayor o igual a RD\$25,000,000.00, debe remitir adicionalmente, estados financieros no auditados periódicamente con una antigüedad que no exceda de ciento veinte (120) días de su fecha de emisión del último estado enviado.

ARTÍCULO SEXTO: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. - LOS FIDEICOMITENTES, por la celebración del FIDEICOMISO, contraen las obligaciones siguientes:

A. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES:

1. Coadyuvar con LA FIDUCIARIA en la defensa del Patrimonio Fideicomitido, cuando así se le requiera.
2. Permitir y facilitar el cumplimiento del FIDEICOMISO, y entregar a LA FIDUCIARIA la documentación que le requiera para el cumplimiento de las finalidades del mismo y de la ley.



3. Colaborar y proveer a **LA FIDUCIARIA** la información para dar cumplimiento a la Ley 155-17 contra Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.
4. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias del fideicomiso luego de su extinción, por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), quedando entendido que su cumplimiento deberán ser asumido de acuerdo con la naturaleza de **LOS FIDEICOMITENTES**, es decir, las obligaciones que pudieren resultar del inmueble aportado corresponderán a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, y las que correspondan a la construcción y comercialización del **PROYECTO** corresponderán a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
5. Informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como embargos ejecutivos en su contra.
6. Realizar todas las diligencias necesarias y suscribir toda la documentación requerida para transferir a favor del **FIDEICOMISO** los bienes señalados en el presente contrato y en sus posibles modificaciones para la conformación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en especial las relativas al **SOLAR**.
7. Integrar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los bienes señalados en el **FIDEICOMISO**, en el tiempo y lugar estipulados.
8. Abstenerse de realizar modificaciones societarias, incluyendo la modificación de estatutos sociales, cesión, venta o suscripción de nuevas acciones o cuotas sociales de su capital social, sin la notificación previa a **LA FIDUCIARIA** con por los menos diez (10) hábiles antes de su ejecución.
9. En caso de renuncia voluntaria o remoción judicial del **FIDUCIARIO**, designar su sustituto.

B. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

1. Integrar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los bienes señalados en el **FIDEICOMISO**, en el tiempo y lugar estipulados.
2. Garantizar por evicción los bienes que conformen el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA** como a los terceros a favor de los cuales ésta transfiera los bienes, para lo cual faculta a **LA FIDUCIARIA** para que en los actos o contratos mediante los cuales transfiera los bienes fideicomitados a terceros, manifieste que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** confieren a los terceros **INTERESADOS EN COMPRAR** las mencionadas garantías de evicción, y que se obligan a restituir el precio si la cosa es declarada evicta con posterioridad a la extinción del **FIDEICOMISO**, quedando **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** liberada de dar las garantías de evicción.
3. No enajenar o comprometer a cualquier título que fuese o constituir cualquier gravamen sobre el **SOLAR**.

Página 12 de 40



C. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:

1. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración fiduciaria, la cual podrá ser descontada de los recursos que se encuentren en cualquier momento en las cuentas del **FIDEICOMISO**. En el caso que no existan recursos para ello en el **FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán aportar dichos recursos a mismo.
2. Realizar el pago de los gastos notariales de celebración del presente acto constitutivo de **FIDEICOMISO** y de registro en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, así como cualquier otro gasto en que se deba incurrir en el desarrollo del presente contrato.
3. Entregar los recursos para la conformación del **FONDO DE GASTOS** los cuales serán utilizados para el pago de los gastos notariales de celebración o modificación del presente acto constitutivo de **FIDEICOMISO**, de registro en la Cámara de Comercio y Producción, gastos de administración y liquidación del **FIDEICOMISO**, entre otros.
4. En su calidad de responsable del desarrollo constructivo del **PROYECTO**, firmar conjuntamente a **LA FIDUCIARIA** las **OPCIONES** con los **INTERESADOS EN COMPRAR** de las **UNIDADES**, para la **FASE DE LAS PREVENTAS** y la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y remitir los ejemplares firmados a **LA FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de las mismas, junto con los "Formularios de Afiliación Primaria" de los **INTERESADOS EN COMPRAR** y sus respectivos anexos. Dichas opciones podrán ser firmadas únicamente en el formato aprobado por **LA FIDUCIARIA** y de acuerdo con el listado de precios que haya sido suministrado oficialmente a **LA FIDUCIARIA** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
5. Remitir para aprobación previa de **LA FIDUCIARIA**, la publicidad que utilizará para la promoción del **PROYECTO**, cualquiera que sea el medio de su difusión, la cual deberá revelar de manera fidedigna las características del **PROYECTO**, obligaciones y responsabilidades de **LAS PARTES** respecto del mismo, absteniéndose de utilizar en la misma el logo o signos distintivos de **LA FIDUCIARIA** sin autorización previa de la misma.
6. Remitir a **LA FIDUCIARIA** al momento de serle requerido, los insumos y documentaciones necesarias para realizar ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el registro del **PROYECTO**.
7. Abstenerse de recibir de los **INTERESADOS EN COMPRAR** los **RECURSOS** correspondientes al pago del precio de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, e instruirles para que los mismos se depositen en las cuentas de ahorros abiertas a nombre del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, dispuesta para tal fin.
8. En caso de ser necesario, realizar las diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del crédito bancario que se requiera para financiar el desarrollo del **PROYECTO**, y suscribir los documentos de deuda en caso de ser requerido, e informar a **LA FIDUCIARIA** todo lo relacionado con tales trámites.
9. Realizar las gestiones de cobranza y seguimiento a los pagos que deberán realizar los **INTERESADOS EN COMPRAR**, de conformidad con los términos establecidos en las respectivas **OPCIONES**.



10. Remitir para revisión de **LA FIDUCIARIA** los documentos de los actos en los que deba intervenir **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, al menos con cinco (5) días hábiles de antelación, plazo que se acuerda para la revisión de tales documentos.
11. Asistir y/o representar a **LA FIDUCIARIA**, por poder que se le otorgue para el efecto, frente a todos los requerimientos que se presenten por parte del Ayuntamiento, Ministerio de Viviendas y Edificaciones (MIVED), y demás autoridades, relacionados con la licencia de construcción y las obras ejecutadas en desarrollo del **PROYECTO**, y mantener indemne a **LA FIDUCIARIA**, su representante legal, **GESTOR FIDUCIARIO** y demás empleados, por las actuaciones administrativas de carácter sancionatorio y penal que adelanten las autoridades competentes de supervisión de la ejecución de obras y su investigación, asumiendo el pago de las multas, condenas, honorarios de abogados, y demás costos que se causen con ocasión de tales procesos, de llegar a producirse.
12. Asumir la responsabilidad por los vicios de la construcción confiriendo a los **INTERESADOS EN COMPRAR** las garantías de los vicios ocultos.
13. Asumir la responsabilidad, sanciones, multas, que por su falta u omisión pudiere causar a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
14. Garantizar los defectos ocultos de los bienes que conformen el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA** como a los terceros a favor de los cuales esta transfiera los bienes, para lo cual faculta a **LA FIDUCIARIA** para que en los actos o contratos mediante los cuales transfiera los bienes fideicomitidos a terceros, manifieste que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** confieren a los terceros **INTERESADOS EN COMPRAR** las mencionadas garantías de defectos ocultos y de evicción y que es el único responsable por el desarrollo constructivo del **PROYECTO**, quedando **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, liberada de dar las garantías de evicción y defectos ocultos a los terceros.
15. Durante la **FASE DE LAS PREVENTAS**, serán obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** las siguientes:
- Elaborar los documentos y solicitudes para obtener la licencia de construcción, aprobaciones y permisos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**, y en lo pertinente remitirlos a **LA FIDUCIARIA** para que los suscriba en su calidad de vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
 - Preparar y depositar en el Ministerio de Viviendas y Edificaciones (MIVED) los documentos requeridos para obtener la licencia de construcción del **PROYECTO**, y demás autorizaciones relacionadas y exigidas para tal fin, solicitando en lo pertinente la firma de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** la suscripción de las correspondientes solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, así como del futuro desarrollo de las obras.
 - Realizar las diligencias necesarias para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**.

Página 14 de 40





16. Durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, serán obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** las siguientes:

- a. En caso de que no exista financiamiento bancario, coordinar conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** la designación del **TASADOR**.
- b. Elaborar los documentos para la modificación de la licencia de construcción, aprobaciones y permisos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**, en caso de ser necesario.
- c. Realizar bajo su responsabilidad y con cargo a los **RECURSOS**, la construcción del **PROYECTO**, en desarrollo de lo cual le corresponde preparar las cubicaciones requeridas en su momento para la ejecución del cronograma de obra, del cual deberá entregar original a la **ENTIDAD FINANCIERA** encargada del financiamiento del **PROYECTO** con copia a **LA FIDUCIARIA** y al **TASADOR**; sin perjuicio de la contratación de un tercero para la ejecución constructiva del proyecto.
- d. Constituir o solicitar al **FIDEICOMISO** la constitución de una póliza de seguros todo riesgo constructor, por el valor de los costos directos del **PROYECTO** conforme al presupuesto de obra, de la cual sea beneficiario el **FIDEICOMISO**, cuya vigencia inicial será equivalente al tiempo de ejecución del **PROYECTO** de acuerdo al cronograma de obra, la cual deberá prorrogarse por todo el tiempo adicional que dure la ejecución del **PROYECTO**.
- e. Remitir mensualmente a **LA FIDUCIARIA** un informe sobre el estado de avance de obra del **PROYECTO**.
- f. Permitir el acceso en cualquier tiempo al **PROYECTO**, al **TASADOR** o a los empleados de este designados para la ejecución de actividades propias de la supervisión del **PROYECTO**, y a la persona o personas autorizadas por **LA FIDUCIARIA**.
- g. Permitir el acceso en cualquier tiempo al **PROYECTO**, a **LA FIDUCIARIA** o a los empleados designados por ésta, a fin de que la misma verifique los avances del **PROYECTO**.
- h. Comprar los materiales y adquirir los servicios necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**, e instruir a **LA FIDUCIARIA** el pago de las facturas correspondientes, cuando haya recursos disponibles en las cuentas del **FIDEICOMISO**. Debiendo ajustarse al presupuesto de obra el cual forma parte integral del presente contrato en atención a los costos y gastos proyectados en el mismo.
- i. En el desarrollo del **PROYECTO**, confeccionar bajo su responsabilidad el régimen de condominio y realizar las siguientes actividades: i) Preparar para firma de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos para la constitución del régimen de condominio sobre el **SOLAR**; ii) Suscribir el reglamento de régimen de condominio, asumiendo la administración del condominio durante el tiempo en que el consorcio de propietarios no designe un administrador, o hasta el momento en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** sea propietaria de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, gestión que podrá delegar en un tercero.



DOCUMENTO
REGISTRADO

Página 15 de 40



Entregar las **UNIDADES** resultantes del **PROYECTO** a los **INTERESADOS EN COMPRAR**, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega, una vez **LA FIDUCIARIA** informe haber recibido la totalidad del precio de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA** y de que el **INTERESADO EN COMPRAR** se encuentre debidamente vinculado. En consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberán abstenerse de entregar las **UNIDADES** a los **INTERESADOS EN COMPRAR** respecto de los cuales **LA FIDUCIARIA** no haya informado el cumplimiento de estas condiciones.

- k. Aportar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento de **LA FIDUCIARIA**, los recursos requeridos para atender los pagos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO** y demás obligaciones que haya contraído **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en caso de que los ingresos percibidos por el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** no resulten suficientes para ello.
- l. Elaborar el presupuesto de construcción detallado del **PROYECTO**, el cual deberá ser posteriormente aprobado por el Ministerio de Viviendas y Edificaciones (MIVED) para ser utilizado como presupuesto oficial de construcción del **PROYECTO**.
- m. Impartir a **LA FIDUCIARIA** las instrucciones para la suscripción de la venta de las **UNIDADES** una vez los **INTERESADOS EN COMPRAR** cumplan las condiciones previstas en las mismas, coordinando su suscripción con las entidades de intermediación financiera que otorguen los créditos hipotecarios a los **INTERESADOS EN COMPRAR**, asumiendo la responsabilidad, sanciones, multas, que su omisión pudiere causar a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
- n. Suscribir conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** y los **INTERESADOS EN COMPRAR** los contratos de venta definitiva de las **UNIDADES** conforme al modelo de contrato que se adjunta como ANEXO NÚM. 2, asumiendo **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** la responsabilidad por los vicios de la construcción, y confiriendo a los **INTERESADOS EN COMPRAR** las garantías por defectos ocultos en virtud a lo establecido por la Ley que rige esta materia.
- o. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** respecto al descargo ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de los **INMUEBLES** desarrollados en el **PROYECTO**, una vez se formalicen los contratos de venta de las unidades con los **INTERESADOS EN COMPRAR** y cuyo pago fue recibido sin financiamiento bancario.

ARTÍCULO SÉPTIMO: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. - Conforme a la Ley 189-11, son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES** los siguientes:

- 1. Vigilar y exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las finalidades y disposiciones establecidas en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
- 2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 189-11 y lo previsto en el presente contrato. En caso de que **LA FIDUCIARIA** se niegue, podrá exigirla por intermedio de la Superintendencia de Bancos (SIB).

Página 16 de 40





3. Nombrar a los sustitutos de **LA FIDUCIARIA**, en el caso de que ésta cese en sus funciones por cualquier causa, y obtener la transmisión de los bienes fideicomitidos a otro **FIDUCIARIO**.
4. Obtener la restitución o devolución de los bienes y derechos fideicomitidos al momento de la extinción del **FIDEICOMISO**, si no se hubiese previsto un destino distinto para los mismos en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
5. Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra de **LA FIDUCIARIA**, por dolo o faltas en el desempeño de su gestión.
6. Demandar en justicia la remoción de **LA FIDUCIARIA** cuando ésta incumpliere con sus obligaciones.
7. Recibir las rentas generadas por el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, al finalizar el **PROYECTO** o en la liquidación parcial del proyecto.
8. Ejercer determinados derechos directamente sobre los bienes afectados, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
9. Exigir a **LA FIDUCIARIA** los beneficios que del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** se generen o el capital mismo, conforme a lo estipulado en el presente acto constitutivo o en la Ley 189-11.

ARTÍCULO OCTAVO: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - **LA FIDUCIARIA** al aceptar la designación de tal calidad en el **FIDEICOMISO**, contrae las obligaciones siguientes:

A. GENERALES:

1. Registrar el Acto Constitutivo del **FIDEICOMISO** en la Oficina de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de su domicilio, así como solicitar la inscripción del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), asignación de Número de Comprobantes Fiscales (NCFs) y registrar el Acta de Liquidación y Terminación en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), cuando corresponda.
2. Ajustarse estrictamente y dar cumplimiento a las instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, estipuladas en el presente acto constitutivo.
3. Administrar el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** como un buen padre de familia, en interés único del o de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.
4. Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y comunicarle a **LOS FIDEICOMITENTES** todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, con base en los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.





5. Suministrar a **LOS FIDEICOMITENTES**, a su requerimiento, en los casos que corresponda y demás casos estipulados en el presente acto constitutivo, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en **FIDEICOMISO**.
6. No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la Ley 189-11 o en el presente acto constitutivo.
7. Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o contra **LA FIDUCIARIA** por causas relacionadas al **FIDEICOMISO** y su objeto, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de estos, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, y en defecto de estos, con cargo a los recursos de **LOS FIDEICOMITENTES**.
8. Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente, e informar a **LOS FIDEICOMITENTES** sobre cualquier hecho o circunstancia de la que tenga conocimiento y que pueda afectar la propiedad o la posesión quieta y pacífica de los bienes fideicomitados.
9. Llevar las cuentas y registros sobre la administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas.
10. Rendir cuentas a **LOS FIDEICOMITENTES**, conforme lo previsto en el presente acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo, la cual deberá estar firmada por el Gestor Fiduciario.
11. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con el **FIDEICOMISO**, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para la obligación de confidencialidad, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del **FIDEICOMISO**, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.
12. Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo con lo pactado en el presente acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión. Los gastos en que se incurran por la suscripción de estas pólizas estarán a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, siempre que existan recursos disponibles en la cuenta del **FIDEICOMISO**, en caso de que no existan, serán aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** al primer requerimiento realizado por **LA FIDUCIARIA**.
13. Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo y las que correspondan al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, atendiendo su pago con cargo a los **RECURSOS** del **FIDEICOMISO**.
14. Transferir los bienes del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** previa instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, al concluir el **FIDEICOMISO**, según corresponda conforme al acto constitutivo, una vez fuera satisfecha la finalidad del fideicomiso y el cumplimiento de sus obligaciones.





15. Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto de **LOS FIDEICOMITENTES**. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del **FIDEICOMISO**, interfieran con sus deberes como administrador del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
16. Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes administrados en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
17. En caso de renuncia de la calidad de Fiduciario, mantenerse en sus funciones hasta tanto no hayan sido debidamente nombrados sus sustitutos provisionales o definitivos.
18. Abstenerse de adquirir definitivamente el dominio de los bienes fideicomitidos por causa del negocio fiduciario, mientras actúe como su fiduciario, de forma tal que la condición de fiduciario y fideicomisario o beneficiario no exista concomitantemente.
19. Abstenerse de transferir los bienes, rendimientos y utilidades del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** a diversos fideicomisarios o beneficiarios, sin que los mismos hayan sido identificados o puedan ser identificados individualmente en el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
20. En caso de renuncia voluntaria o renuncia, remoción judicial, sustitución o cese en sus funciones, efectuar entrega física de los bienes fideicomitidos al fiduciario designado en el término que acuerden **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA** en el caso de la renuncia voluntaria, o la sentencia de la autoridad judicial competente, previo inventario y rendición de cuentas, y notificar la renuncia o remoción al organismo supervisor competente.
21. Como vocero del **FIDEICOMISO** llevar las cuentas y registros sobre la administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas y fungir como agente de retención y percepción de impuestos y de su declaración y pago en todos los casos que el Código Tributario, Reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan, debiendo remitir a la DGII los reportes de información periódicos exigidos conforme a la normatividad vigente de acuerdo al detalle que se indica a continuación:
 - a) Al corte del treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, dentro del plazo correspondiente a dicho cierre, la información sobre fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios y beneficiarios, tipo de fideicomiso, datos de bienes, monto total por entregas de dinero o bienes realizados, Títulos representativos de deuda y/o certificados de participación;
 - b) Al corte del treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, dentro del plazo correspondiente a dicho cierre realizar la Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2);

[Handwritten signatures and initials in blue ink]





c) Enviar mensualmente el formato 606 de compras y gastos, 607 de venta de bienes, y 608 NCF anulados.

22. Dar cumplimiento a Ley 155-17 sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

23. Remitir a **LOS FIDEICOMITENTES** el **MANUAL OPERATIVO**.

24. Abrir y manejar, como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, una o varias cuentas bancarias con firmas autorizadas de los representantes de **LA FIDUCIARIA** en las cuales se administrarán los recursos objeto del **FIDEICOMISO**. Podrán ser abiertas tantas cuentas bancarias como sean necesarias para llevar a cabo el objeto del **FIDEICOMISO**, incluyendo cuentas operativas, cuentas de financiamiento, cuentas de corretaje, entre otras; en moneda local y/o extranjera, haciéndose constar que su titular es **EL FIDEICOMISO** representado por **LA FIDUCIARIA**, actuando por cuenta de éste y para el manejo exclusivo de los recursos en efectivo del patrimonio del **FIDEICOMISO**. Así mismo, en ningún caso podrá considerarse que tales bienes forman parte del patrimonio propio de **LA FIDUCIARIA**, registrándose dichos bienes siempre en cuentas de orden, en la contabilidad particular del presente **FIDEICOMISO**.

25. Realizar las gestiones necesarias para la vinculación de los **INTERESADOS EN COMPRAR** al **PROYECTO** previo cumplimiento de los requisitos previstos por **LA FIDUCIARIA** para tal fin.

26. Disponer de los recursos fideicomitidos, efectuando los desembolsos y pagos conforme a las reglas previstas para tal fin en el **FIDEICOMISO**.

27. Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.

28. Conservar y custodiar las certificaciones, constancias y documentos en general, que de acuerdo con el tipo de activo acrediten a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, propietario de los bienes fideicomitidos.

29. Notificar, si los hubiere, a los beneficiarios de cargas o gravámenes que afecten los bienes que transferirán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, para efectos del traspaso.

30. A la transferencia de activos gravados con ITBIS para constituir el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, hacer constar en su declaración y pago de ITBIS el monto que corresponda a las transferencias en el período en que se realiza el registro del **FIDEICOMISO** ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

B. ESPECIALES:

1. Depositar en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) la solicitud de registro del **PROYECTO** que se vaya a iniciar o se esté realizando, remitiendo los documentos requeridos al efecto.

Página 20 de 40





2. Informar a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** si aprueba o no la publicidad elaborada para la promoción del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la misma. **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de aprobar la publicidad en los eventos en que considere que la misma induce a error respecto de las características del **PROYECTO**, y/o las obligaciones y responsabilidades de **LAS PARTES** respecto del mismo.
 3. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** no realicen la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas del **SOLAR**, contratar con cargo a los **RECURSOS**, tales servicios, lo que será previamente acordado con **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
 4. Remitir a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, los cheques entregados por los **INTERESADOS EN COMPRAR** que sean devueltos a **LA FIDUCIARIA** por cualquier causa, para que estos efectúen directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
 5. Devolver a los **INTERESADOS EN COMPRAR** los **RECURSOS** entregados, previo descuento de los impuestos a las transferencias bancarias, expedición, canje o depósito de cheques, o cualquier otro que grave la transferencia de los recursos, si a ello hubiere lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:
 - a) Por no cumplirse las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**, o si antes de terminar el plazo de la **FASE DE LAS PREVENTAS**, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** informan por escrito a **LA FIDUCIARIA** sobre la imposibilidad de que se cumplan tales condiciones.
 - b) Por rescisión de las **OPCIONES** por mora de los **INTERESADOS EN COMPRAR** en el pago de los abonos del precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, o no pago de las sumas de dinero que se fueran a pagar originalmente con cargo a la Compensación de la Vivienda de Bajo Costo. En estos eventos, se descontará adicionalmente las penalidades y/o la indemnización pactada, si a ello hubiere lugar, y no se reconocerá rendimiento alguno sobre los recursos objeto de devolución.
- PÁRRAFO:** En el evento en que no resulte posible depositar los recursos en la cuenta bancaria que para el efecto haya suministrado el **INTERESADO EN COMPRAR**, la **FIDUCIARIA** girará un cheque por el valor de los **RECURSOS** a devolver, el cual quedará a disposición de los **INTERESADOS EN COMPRAR** en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** notificará a los **INTERESADOS EN COMPRAR** en la dirección de correo electrónico registrada por él.
6. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, pedir en un plazo de treinta (30) días posterior al cierre fiscal, la autorización a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) para postergar la entrega de los beneficios del año fiscal hasta el término del desarrollo y venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
 7. Durante la **FASE DE LAS PREVENTAS**, serán obligaciones de **LA FIDUCIARIA** las siguientes:
 - a. Entregar a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** los "Formularios de Afiliación Primaria" de los **INTERESADOS EN COMPRAR**.





b. Realizar una capacitación a los funcionarios del **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** encargados de realizar la promoción del **PROYECTO**, con el fin de explicar el diligenciamiento de los "Formularios de Afiliación Primaria" de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, y procedimiento de depósito de las cuotas iniciales entregadas por los **INTERESADOS EN COMPRAR** para la separación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.

Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, y en tal calidad propietario del **SOLAR**, suscribir las solicitudes de licencia de construcción y acreditación del **PROYECTO** como de vivienda de bajo costo, y demás autorizaciones relacionadas, que preparen **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, sin perjuicio de la responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, así como del futuro desarrollo de las obras.

8. Durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, serán obligaciones de **LA FIDUCIARIA** las siguientes:

- a. Con base en las instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**: (i) Otorgar la garantía exigida por la **ENTIDAD FINANCIERA** para garantizar el **CRÉDITO**, y en general suscribir los documentos necesarios para el otorgamiento y desembolso del **CRÉDITO**, junto con **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** como deudor, si así fuese necesario; y, (ii) Suscribir los contratos de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **INTERESADOS EN COMPRAR** que hayan efectuado el pago del precio y se hayan cumplido las demás condiciones estipuladas para el efecto conforme a lo previsto en las **OPCIONES**, en desarrollo de lo cual se deberá utilizar el modelo de contrato que se adjunta como **ANEXO NÚM. 2**.
- b. En caso de que no exista financiamiento bancario, celebrar con el **TASADOR**, el contrato de prestación de servicios. **LA FIDUCIARIA** podrá objetar la designación del **TASADOR** y en consecuencia abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente, cuando a su juicio el mismo no garantice la adecuada prestación de los servicios a la que se contrate. En virtud del contrato de prestación de servicios que se celebre con o sin financiamiento bancario, el **TASADOR** deberá cada vez que se requiera, elaborar un informe sobre la ejecución de la obra y su avance, de acuerdo con la programación efectuada.
- c. Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del **FINANCIAMIENTO BANCARIO**.
- d. Requerir a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** lo siguiente: i) La elaboración bajo su responsabilidad del Régimen de Constitución de Condominio; ii) El depósito ante el Registro de Títulos del Departamento correspondiente los documentos requeridos para tal fin; iii) El retiro de los originales de los certificados de títulos de cada unidad de condominio resultante una vez registrado el régimen de condominio. iv) En caso de contratarse el **CRÉDITO**, coordinar con la entidad financiera el depósito del régimen de condominio ante el Registro de Títulos, y v) El perfeccionamiento de la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del proyecto.

Página 22 de 40





- e. Custodiar los Certificados de Títulos originales de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que surjan del **PROYECTO** durante el tiempo que esté pendiente la transferencia de las mismas, y entregar a los **INTERESADOS EN COMPRAR** los Certificados de Títulos originales en los casos que aplique para que estos completen el proceso de transferencia a su favor.
- f. En los casos que se rescinda la intención de compra o la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** por no haberse pagado en el plazo pactado el saldo que se hubiere acordado cubrir con el desembolso de crédito hipotecario, devolver a los **INTERESADOS EN COMPRAR** los recursos que hubieren entregado como abonos al pago del precio, previo descuento de los impuestos que graven la transferencia de recursos y la indemnización pactada.
- g. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, suscribir las solicitudes de modificación de la licencia de construcción y demás autorizaciones relacionadas, que preparen **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** sin perjuicio de su responsabilidad por el diligenciamiento y elaboración de los documentos que soporten las solicitudes en razón al carácter técnico de los mismos, así como del futuro desarrollo de las obras.
- h. Como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y en nombre de los **INTERESADOS EN COMPRAR** que cumplan los requisitos para ser beneficiarios de la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**, solicitar a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el otorgamiento de dicho beneficio, para completar el **INICIAL** o abonar al capital del préstamo si este ya ha sido desembolsado, adjuntando a la solicitud los documentos entregados por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para tal fin.
- i. Recibida la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**, requerir según el caso, que la misma se destine al **INICIAL**, o se aplique al capital insoluto del préstamo para la adquisición de vivienda en caso de que el **INTERESADO EN COMPRAR** hubiere completado el **INICIAL**.
- j. Mantener fideicomitados los **RECURSOS** provenientes de la **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO**, hasta el momento en que se transfiera la vivienda al **INTERESADO EN COMPRAR**.
- k. Devolver a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el monto de los recursos recibidos como **COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO COSTO** en caso de que no finalice el **PROYECTO**, o que el **INTERESADO EN COMPRAR** no adquiera la vivienda.
- l. Las demás previstas en otros apartes del presente acto constitutivo de **FIDEICOMISO**.

ARTÍCULO NOVENO: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. - Conforme a la Ley 189-11, son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Declinar o aceptar su designación.
2. Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo previsto en este acto constitutivo de **FIDEICOMISO**.





3. Utilizar recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y en la realización de su finalidad.
4. Renunciar a su posición de fiduciario a causa de falta de pago de las remuneraciones fiduciarias adeudadas.
5. Renunciar a su posición de fiduciario cuando **LOS FIDEICOMITENTES** no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes, de acuerdo con el acto constitutivo del **FIDEICOMISO**.
6. Renunciar a su posición de fiduciario cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieran el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos en que la remuneración deba ser pagada de esa forma.
7. En caso de insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** para atender el pago de los impuestos a cargo del mismo, contratar como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** los créditos necesarios para tal fin, lo cual será previamente notificado a **LOS FIDEICOMITENTES** para su autorización. En caso de que exista financiamiento bancario, **LA FIDUCIARIA** deberá solicitar su autorización.
8. Objetar la designación del **TASADOR** y en consecuencia abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente si no existe financiamiento bancario, cuando a su juicio el mismo no garantice la adecuada prestación de los servicios de supervisión y control de la ejecución arquitectónica y constructiva del **PROYECTO**, lo cual será previamente notificado a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

PÁRRAFO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a **LOS FIDEICOMITENTES** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir el cumplimiento del contrato y a **LOS FIDEICOMITENTES** la indemnización de perjuicios correspondiente.

ARTÍCULO DÉCIMO: PROHIBICIONES A LA FIDUCIARIA. - En el ejercicio de su función como Fiduciario, le está prohibido a **LA FIDUCIARIA** lo siguiente:

1. Mezclar los activos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** con los propios, o con los de otros patrimonios autónomos.
2. Afianzar, avalar o garantizar de algún modo a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** el resultado del **FIDEICOMISO** o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.
3. Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control. Sin perjuicio de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en virtud a lo establecido en el literal e)

Página 24 de 40





Artículo 31 de la Ley 189-11, y en caso de que fuere necesario, autoriza a expedir los certificados de garantía fiduciaria a favor de **LA ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, entidad financiera matriz de la **FIDUCIARIA** si en algún momento tal entidad otorgara financiación al **PROYECTO**. No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán suscribir el financiamiento bancario con la entidad de su elección.

4. Otorgar préstamos con fondos provenientes del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control.
5. Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso, en cuanto sea Fiduciario del **FIDEICOMISO**.
6. Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto del cual tenga un interés propio.
7. Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la Ley 189-11. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. -

1. La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se evaluará según la naturaleza de las obligaciones a su cargo, y el grado de diligencia y cuidado en el desarrollo de la gestión encomendada, de tal forma que su responsabilidad se desprenderá directa y únicamente por la gestión profesional que realice y la dedicación que le imponga, siendo claro y así se advierte, que su obligación es la de proveer todos los medios a su alcance, dentro de una sana y razonable administración de los recursos y demás bienes fideicomitidos, tendiente a dar cumplimiento al objeto del contrato, siendo responsable por las faltas que cometa en el ejercicio de sus funciones.
2. Los bienes de **LA FIDUCIARIA** no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del **FIDEICOMISO**, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos, en razón a que **LA FIDUCIARIA** en relación con el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
3. **LA FIDUCIARIA** no responderá por la insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, ni por los perjuicios que por esta insuficiencia se puedan causar a los **BENEFICIARIOS, FIDEICOMISARIOS o FIDEICOMITENTES** al pago, ni por los efectos de dicha insuficiencia en el desarrollo del presente contrato.
4. **LA FIDUCIARIA** por ningún motivo relacionado con este contrato, salvo los casos previstos en la Ley, tendrá que disponer de recursos propios para su ejecución o terminación.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JP' and 'D']





5. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.
6. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad técnica sobre el desarrollo, promoción y venta, construcciones y demás obras que se realicen en el **SOLAR**, la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, la fijación o modificación de precios, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole, siendo estas responsabilidades exclusivas y excluyentes de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** de lo cual se dejará constancia en las **OPCIONES** y contratos de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**. Por lo anterior, **LA FIDUCIARIA** no responderá con sus propios recursos frente a los Ayuntamientos, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y demás autoridades competentes en la supervisión de la ejecución de obras, por reclamaciones de adquirientes ante cualquier entidad, instancia o tribunal, por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el **PROYECTO**, su promoción, venta y entrega, pues las mismas deberán ser asumidas por el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, este último como responsable de las construcciones, la promoción, la venta, la fijación de precios, la elaboración de los documentos y solicitudes para obtener la licencia de construcción, la elaboración del presupuesto y cronograma de la obra, y por ende del inicio, desarrollo y suspensión del desarrollo del **PROYECTO** como constructor responsable del mismo.
7. **LA FIDUCIARIA** no asume ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales, que le corresponde asumir, y de llegar a producirse alguna condena en conexión con las mismas, estas serán atendidas única y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien no podrá invocar como costo del **FIDEICOMISO** o de la ejecución del **PROYECTO** la contingencia asumida, la cual es de su exclusiva responsabilidad.
8. **LA FIDUCIARIA** no responde con su propio patrimonio por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de las **OPCIONES**, contratos de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, contratos con suplidores del **PROYECTO**, cuya fuente de pago lo es el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, y en el evento de que no existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y perjuicios, el pago de las mismas las asumirán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, quien no podrá invocar como costo del proyecto la contingencia asumida, la cual es de su exclusiva responsabilidad.
9. **LA FIDUCIARIA** se abstendrá de efectuar pagos y recibir pagos de personas, o transferir a favor de las mismas **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en todos aquellos casos en que se encuentren registradas en listas internas de **LA FIDUCIARIA**, asimismo las listas remitidas por autoridades del Estado o gobiernos extranjeros con el fin de prevenir el lavado de activos, exonerándose a **LA FIDUCIARIA** de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la no realización de tales pagos o la venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**. Adicionalmente, **LA FIDUCIARIA** no está obligada a celebrar actos o contratos, o suscribir documentos de cualquier tipo en los que, a su juicio, considere que se está infringiendo la Ley o incumpliendo las políticas internas de **LA FIDUCIARIA**.

Página 26 de 40





ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: RENDICIÓN DE CUENTAS. - LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas de su gestión a **LOS FIDEICOMITENTES** cada seis (6) meses, o a la extinción del **FIDEICOMISO**, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando, quien tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de las mismas para que las examine y haga las observaciones que considere pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia. Vencido este plazo, los informes se entenderán aprobados. La rendición de cuentas deberá estar debidamente firmada por el **GESTOR FIDUCIARIO**. La rendición de cuentas deberá contener lo siguiente:

1. Una descripción de las actividades realizadas.
2. Informe del estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos.
3. Relación de las inversiones del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
4. Remuneración del Fiduciario.
5. Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.
6. El informe anual de auditoría externa en caso de que se hubiere proferido durante el período objeto de la rendición de cuentas.
7. Informe sobre la ocurrencia de cualquier hecho relevante que incida en el desarrollo normal del **FIDEICOMISO**.
8. Fecha de iniciación de la etapa de construcción del **PROYECTO**.
9. Fecha estimada de terminación de la obra y de la entrega de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **INTERESADOS EN COMPRAR**, fideicomisarios o beneficiarios.
10. Porcentaje ejecutado de la obra con relación al **PROYECTO**.
11. Valor de los pagos periódicos realizados hasta la fecha y valor pendiente por cancelar al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.
12. Indicación del incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de las obligaciones de aportar dinero, previstas en el acto constitutivo.
13. Control presupuestario (comparando lo programado con lo ejecutado).
14. Costo de la **UNIDAD INMOBILIARIA** construida a la fecha del reporte.
15. Indicación sobre el comportamiento de la financiación del **PROYECTO** y aportes de **LOS FIDEICOMITENTES**.
16. Modificaciones al **PROYECTO** y/o en las especificaciones del mismo.
17. Ejecución presupuestaria.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. - LA FIDUCIARIA procederá a notificar a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** sobre las situaciones descritas más adelante, a partir del momento en que esta tenga conocimiento de ellas:

1. En aquellos casos o eventos en que se requiera salir a la defensa del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** o de **LA FIDUCIARIA** por situaciones relacionadas al **PROYECTO** o al objeto de **EL FIDEICOMISO**;
2. Cuando se requiera ejecutar diligencias para tomar y conservar el control de los bienes fideicomitidos;
3. Iniciar las reclamaciones necesarias;
4. Contestar acciones ejercidas contra el **FIDEICOMISO** y/o contra **LA FIDUCIARIA**;
5. Ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra **LOS FIDEICOMITENTES** en caso de ser necesarias, en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole.





PÁRRAFO I: En los casos en que las acciones sean realizadas contra **EL FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** podrán, dentro del plazo de tres (3) días hábiles a partir de la notificación recibida, proponer a los profesionales que considere idóneos para asesorar, representar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial. **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de objetar la propuesta o designación realizada por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. A falta de respuesta por parte de estos dentro del plazo indicado en el presente párrafo, o en caso de objeción a la propuesta que puedan realizar, **LA FIDUCIARIA** procederá con la designación de tales representantes o asesores.

PÁRRAFO II: En caso de que **LA FIDUCIARIA** sea demandada, denunciada, requerida o emplazada por causas imputables a **LOS FIDEICOMITENTES** o relacionadas a sus obligaciones, incluyendo las relativas a la ejecución, construcción y promoción del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de nombrar a sus propios representantes con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. Asimismo, **LOS FIDEICOMITENTES**, por medio del presente contrato, asume el compromiso irrevocable de mantener libre e indemne a **LA FIDUCIARIA** ante eventuales condenaciones, sentencias, resoluciones o cualquier tipo de perjuicio sufrido como causa de las mencionadas actuaciones.

PÁRRAFO III: Los gastos en que se deban incurrir correrán por cuenta y a cargo del **FIDEICOMISO** si las acciones son ejercidas por un tercero contra este o contra **LA FIDUCIARIA**, o por cuenta de la parte en conflicto, si fuera el caso; a falta de recursos en las cuentas del **FIDEICOMISO**, los gastos en que se incurran correrán por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

PÁRRAFO IV: **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en los Artículos 11 y 29 literal g) de la Ley 189-11, se encuentra facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo al **FONDO DE GASTOS**, y en defecto de estos con cargo a los demás recursos fideicomitidos, todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i) Honorarios de abogados; ii) Costas; iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados; v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA. - LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES pagarán a **LA FIDUCIARIA** como remuneración por su gestión, durante el desarrollo del contrato, las comisiones acordadas por las partes y que constan en la propuesta comercial, anexa y que forma parte integral de este contrato, debidamente aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

PÁRRAFO: Las comisiones fiduciarias se pagarán y liquidarán en las oportunidades previstas en la propuesta presentada y aprobada, y se cobrará mediante la presentación de la factura en la dirección registrada de quien se obliga a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. **LA FIDUCIARIA** se encuentra facultada para descontar en cualquier momento la Remuneración Fiduciaria de los recursos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: GASTOS DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. - La totalidad de los gastos por concepto de impuestos, remuneración fiduciaria, gastos de defensa de los bienes fideicomitidos, del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o de **LA FIDUCIARIA** y, en general, todos los gastos de administración y

Página 28 de 40





liquidación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, se atenderán con cargo exclusivo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato.
- Remuneración fiduciaria.
- Los impuestos, que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o de **LA FIDUCIARIA** en eventos relacionados o causados por obligaciones del **FIDEICOMISO**.

PÁRRAFO: Si no existen recursos en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** para atender tales gastos, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberán aportar los recursos necesarios para atender los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento de **LA FIDUCIARIA** en tal sentido.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: PRELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS. -

A. PRELACIÓN: Para la disposición de los recursos fideicomitados, **LA FIDUCIARIA** deberá atender el siguiente orden de prelación:

- a) Impuestos a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**.
- b) Remuneración fiduciaria.
- c) Los pagos al **FINANCIAMIENTO BANCARIO**, en caso de que aplique.
- d) Gastos de defensa del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y/o de **LA FIDUCIARIA**.
- e) Pagos para atender los gastos y costos directos e indirectos del **PROYECTO**, que se realizarán conforme a las instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, de acuerdo con lo previsto en el **FIDEICOMISO** y en el **MANUAL OPERATIVO**.
- f) Remuneración del **TASADOR**, si no existe financiamiento bancario.
- g) Restitución a los **INTERESADOS EN COMPRAR** de los **RECURSOS** por ellos transferidos al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en caso de configurarse alguna de las causales para tal restitución.
- h) Transferencia a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** de los bienes remanentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** al momento de su liquidación, hasta la concurrencia del pago total de los activos aportados y el beneficio convenido.

PÁRRAFO: **LA FIDUCIARIA** está facultada para disponer de los recursos fideicomitados con el fin de atender el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos a cargo del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, gastos de defensa y demás gastos administrativos, y la remuneración del **TASADOR** siempre que no exista financiamiento bancario. Para los pagos que con cargo a los recursos fideicomitados instruyan **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se deberá atender el procedimiento que se describe en el siguiente literal.

B. PROCEDIMIENTO PARA PAGOS: **LA FIDUCIARIA** sólo realizará los pagos previstos en el presupuesto de obra para la atención de los costos y gastos del **PROYECTO**. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** comunicarán a **LA FIDUCIARIA** por escrito los pagos que deba efectuar con cargo a los recursos del





PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. La orden de pago deberá contener el nombre y apellidos completos del beneficiario de los beneficiarios del pago, razón o denominación social, documento de identificación (RNC o cédula de identidad), cuenta corriente o de ahorros en la cual **LA FIDUCIARIA** deberá depositar y/o trasladar los recursos indicando la entidad bancaria respectiva, valor antes de ITBIS, valor del ITBIS, valor total de la factura, concepto y fecha en que se va a realizar el pago. Lo anterior con el fin que **LA FIDUCIARIA** pueda atender oportunamente la orden impartida por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, quien se obliga a adjuntar a la orden de pago respectiva, las facturas de compra (Comprobante Fiscal) y/o demás documentos soportes contables del pago correspondiente.

PÁRRAFO: Tales pagos serán realizados por **LA FIDUCIARIA** siempre que hubiere recursos suficientes y libres para ello en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Los pagos se realizarán a través de la entidad financiera donde se abran las cuentas del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, mediante cheque para abono en cuenta o con cruce especial, transferencia electrónica y/o cualquier otro medio idóneo. La orden de pago deberá entregarse a **LA FIDUCIARIA** con cinco (05) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba realizarse el pago, antes de las 10:00 a.m., con el fin de que ésta pueda atender oportunamente la orden impartida por las personas autorizadas.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: ASPECTOS TRIBUTARIOS. - **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, fungirá como agente de retención y percepción de impuestos y de su declaración y pago en todos los casos que el Código Tributario, Reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan, conforme lo prevé el artículo 11 de la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos y sus modificaciones. No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES** se comprometen y obligan a asumir por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) las obligaciones tributarias que surjan con posterioridad a la liquidación del fideicomiso.

PÁRRAFO: **LA FIDUCIARIA** no adquiere compromiso alguno para con **LOS FIDEICOMITENTES** respecto a asesorías en materia tributaria, ni en relación con las obligaciones relacionadas con el impuesto sobre la renta, ni respecto de cualquiera otra obligación de orden fiscal.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: RESTITUCIÓN DE APORTES Y ENTREGA DE LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO. - A la liquidación del **FIDEICOMISO**, o con la liquidación de cada etapa, cuando se haya como mínimo percibido y cobrado el ochenta y cinco por ciento (85%) de la totalidad de los valores correspondientes a las ventas de las unidades inmobiliarias a ser construidas en cada etapa del **PROYECTO**, y habiendo saldado los pasivos del **FIDEICOMISO** o de la etapa que se trate (liquidación parcial), según sea el caso, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la restitución de aportes totales o parciales, según corresponda, efectivamente realizados por cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** y se procederá con la entrega de los beneficios con cargo al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en el orden y conforme se indica a continuación:

1. A favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, las cantidades acordadas de manera voluntaria por **LOS FIDEICOMITENTES** y que serán incluidas en la modificación al presente acto constitutivo, la cual será celebrada a los fines de conocer el aporte del **SOLAR** donde se desarrollará el **PROYECTO**.
2. A favor de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, les corresponderán la restitución de los aportes que hayan podido realizar, y por concepto de participación en los beneficios del **FIDEICOMISO**, serán beneficiarios de la cantidad que resultare restante de los beneficios del **PROYECTO**, sujeto a los valores

Página 30 de 40





a determinar a ser incluidos mediante modificación al presente acto constitutivo, y luego de atendido lo indicado anteriormente en la parte capital del presente artículo.

PÁRRAFO I: Los valores acordados por cada concepto podrán ser pagados a la liquidación total del **FIDEICOMISO** o al final de cada etapa, en cuyo caso se pagará el monto proporcional al área utilizada para construcción en cada etapa. En cualquiera de los casos deberán encontrarse saldados los compromisos financieros y demás pasivos del **FIDEICOMISO** o de la etapa, según corresponda.

PÁRRAFO II: **LOS FIDEICOMITENTES** declaran y reconocen que **LA FIDUCIARIA** no garantiza beneficios ni rendimientos fijos en los bienes administrados en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**; la entrega de los beneficios se realizará hasta la concurrencia de los beneficios disponibles en el fideicomiso.

PÁRRAFO III: De acuerdo con lo establecido en el Párrafo II del Artículo 25 de la Norma 01-2015 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), al momento de la disolución del **FIDEICOMISO** o por la devolución de activos previstos en el contrato de fideicomiso a uno de aquellos que aportó, se considerarán beneficios la diferencia entre el valor de los bienes o activos recibidos y el valor fiscal de adquisición de quien lo aportó ajustado por inflación de cada uno de los aportes realizados, siempre que este no se haya deducido como gastos en sus declaraciones de ISR dichos aportes.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO. - Este contrato se terminará, además de las causales establecidas en la Ley Núm. 189-11 y su regulación complementaria, por la verificación de una cualquiera de las causas siguientes:

- a) Por la llegada del término indicado en el acto constitutivo.
- b) Por la realización del objeto para el cual fue constituido, cuando dicho objeto fuere realizado previo a la llegada del término.
- c) Por pérdida o extinción total de los bienes objeto del **FIDEICOMISO**.
- d) Por la imposibilidad del cumplimiento de sus fines.
- e) Por convenio expreso entre **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA**.
- f) Por renuncia o remoción de **LA FIDUCIARIA**, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo de un (1) año a partir de la renuncia o remoción.
- g) Por quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente de **LA FIDUCIARIA** que tenga la titularidad de los bienes que integran el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, siempre que no haya posibilidad de nombramiento de sustituto dentro del plazo de un (1) año a partir de la quiebra, liquidación forzosa o cualquier otro procedimiento equivalente.
- h) Por acciones de terceros que pongan fin al **FIDEICOMISO**, previamente autorizado por la autoridad competente.
- i) Por confundirse en una sola persona la calidad de único fideicomisario con la de único fiduciario, sin que pueda ser subsanado mediante el nombramiento de nuevo fiduciario o fideicomisario por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
- j) El incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** al deber de colaborar y proveer a **LA FIDUCIARIA** la información para dar cumplimiento a la Ley 155-17 contra "Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo".
- k) Por el incumplimiento en la entrega de la documentación requerida para la vinculación de **LOS INTERESADOS EN COMPRAR**.





- l) Por no haber recibido en la cuenta del fideicomiso los aportes realizados por **LOS INTERESADOS EN COMPRAR**.
- m) Por no cumplimiento de las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS** durante el término de duración de la **FASE DE PREVENTAS** o por no dar inicio a esta fase en los términos y tiempos establecidos en el presente acto constitutivo, debiendo el (los) **FIDEICOMITENTE(S)** suscribir los documentos necesarios para la liquidación, sin perjuicio de los acuerdos a los cuales puedan arribar **LAS PARTES**.

PÁRRAFO: LAS PARTES acuerdan que en caso de terminación anticipada de este contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, o por requerir la sustitución de **LA FIDUCIARIA**, sin haber concluido todas y cada una de las responsabilidades establecidas en el presente acuerdo a cargo de **LA FIDUCIARIA**, esta recibirá a título de indemnización la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$200,000.00)** suma que deberá ser entregada por **LOS FIDEICOMITENTES** al momento de solicitar la terminación del contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. - Acaecida una cualquiera de las causales de terminación del **FIDEICOMISO**, perderá vigencia el objeto y las instrucciones del mismo, y la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. Para tales efectos se procederá de la siguiente manera:

1. **LIQUIDACIÓN PARCIAL POR EJECUCIÓN TOTAL DE CADA ETAPA:** Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar parcialmente el **FIDEICOMISO** atendiendo el siguiente trámite:
 - a) Certificación expresa de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, acerca de la culminación del **PROYECTO**, en cuanto hace relación a cada **UNIDAD INMOBILIARIA** y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.
 - b) Transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a título de venta a cada uno de los **INTERESADOS EN COMPRAR** que hayan cumplido con los pagos del precio, y si fuere el caso, con cargo a los préstamos para adquisición de vivienda se hubieren pagado las prorratas del **CRÉDITO**.
 - c) Remisión por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a **LA FIDUCIARIA** de las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**, y certificación de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para el **PROYECTO**, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales.
 - d) Remisión por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** a **LA FIDUCIARIA** del Acta de entrega de los bienes y zonas comunes al Administrador Definitivo del Condominio resultante.
 - e) Una vez transferidas las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a cada uno de los **INTERESADOS EN COMPRAR**, atendidos los pasivos del **FIDEICOMISO**, se entregarán a **LOS FIDEICOMITENTES** los beneficios correspondientes del **PROYECTO**.
 - f) Aprobación de la liquidación del **FIDEICOMISO**, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.
2. **LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR EJECUCIÓN TOTAL DEL PROYECTO:** Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar el **FIDEICOMISO** atendiendo el siguiente trámite:





- a) Cumplimiento de los literales a), b), c), d), e) y f), señalados en el numeral 1 anterior de la presente cláusula, respecto a todas las unidades del **PROYECTO**.
- b) Aprobada la liquidación, **LA FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE** la rendición final de cuentas de su gestión en el **FIDEICOMISO** dentro de los treinta (30) días siguientes a su liquidación, entendiéndose que quince (15) días hábiles después de dicha entrega, o quince (15) días hábiles después de haberse presentado por parte de **LA FIDUCIARIA** la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte del **EL FIDEICOMITENTE**, **LAS PARTES** procederán a suscribir el Acta de Terminación y Liquidación del **FIDEICOMISO**, documento otorgado mediante acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, a la cual se adjuntará copia de la rendición final de cuentas, extinguiéndose el vínculo contractual que se generó con este contrato, y se procederá a notificar la extinción del **FIDEICOMISO** a la oficina de Registro Mercantil de la cámara de comercio y producción del domicilio de **LA FIDUCIARIA**.
- c) Certificación de la entidad bancaria de que los pasivos fueron saldados, si aplica.
3. **LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO VIABILIDAD DEL PROYECTO DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:** En el evento en que, por fuerza mayor o caso fortuito, eventos imprevisibles, orden de autoridad competente, durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** no resulte viable continuar con el desarrollo del **PROYECTO**, previa instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, **LA FIDUCIARIA** deberá proceder a liquidar el **FIDEICOMISO** conforme al siguiente trámite:
- a) **LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.** Liquidación de la obra en el estado en que se encuentre, a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, con una rendición de cuentas de los costos de la obra ejecutada con respecto al flujo de caja y presupuesto general del **PROYECTO**, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a **LA FIDUCIARIA**.
- b) **ATENCIÓN DE LOS PASIVOS.** **LA FIDUCIARIA** procederá a pagar todos los pasivos a cargo del **FIDEICOMISO** hasta concurrencia de los **RECURSOS**, y ante la insuficiencia de los mismos, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberán aportar los demás **RECURSOS** que sean necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos del **FIDEICOMISO** y la atención de los gastos del **FIDEICOMISO** durante todo el tiempo que dure la liquidación del mismo. Las construcciones levantadas sólo se podrán destinar a la realización de daciones en pago, si en desarrollo de este trámite pasan tres (3) meses desde que **LA FIDUCIARIA** le informe a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** sobre la notificación de demandas formuladas por los acreedores del **FIDEICOMISO** para el cobro de sus créditos, sin que haya sido posible obtener de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** el aporte de los **RECURSOS** necesarios para atender el pago de los pasivos del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad civil a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por el no cumplimiento de la obligación de aportar los **RECURSOS** requeridos, por los perjuicios que el incumplimiento a tal obligación le genere a **LA FIDUCIARIA**.
- c) **RESTITUCIÓN FIDUCIARIA DE BIENES REMANENTES.** Atendidos los pasivos del **FIDEICOMISO**, se transferirán los bienes que quedaren en el **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES** hasta la concurrencia del pago total de los activos aportados por ésta y el beneficio convenido con **LOS FIDEICOMITENTES**.
- d) **RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y TERMINACIÓN.** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de la restitución de los bienes remanentes en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** entregará a **LOS FIDEICOMITENTES** la rendición final de cuentas de su gestión entendiéndose que quince (15) días después de dicha entrega, o quince



CAMARA
COMERCIO Y PRODUCCION
SANTO DOMINGO
Página 33 de 40
DOCUMENTO
REGISTRADO



(15) días después de haberse presentado por parte de **LA FIDUCIARIA** la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LAS PARTES** procederán a suscribir el Acta de Terminación y Liquidación del **FIDEICOMISO**, documento otorgado mediante acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, a la cual se adjuntará copia de la rendición final de cuentas, extinguiéndose el vínculo contractual que se generó con este contrato, y se procederá a notificar la extinción del **FIDEICOMISO** a la oficina de Registro Mercantil de la cámara de comercio y producción del domicilio de **LA FIDUCIARIA**.

4. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LAS PREVENTAS O CUALQUIER OTRA CAUSAL ACAECIDA DURANTE LA PREVENTA: En caso de que durante la **FASE DE PREVENTA** no se cumplan las **CONDICIONES DE LAS PREVENTAS**, o durante la **FASE DE PREVENTA** se verifique alguna otra causal de terminación, **LA FIDUCIARIA** liquidará el **FIDEICOMISO** conforme al siguiente trámite:

- a) Disposición de los Recursos: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a **LA FIDUCIARIA** por concepto de remuneración o indemnización ascendente a la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$200,000.00)**. (ii) El pago de impuestos. (iii) El pago de los gastos de administración del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. (iv) La devolución a los **INTERESADOS EN COMPRAR** de los **RECURSOS** por ellos transferidos al **PATRIMONIO FIDEICOMISO**. (v) El pago de pasivos a cargo del **FIDEICOMISO**. (vi) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**. En caso de insuficiencia de recursos para el pago de las obligaciones a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberán aportar al mismo los recursos que requiera **LA FIDUCIARIA** para el pago de los pasivos y gastos de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento de **LA FIDUCIARIA**.
2. Una vez pagadas todas las obligaciones, y si se hubiere materializado la transferencia del **SOLAR** en favor del **FIDEICOMISO**: (a) Se restituirán a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** el **SOLAR** aportado, y (b) Los excedentes y los bienes remanentes que conformen el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, si los hubiere, se entregarán y transferirán a **LOS FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las formalidades que exija la Ley en cada caso, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.
3. Posteriormente, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** remitirá una rendición final de cuentas a **LOS FIDEICOMITENTES**, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su recepción no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse recibido las explicaciones solicitadas sin que se hayan enviado más observaciones, esta se entenderá aprobada.
4. Aprobada la rendición final de cuentas, **LAS PARTES** procederán a suscribir el Acta de Terminación y Liquidación del **FIDEICOMISO**, documento otorgado mediante acto bajo firma privada con firmas legalizadas por notario público, a la cual se adjuntará copia de la rendición final de cuentas, extinguiéndose el vínculo contractual que se generó con este contrato, y se procederá a notificar la extinción del **FIDEICOMISO** a la oficina de Registro Mercantil de la cámara de comercio y producción del domicilio de **LA FIDUCIARIA**.

PÁRRAFO I: Las comunicaciones a que hace referencia este literal se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado.

Página 34 de 40





PÁRRAFO II: Para el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** no se presenten para la suscripción de los documentos correspondientes a la liquidación, así como a recibir real y materialmente los bienes que le correspondan producto de la liquidación, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente documento otorgan poder especial amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA** para que en su nombre y representación suscriba los actos bajo firma privada o actos auténticos correspondientes requeridos para la liquidación. Para tales efectos, **LA FIDUCIARIA** cederá a **LOS FIDEICOMITENTES**, si aplicaré, el comodato sobre el **SOLAR**, si a ello hubiere lugar, celebrado de acuerdo con las instrucciones contempladas en este **FIDEICOMISO**, aceptando desde ahora **LOS FIDEICOMITENTES** que de esa manera **LA FIDUCIARIA** le haga entrega del inmueble, exonerando desde ahora a **LA FIDUCIARIA** por cualquier deterioro que presenten los inmuebles al momento en que la persona que detente en el comodato la posición contractual de quien toma prestado, haga la restitución material de los inmuebles.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: DURACIÓN. - La duración de este contrato **FIDEICOMISO** es de setenta y dos (72) meses contados a partir de su firma. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado hasta cumplir con la finalidad del mismo. El **FIDEICOMISO** se extinguirá por cualquier de los supuestos previstos en el Artículo 52 de la Ley Núm. 189-11 o por las causas de terminación previamente indicadas en el Artículo Décimo Noveno del presente acto constitutivo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO. - El **FIDEICOMISO** sólo podrá modificarse de común acuerdo entre **LAS PARTES**, por acto bajo firma privada con firmas legalizadas por Notario Público. Los actos de modificación del **FIDEICOMISO**, deberán ser registrados en la oficina de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente al domicilio de **LA FIDUCIARIA**. En caso de que exista financiamiento bancario, **LA FIDUCIARIA** deberá contar con su autorización de esta para realizar la modificación al contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: CESIÓN DEL CONTRATO Y DISPOSICIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS. - Ninguna de **LAS PARTES** podrá ceder sus derechos y obligaciones dentro del presente contrato o disponer de sus derechos fiduciarios, sin la autorización previa y escrita de la parte cedida. Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informar a **LA FIDUCIARIA** y los demás contratantes cedidos el objeto y los términos de la cesión, así como obtener del cesionario la aceptación de las condiciones del presente contrato, siendo necesario agotar previamente el proceso de debida diligencia de cara a la prevención del lavado de activos y contar con la aprobación por parte de **LA FIDUCIARIA**. Una vez **LA FIDUCIARIA** y los demás contratantes cedidos aprueben por escrito la cesión, se procederá con la modificación al presente contrato. En el evento que **LA FIDUCIARIA** no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del acto constitutivo o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, o cualquiera de los demás contratantes cedidos no acepten la cesión, no será registrado el cesionario.

PÁRRAFO: En razón al carácter *intuitu personae* del contrato de fiducia, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se obligan a no celebrar prenda de derechos fiduciarios derivados del mismo, o de su participación en el **FIDEICOMISO**, en razón a la posibilidad de que la prenda se haga efectiva mediante su venta pública a terceros, impidiendo en tal evento a **LA FIDUCIARIA** dar cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** se abstendrá de registrar la prenda de derechos fiduciarios y/o participaciones en el presente contrato de fiducia.



DOCUMENTO
REGISTRADO

Página 35 de 40



ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: AUDITORÍA EXTERNA. - Las operaciones con ENTIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA que se realicen a través del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, estarán sujetas a auditoría externa anual, a través de la cual se dictaminen los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. El dictamen del auditor externo se deberá adjuntar a la rendición de cuentas que se presente en el período que se expida el dictamen. LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES deberán designar al AUDITOR EXTERNO a más tardar el 15 de febrero de cada año; transcurrido este plazo y dicha designación no ha sido realizada, LA FIDUCIARIA procederá sin autorización expresa de LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES con su designación, procediendo a notificar de tal designación a LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES. El pago por concepto de honorarios del AUDITOR EXTERNO será descontado de los recursos disponibles en la cuenta del FIDEICOMISO. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para pagar oportunamente estos honorarios, LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA en este sentido, deberán aportar al PATRIMONIO FIDEICOMITIDO los recursos faltantes para la atención oportuna de dicho pago.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: LEY APLICABLE. - Este contrato se regirá por las leyes vigentes en la República Dominicana, en especial la Ley 189-11 "Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso de la República Dominicana", el Decreto 95-12 "Reglamento sobre Fideicomiso", y la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), las cuales son conocidas por LAS PARTES, además de las leyes que en el futuro se expidan en República Dominicana.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: NULIDAD RELATIVA. - Si una disposición del presente acto constitutivo del FIDEICOMISO no es válida por cualquier razón, las demás disposiciones del mismo se mantendrán, salvo que la disposición nula no pueda ser separada de las otras sin desvirtuar los propósitos de la creación del FIDEICOMISO.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS. - En cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley 155-17 contra "Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo", LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES manifiestan que los recursos y bienes que aporta al PATRIMONIO FIDEICOMITIDO provienen de actividades lícitas. LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES en cumplimiento de las disposiciones legales sobre prevención de lavado de activos, se obliga a suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información que esta requiera sobre el origen de los recursos y bienes que entreguen a LA FIDUCIARIA en desarrollo del FIDEICOMISO, y prestar toda la colaboración que le sea requerida en aras de prevenir el lavado de activos. El incumplimiento por parte del LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES en colaborar y proveer toda la información a LA FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la normatividad sobre prevención de lavado de activos, es causa válida para la terminación del presente contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: AUTORIZACIÓN DE ACCESO Y REPORTE DE INFORMACIÓN CREDITICIA Y FINANCIERA. - LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES autorizan a LA FIDUCIARIA a consultar y reportar su información crediticia en las bases de datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC), conforme a las disposiciones de la Ley 172-13, con el fin de verificar la información suministrada por LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES a LA FIDUCIARIA, y determinar si acepta o declina su designación como fiduciario del presente FIDEICOMISO, y de futuros negocios fiduciarios.

PÁRRAFO: Adicionalmente, LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES autorizan a LA FIDUCIARIA, el envío de su información financiera, en caso de ser sujeto de tributación en los Estados Unidos, al IRS (Administración de Rentas Internas) u otras autoridades de Estados Unidos, en los términos del FATCA (Ley de Cumplimiento

Página 36 de 40





Fiscal de Cuentas en el Extranjero) o de normas de similar naturaleza de terceros países o de tratados internacionales. Por último, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a compartir, exclusivamente con estricto interés comercial, su información de carácter crediticio con las entidades de intermediación financiera, entidades reguladoras del sistema monetario y financiero y con las sociedades que conforman el grupo financiero al que pertenece la fiduciaria, todo lo anterior sujeto al cumplimiento de la normativa vigente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: INDEMNIDAD. - **LOS FIDEICOMITENTES** mantendrán libre e indemne a **LA FIDUCIARIA** por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que **LOS FIDEICOMITENTES** tenga con terceros. En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a **LA FIDUCIARIA** o frente al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, esta se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes con la suscripción del presente contrato se obligan a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** y/o del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, según el caso.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. - En caso de que surjan diferencias entre **LAS PARTES** por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante procedimientos tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, **LAS PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

PÁRRAFO: En el supuesto de que **LAS PARTES** no hayan arribado a un acuerdo o conciliación en el plazo previsto para dichos fines y estipulado en el párrafo anterior, las mismas reconocen que, en caso de litigio, controversia o reclamación que pudiera surgir en ocasión de la ejecución, interpretación o cualquier otra causa relativa al presente contrato, **LAS PARTES** se remiten a la utilización de las vías y tribunales ordinarios, específicamente la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana, conforme a las leyes que regulan este contrato.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE GARANTÍA FIDUCIARIA A FAVOR DE ENTIDADES FINANCIERAS. - **LAS PARTES** acuerdan que en el evento de que sea necesario un financiamiento bancario, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** suscribirá con la entidad financiera de elección de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** dicho financiamiento para la terminación de la obra, otorgándose certificados de garantía sobre los bienes fideicomitidos. Se establecerá un procedimiento para la expedición, manejo y ejecución de los certificados de garantía fiduciaria el cual estará contenido en el ANEXO NÚM. 3 del presente contrato.

PÁRRAFO: LOS FIDEICOMITENTES, en virtud a lo establecido en el literal e) Artículo 31 de la Ley 189-11, autorizan a expedir, si fuera necesario, los certificados de garantía fiduciaria a favor de **LA ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, entidad financiera que pudiera otorgar los fondos para el desarrollo del proyecto de construcción, así como cualquier otra entidad financiera que pueda ser más conveniente para el desarrollo del **PROYECTO**.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: LEY FATCA. - **LOS FIDEICOMITENTES**, se comprometen y obligan a suministrar a **LA FIDUCIARIA**, los nombres y generales de los socios o accionistas que sean ciudadanos o residentes en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero que ostenten





una participación igual o mayor al diez por ciento (10%) del capital de la compañía, en adición de facilitar el llenado de los formularios correspondientes, si aplica, en caso de que los hubiere.

PÁRRAFO I: LOS FIDEICOMITENTES, en la medida que aplique, se comprometen a informar por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días a **LA FIDUCIARIA**, los cambios que ocurran en la participación del capital de la sociedad que involucren a socios, accionistas o firmantes con residencia o ciudadanía en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero cuya participación en la misma represente el porcentaje antes indicado, suministrándole las actas de los organismos de la sociedad y los nuevos listados de socios o accionistas según corresponda, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que aplique.

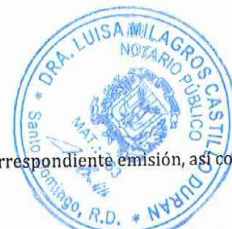
PÁRRAFO II: Asimismo, **LOS FIDEICOMITENTES**, en la medida que aplique, se comprometen a informar por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días a **LA FIDUCIARIA**, los cambios que ocurran en el estatus migratorio, residencia o ciudadanía de cualquiera de sus socios, accionistas o firmantes, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que aplique, y a remitir dicha información y/o formularios a cualquier autoridad tributaria, nacional o extranjera, con la que República Dominicana tenga acuerdos de intercambio de información, que así lo requiera, a los fines de verificar el cumplimiento fiscal de sus socios, accionistas o firmantes, frente a la autoridad que solicite la misma.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: REESTRUCTURACIÓN MERCANTIL. - LOS FIDEICOMITENTES, en la medida que aplique, al momento de la firma del presente contrato, se comprometen a: **1)** Informar a **LA FIDUCIARIA** si es comerciante al tenor de lo dispuesto por el Código de Comercio y la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, incluyendo, pero no limitado a informar si funge como administrador en una sociedad anónima, si es titular de una Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, si es socio dentro de una Sociedad en Nombre Colectivo o socio comanditado en una Sociedad en Comandita de cualquier tipo; **2)** Notificar a **LA FIDUCIARIA** de cualquier cambio en su estatus como comerciante dentro de los diez (10) días luego de producido dicho cambio, conforme las normativas legales vigentes.

PÁRRAFO: LOS FIDEICOMITENTES, en la medida que aplique, por medio del presente contrato declaran que al momento de la firma del presente contrato ni en el transcurso de los dos (2) años anteriores, ha sometido ni ha sido iniciado un proceso de Reestructuración, de Liquidación o de Acuerdo Previo de Plan, del cual forme parte, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, reconociendo que dicha declaración es un elemento esencial que ha incidido de forma preponderante en la aceptación por parte de **LA FIDUCIARIA** en suscribir el presente contrato.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO. - Previa solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, y por su cuenta y riesgo, **LA FIDUCIARIA** podrá invertir los recursos del **FIDEICOMISO** en títulos valores de oferta pública o instrumentos financieros emitidos y autorizados por entidades reguladas por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia del Mercado Valores con calificación de riesgo de "Grado de Inversión" y que tengan como mínimo una calificación de riesgo "BBB" o superior. A su vez, los títulos valores objeto de inversión deberán ser emitidos por emisores con una calificación de riesgo igual o superior a BBB o su equivalente para el largo plazo y F3 o su equivalente para el corto plazo. Sólo serán consideradas las calificaciones de riesgos, tanto de los instrumentos como de los emisores, que sean emitidas por entidades calificadoras de riesgos inscritas en el Registro del Mercado de Valores. Del mismo





modo deberán estar inscritos en el referido Registro los títulos valores y su correspondiente emisión, así como los fondos de inversión y sus correspondientes administradoras.

PÁRRAFO I: Las inversiones podrán ser realizadas en: **i)** Bonos Corporativos o papeles comerciales de Renta Fija; **ii)** Bonos de Renta Fija o Letras del Banco Central; **iii)** Bonos del Ministerio de Hacienda; **iv)** productos estructurados como Sell Buy Back (SBB) o SBB con mutuos; **v)** certificados financieros o depósitos a plazo fijo; y **vi)** Otros títulos valores que cumplan con las condiciones expuestas en el presente artículo. Las mencionadas inversiones serán realizadas a través de intermediarios de valores también calificados igual o superior a BBB o su equivalente. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que se hagan estas inversiones a través del **FIDEICOMISO**, las mismas deben atender las necesidades de liquidez que tenga y se proyecten necesarias por el **FIDEICOMISO** para el desarrollo de su objeto, lo que deberá ser manifestado por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en su solicitud y hechas a través de contratos o instrumentos financieros que observen esas necesidades a los fines de determinar el plazo por el que serán realizadas las inversiones y su correspondiente periodicidad de pago y vencimiento.

PÁRRAFO II: En el evento en que se requiera realizar la inversión a través de una Administradora de Fondos de Inversión (AFI) y en un Fondo de Inversión en particular, tanto aquella, como este, deberán contar con una calificación igual o superior a BBB o su equivalente para el largo plazo y F3 o su equivalente para el corto plazo, siempre y cuando se trate de Fondos Abiertos. En ningún caso se invertirán los recursos del **FIDEICOMISO** en Fondos de Inversión Cerrados y en Bonos de Deuda Subordinada. No obstante, lo anterior, durante la etapa de preventas, se podrá invertir solamente en instrumentos o títulos valores de corto plazo, los cuales no serán superiores a los ciento ochenta (180) días.

PÁRRAFO III: En el evento en que se realicen inversiones con recursos del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** cobrará como remuneración las comisiones previstas en su oferta comercial por este concepto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: ACEPTACIÓN DE LA FIDUCIARIA. - **FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.**, de generales descritas, entidad que se encuentra plenamente facultada por sus estatutos sociales para la constitución de este fideicomiso, declara que:

- 1) Acepta la designación que como Fiduciario del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA "RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN"** han formulado **LOS FIDEICOMITENTES**; y,
- 2) Designa como **GESTOR FIDUCIARIO** a la señora **TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 402-2090700-6, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien acepta su designación.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: ANEXOS. - **LAS PARTES** reconocen que los documentos indicados a continuación serán suscritos con posterioridad a la constitución del **FIDEICOMISO**, a saber:

- ANEXO Núm. 1. MODELO DE CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA.
ANEXO Núm. 2. MODELO DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA.
ANEXO Núm. 3. PROCEDIMIENTO DE MANEJO, EXPEDICIÓN Y EJECUCIÓN DE GARANTÍA FIDUCIARIA.
ANEXO Núm. 4. CÁLCULO DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE VENTAS DEL PROYECTO.



ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO. - Para la ejecución de este contrato LAS PARTES hacen la siguiente elección de domicilio en las direcciones arriba relacionadas, donde LAS PARTES recibirán válidamente todo tipo de correspondencia o notificación relativa al presente contrato, su ejecución y terminación.

HECHO, LEÍDO Y FIRMADO en OCHO (8) ORIGINALES de un mismo tenor y efecto. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).



Por LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:

AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L.

GP CAPITAL PARTNERS, S.R.L.:



JOSÉ ALVERIZ SANTOS AYALA

JUAN CARLOS PAIS FERNÁNDEZ

Por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

JORGE DABAS DABAS

LUIS EDUARDO DABAS DABAS

ROSALMA DABAS DABAS

SILVIO AZIZ DABAS DABAS

Por FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.:

CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA

Gerente General

TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ

Gestor Fiduciario

Yo, DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURÁN, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula Núm. 263, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mi han comparecido personalmente los señores: JOSÉ ALVERIZ SANTOS AYALA, JUAN CARLOS PAIS FERNÁNDEZ, JORGE DABAS DABAS, LUIS EDUARDO DABAS DABAS, ROSALMA DABAS DABAS, SILVIO AZIZ DABAS DABAS, CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA y TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ, personas cuyas generales y calidades constan, a quienes doy fe conocer y bajo la fe del juramento me han declarado que las firmas que han estampado en mi presencia en el documento que antecede son las mismas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos, motivo por el cual se le confiere carácter de autenticidad. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

ORIGINAL

FECHA: 16/09/24 HORA: 12:53 PM
Servicio: Registro Fideicomiso
NO. EXP.: 1257672 LIBRO: 1
FOLIO: 53 NO. Doc: 89
DOC.: ACTO AUTENTICO/BAJO FIRMA PRIVADA

Fiduciaria

R. M.: 98234SD
Nombre: FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A

Fideicomiso

No: F001917SD
Nombre: CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTIA RESIDENCIAL MARIA VIRGEN

NOTARIO PÚBLICO



Página 40 de 40

PRIMERA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA “RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN” DE FECHA VEINTISÉIS (26) DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

FIDEICOMISO NÚM. F001917SD

RNC NÚM. 1-33-34611-7

ENTRE:

(A) AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L., entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-66370-2 y del Registro Mercantil Núm. 141845PSD, con su domicilio social y asiento principal en la Autopista Duarte, Km 10½, sector La Venta, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **JOSÉ ALVERIZ SANTOS AYALA**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 031-0499335-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; y **(B) GP CAPITAL PARTNERS, S.R.L.**, sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-77504-7 y del Registro Mercantil Núm. 148688SD, con su domicilio y asiento social en la Ave. John F. Kennedy esquina Padre Claret Plaza Compostela, Local Comercial Núm. 2, Urbanización Paraíso, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **JUAN CARLOS PAIS FERNÁNDEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1316965-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; quienes en lo adelante de se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, de una parte;

(A) JORGE DABAS DABAS, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, Comerciante, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1144328-9, domiciliado y residente en la Calle Helio esq. Ave. Núñez de Cáceres, Edificio Ginaka IX, Apartamento 201, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; **B) LUIS EDUARDO DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, Empresario, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1390559-0, domiciliado y residente en la Calle José Delio Guzmán, casa marcada con el Núm. 15, sector Los Pinos de Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; **(C) ROSALMA DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltera, Estudiante y Empleada Privada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1715744-6, domiciliada y residente en Calle César Nicolás Pensó con Pedro a Lluberes, Residencial Don César, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; y, **(D) SILVIO AZIZ DABAS DABAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, de estado civil soltero, Miembro del

Ejército de la República Dominicana, titular de la Cédula de Identidad Núm. 001-0141555-2, domiciliado y residente en la Calle Arabia, Núm. 5, Residencial Quinta del Parque, casa marcada con el Núm. 3, sector Viejo Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quienes en lo adelante de esta modificación se denominarán, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, de otra parte; quienes declaran que celebran la presente modificación al Acto Constitutivo de Fideicomiso con:

FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A., sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-19659-4 y del Registro Mercantil Núm. 98234SD, con su domicilio y asiento social en la Calle El Vergel, Núm. 8, Edificio Corporativo II ALNAP, 5to nivel, del Ensanche El Vergel, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, el señor **CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, de estado civil casado, titular de la Cédula de Identidad Núm. 402-3876007-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, actuando en virtud de las facultades otorgadas por los Estatutos Sociales; entidad que se encuentra plenamente facultada por los Estatutos Sociales y por la ley para fungir como fiduciario del presente **FIDEICOMISO**; misma que en lo adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** o por su nombre completo.

Cuando **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** sean referidos de manera conjunta en el presente acto constitutivo, serán denominados **LOS FIDEICOMITENTES**. A su vez, cuando **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** sean referidos de manera conjunta en el presente acto constitutivo, serán denominados **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1°): En fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024) **LAS PARTES** suscribieron el Contrato de **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE BAJO COSTO Y DE GARANTÍA “RESIDENCIAL MARÍA VIRGEN”** (en lo adelante: *“El Contrato”*) acto debidamente registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., bajo el registro Núm. F001917SD. A su vez, fue inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-33-34611-7.

POR CUANTO (2°): **LAS PARTES** tienen el interés de suscribir la Primera Modificación a *“El Contrato”*, con la intención de: **(a)** Conocer la descripción del inmueble a ser aportado y su correspondiente valor de tasación; y, **(b)** Actualizar el **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO** de *“El Contrato”* respecto a la restitución de aportes y distribución de los beneficios del **FIDEICOMISO**; manteniendo idénticas las demás cláusulas y partes de *“El Contrato”* que no han sido modificadas por la presente modificación, por lo que continuarán vigentes según estipulaciones de este.

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente documento, las **PARTES**, libre y voluntariamente:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LA SIGUIENTE MODIFICACIÓN:

PRIMERO: OBJETO. - A partir de la suscripción del presente documento, **LAS PARTES** resuelven **MODIFICAR** los numerales y artículos de "*El Contrato*" descritos a continuación a los fines indicados en el Preámbulo, para que en lo adelante se lean y apliquen de la manera siguiente:

"ARTÍCULO CUARTO: BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO. - Para integrar el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, se aportarán los bienes que se indican a continuación, según sea el caso:

- 1) El **SOLAR** aportado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y que cuenta con la descripción siguiente: "Inmueble identificado como Parcela 183-B, DC 17, matrícula Núm. 0100015109, con una superficie de 81,245.60 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional."

PÁRRAFO I: El valor de tasación del inmueble antes descrito asciende a la suma de _____ (_____) de conformidad con el informe de tasación de fecha _____ de _____ del dos mil _____ (20__) elaborado por _____, Miembro del CODIA Núm. _____ y Miembro del ITADO Núm. _____.

PÁRRAFO II: El referido inmueble será transferido al **FIDEICOMISO** una vez se obtenga la calificación de bajo costo a nombre del presente **FIDEICOMISO**, misma a ser emitida por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED)."

(...)

"ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: RESTITUCIÓN DE APORTES Y ENTREGA DE LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO. - A la liquidación del **FIDEICOMISO**, o con la liquidación de cada etapa, cuando se haya como mínimo percibido y cobrado el ochenta y cinco por ciento (85%) de la totalidad de los valores correspondientes a las ventas de las unidades inmobiliarias a ser construidas en cada etapa del **PROYECTO**, y habiendo salado los pasivos del **FIDEICOMISO** o de la etapa que se trate (liquidación parcial), según sea el caso, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la restitución de aportes totales o parciales, según corresponda, efectivamente realizado por cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** y se procederá con la entrega de los beneficios con cargo al **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**, en el orden y como se indica a continuación:

1. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Recibirán la restitución de su aporte, y por concepto de participación en los beneficios del **FIDEICOMISO**, percibirán la suma equivalente al _____ por ciento (____%) de los beneficios generados por el

FIDEICOMISO, luego de atendido lo indicado anteriormente en la parte capital del presente artículo.

2. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:** Recibirán la restitución de los aportes que hayan podido realizar, y por concepto de participación en los beneficios del **FIDEICOMISO**, serán beneficiarios de la cantidad que resultare tras el pago de los costos de construcción, la restitución de los aportes y entrega de beneficios de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, y cualquier otro gasto generado en el desarrollo del **PROYECTO** o de la etapa a liquidar, según corresponda, y luego de atendido lo indicado anteriormente en la parte capital del presente artículo.

PÁRRAFO I: Los valores acordados por cada concepto podrán ser pagados a la liquidación total del **FIDEICOMISO** o al final de cada etapa, en cuyo caso se pagará el monto proporcional al área utilizada para construcción en cada etapa. En cualquiera de los casos deberán encontrarse saldados los compromisos financieros y demás pasivos del **FIDEICOMISO** o de la etapa, según corresponda.

PÁRRAFO II: **LOS FIDEICOMITENTES** declaran y reconocen que **LA FIDUCIARIA** no garantiza beneficios ni rendimientos fijos en los bienes administrados en el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**; la entrega de los beneficios se realizará hasta la concurrencia de los beneficios disponibles en el fideicomiso.

PÁRRAFO III: De acuerdo con lo establecido en Párrafo II del Artículo 25 de la Norma Núm. 01-2015 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) al momento de la disolución del **FIDEICOMISO** o por la devolución de activos previstos en el contrato de fideicomiso a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, se considerarán beneficios la diferencia entre el valor de los bienes o activos recibidos y el valor fiscal de adquisición de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** ajustado por inflación de cada uno de los aportes realizados, siempre que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** no se hayan deducido como gastos en sus declaraciones de ISR dichos aportes."

SEGUNDO: MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO. - **EL FIDEICOMISO** sólo podrá modificarse de común acuerdo entre **LAS PARTES**, por acto bajo firma privada con firmas legalizadas por Notario Público. Los actos de modificación del **FIDEICOMISO** deberán ser registrados en la oficina de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente al domicilio de **LA FIDUCIARIA**.

TERCERO: NULIDAD RELATIVA. - Si una disposición del presente acto no es válida por cualquier razón, las demás disposiciones de este se mantendrán, salvo que la disposición nula no pueda ser separada de las otras sin desvirtuar los propósitos de la creación del **FIDEICOMISO**.

CUARTO: LEY APLICABLE. - Este contrato se registrará por las leyes vigentes en la República Dominicana, en especial la Ley 189-11 "Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso de la República Dominicana", el Decreto 95-12 "Reglamento sobre Fideicomiso", y la Norma General 01-15 de la Dirección General de Impuestos Internos, modificada por la Norma 02-16, las cuales son conocidas por **LAS PARTES**, además de las leyes vigentes y que en el futuro se expidan en República Dominicana.

QUINTO: VIGENCIA DEL CONTRATO ANTERIOR. - Queda convenido entre **LAS PARTES** que todas las disposiciones contenidas en "*El Contrato*" de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), seguirán vigentes en todo lo que no sea contrario a lo planteado en este acto.

HECHO, LEÍDO Y FIRMADO en **CUATRO (4) ORIGINALES** de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los _____ (__) días del mes de _____ del año dos mil veinticinco (2025).

Por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:**

**AYALA LOPEZ CONSTRUCCIONES Y
PROYECTOS, S.R.L.:**

GP CAPITAL PARTNERS, S.R.L.:

JOSÉ ALVERIZ SANTOS AYALA

JUAN CARLOS PAIS FERNÁNDEZ

Por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:**

JORGE DABAS DABAS

LUIS EDUARDO DABAS DABAS

ROSALMA DABAS DABAS

SILVIO AZIZ DABAS DABAS

Por **FIDUCIARIA LA NACIONAL, S.A.:**

CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA
Gerente General

TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ
Gestor Fiduciario

(La notarización continúa al dorso)

Yo, **DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURÁN**, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, titular de la matrícula del Colegio de Notarios de la República Dominicana Núm. 263, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente, por los señores **OSÉ ALVERIZ SANTOS AYALA, JUAN CARLOS PAIS FERNÁNDEZ, JORGE DABAS DABAS, LUIS EDUARDO DABAS DABAS, ROSALMA DABAS DABAS, SILVIO AZIZ DABAS DABAS, CÉSAR AUGUSTO PÁEZ MENDOZA y TANIA MERCEDES VARGAS MARTÍNEZ**, de generales que constan, a quienes doy fe conocer y quienes me han declarado que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos civiles. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ____ (__) días del mes de ____ del año dos mil veinticinco (2025).

NOTARIO PUBLICO


GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA


MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Santo Domingo de Guzmán, D.N.
27 de marzo del 2025
Fecha de entrega en Ventanilla Única

07 ABR 2025
VSA-03-2025-0605
DESPACHO

A : J&J CONSULTING S.A.S Y/O ROSALMA DABAS DABAS

Asunto : RENOVACION AUTORIZACIÓN LIMPIEZA Y NIVELACIÓN DE TERRENO

Proyecto : LIMPIEZA Y NIVELACIÓN DE TERRENO
(VSA-5766).
Municipio: Santo Domingo Norte Provincia: Santo Domingo

Anexo : Constancia de pago por volumen a intervenir.

Mediante la presente se autoriza el permiso de **Renovación** del **VSA-12-2024-2710** del 13 de diciembre del 2024 a favor de **J&J Consulting S.A.S, RNC 1-3150075-7**, representado por la señora **Rosalma Dabas Dabas**, cédula **001-1715744-6**, (VSA-5766), para **limpieza y nivelación de 81,245.60 metros cuadrados de terreno sin aprovechamiento**, inmueble identificado con la Designación Catastral Parcela 183-B del D.C 17, Matricula No.0100015109, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, en las coordenadas UTM 19Q

	X	Y		X	Y
1	405613	2049489	14	406205	2049363
2	405631	2049491	15	406175	2049369
3	405673	2049495	16	406135	2049373
4	405692	2049498	17	406042	2049406
5	405692	2049547	18	405995	2949441
6	405708	2049549	19	405947	2049458
7	405606	2049560	20	405922	2049462
8	406303	2049534	21	405827	2049458
9	406311	2049511	22	405798	2049452
10	406278	2049459	23	405696	2049445
11	406259	2049429	24	405686	2049445
12	406249	2049413	25	405656	2049441
13	406210	2049361	26	405644	2049456

La Dirección de Servicio de Ventanilla Única les notificará la autorización a la Dirección Provincial de Medio Ambiente y Recursos Naturales de Santo Domingo para permitir la fiscalización, control y seguimiento por parte de las autoridades competentes.

La emisión de la presente autorización está condicionada a lo siguiente:

- 1 Esta autorización solamente respalda la limpieza y nivelación de **81,245.60 metros cuadrados sin aprovechamiento de material** en las coordenadas indicadas, cualquier otra actividad que se realice fuera de lo que indica esta autorización no es válida.



Avenida Cayetano Germosén esquina Gregorio Luperón El Pedregal Santo Domingo República Dominicana
TELÉFONO 809 567 4300 LINEA VERDE(WHATSAPP) 849 356 6400 809 200 6400 AMBIENTE.GOB.DO



- 2 La autorización emitida no genera pago adicional, dado que no contempla el aprovechamiento de material. La tasa correspondiente a este tipo de autorización fue pagada al momento de su solicitud.
- 3 Respetar los 30 metros de distancia de cuerpos de agua.
- 4 Mantener como límites de la actividad el área requerida (polígono) y en ningún caso deberá superar la profundidad de 0.30 metros.
- 5 Colocar un sistema de señalización vial y aplicar las medidas de control para el manejo adecuado del tránsito vehicular de la zona durante el desarrollo de la actividad.
- 6 Garantizar el cumplimiento de las normas ambientales vigentes que apliquen al caso de competencia.
- 7 El promotor deberá notificar el inicio de las operaciones al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ya que el área deberá tener la garantía al caso de competencia.
- 8 Evitar que la actividad afecte los cursos de aguas periféricos y el aprovechamiento del recurso agua por parte de asentamientos humanos periféricos.
- 9 Disponer de un lugar debidamente acondicionado, distante de la zona de inundación de cualquier río, para acopiar todos los materiales de escombros o desechos que resulten del proceso de limpieza.
- 10 Los trabajos deben realizarse en horario de 8:00 Am a 5:00 Pm de lunes a viernes y los sábados de 8:00 Am a 2:00 Pm.

Esta autorización se concede a la parte interesada para la actividad anteriormente indicada y no podrá ser traspasada, vendida o comprada por otra persona física o jurídica.

Válido por treinta (30) días a partir de la fecha de entrega en Ventanilla Única.

EL MINISTERIO se reserva el derecho otorgado por la Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, No. 64-00 del 18 de Agosto de 2000, en el Capítulo II De Los Suelos en sus artículos 120,121,122, 123, 124 y 125 y sus normas vigentes; Ley 123-71; y la resolución No. 0009-2021; así como por cualquier ley, leyes complementarias, decretos, reglamentos y normas ambientales de dictar las medidas y/o sanciones pertinentes en caso de incumplimiento de este permiso, independientemente de la responsabilidad civil y penal que dichas acciones puedan acarrear.

Esta autorización o permiso quedará cancelada de pleno derecho sin ninguna consecuencia ni acción legal en contra de EL MINISTERIO, cuando:

- a) EL MINISTERIO estime que las actividades ejecutadas por EL PROMOTOR son contrarias al interés de protección del medio ambiente y los recursos naturales,
- b) EL PROMOTOR dé un uso a esta autorización, que sea distinto al que se consigna en este documento,
- c) Si EL PROMOTOR viole cualquier disposición del presente documento, así como cualquier disposición de la legislación ambiental vigente.



002847

Avenida Cayetano Germosén esquina Gregorio Luperón El Pedregal Santo Domingo República Dominicana
TELÉFONO 809 567 4300 LINEA VERDE (WHATSAPP) 849 356 6400 809 200 6400 AMBIENTE.GOB.DO



Dado en la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

Atentamente,

Paino Henríquez

Ministro de Medio Ambiente y
Recursos Naturales

PH/DAC/FY

CC: Dirección Provincial Medio Ambiente.

Servicio Nacional de Protección Ambiental (SENPA).



002848

Formularios de los participantes en el análisis de interesados

Nombre: Jennifer

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

1. Sexo (OBSERVAR)

1. Masculino
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	0
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a) nunca casado (a)
7. Soltero (a)

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS

2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?

1. Energía del tendido eléctrico
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: Heriberto

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código **(S01-25-02026)**. Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino ☒
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No ☒

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	6
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a) ☒

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si ☒
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado ☒
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.) ☒
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro _____

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más ☒
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C) ☒
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico ☒
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro ☒
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento ☒
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano ☒
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4) X
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos X
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si X
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 ¿Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones X
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8) X
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones X
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres X
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12) X

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación X
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo X
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: Luis

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	2
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a)

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embelllecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: Sebastian**INVESTIGACION DE OPINION**

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?25**4. ¿Cuál Estado Civil?**

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a)

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

Teléfono: _____

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embelllecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: Camila

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad y en la zona de influencia para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código **(S01-25-02026)**. Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino ✓
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si ✓
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	7
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a) nunca casado (a)
7. Soltero (a) ✓

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media ✓
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si ✓
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado ✓
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado ✓
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000 ✓
5. De 50,001 o más ✓
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B) ✓
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico ✓
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro ✓
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento ✓
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano ✓
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: IVAN

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	3
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a)

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: Andres**INVESTIGACION DE OPINION**

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen** con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 o 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	3
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a)

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

Teléfono: _____

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: PAOLA

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino
2. Femenino

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

3	2
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a)

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8)
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12)

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre:

Fernanda

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código (S01-25-02026). Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

1. Sexo (OBSERVAR)

1. Masculino
2. Femenino ✓

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si ✓
2. No

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

30

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a) ✓

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior ✓

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si ✓
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado ✓
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia
6. Usted es chiripero o trabaja por días

Teléfono: _____

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca ✓
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR ✓

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B) ✓
2. Medio (C)
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS

2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?

1. Energía del tendido eléctrico ✓
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro ✓
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento ✓
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano ✓
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si ✓
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4)

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco ✓
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer ✓
2. Comentarios de los vecinos ✓
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa ✓
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si ✓
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7)

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo ✓
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8) ✓
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo ✓
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres
4. Daños al medio ambiente ✓
5. Mucha contaminación ✓
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11) ✓
2. No → (pase a la pregunta 3.12) ✗

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje ✓
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación ✓
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación ✓
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno

Nombre: Daniela

Teléfono: _____

INVESTIGACION DE OPINION

Buenos días, en esta ocasión estamos llevando a cabo una encuesta en la localidad, en la zona de influencia, para conocer la opinión de sus residentes sobre la operación de **Residencial María Virgen**, con el código **(S01-25-02026)**. Estamos entrevistando a varios hogares de este sector (o localidad) y el suyo fue elegido según una muestra al azar. Me gustaría conversar con usted alrededor de 5 O 10 minutos y hacerle algunas preguntas. Esta entrevista es totalmente confidencial, incluso no necesita decirnos su nombre y apellido.

Sector _____

1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS**1. Sexo (OBSERVAR)**

1. Masculino
2. Femenino ☒

2. ¿Por favor me podría decir si usted nació en esta comunidad?

1. Si
2. No ☒

3. ¿Cuántos años cumplidos tiene usted?

2	2
---	---

4. ¿Cuál Estado Civil?

1. Divorciado (a)
2. Viudo (a)
3. Separado (a) de unión libre
4. Casado (a)
5. Unión libre
6. Nunca unido (a)-nunca casado (a)
7. Soltero (a) ☒

5. ¿Cuál fue su último nivel educativo aprobado?

1. No asistió a la escuela (Preprimaria)
2. Primaria o básica
3. Secundaria o media
4. Universitaria o superior ☒

6. ¿Tiene usted un trabajo formal?

1. Si ☒
2. No. → (PASE A LA PREG. 8)

7. Trabaja usted en:

1. En una empresa del sector público
2. En una empresa del sector privado
3. Es comerciante
4. Tiene su propia empresa
5. Trabaja por cuenta propia ☒
6. Usted es chiripero o trabaja por días

8. ¿En qué trabaja el cabeza de familia?

1. Agricultura, ganadería, pesca y silvicultura
2. Industria, minería o zona franca
3. Servicios financieros, educativos y médicos
4. Sector servicios (turismo, restaurantes, hoteles, etc.)
5. Transporte
6. El Estado
7. Jubilado o pensionado ☒
8. Chiripero
9. No trabaja
10. Otro _____

9. Por favor me puede decir cuál es el ingreso mensual promedio de este hogar

1. Menos de 5,000
2. De 5001 a 15,000
3. De 15,001 a 30,000
4. De 30,001 a 50,000 ☒
5. De 50,001 o más
6. NS/ NR

10. Nivel Socioeconómico (OBSERVAR)

1. Alto (A-B)
2. Medio (C) ☒
3. Bajo (D-E)

2. SERVICIOS BASICOS**2.1 ¿Cuál es la principal fuente de alumbrado de su hogar?**

1. Energía del tendido eléctrico ☒
2. Energía de planta propia
3. Lámpara de gas propano
4. Lámpara de gas de kerosene
5. Otra

2.2 ¿Qué tipo de servicio sanitario tienen en el hogar?

1. Inodoro ☒
2. Letrina
3. No tiene servicio sanitario

2.3 ¿Cómo eliminan la basura?

1. La recoge el ayuntamiento ☒
2. La recoge una empresa privada
3. La queman
4. La tiran en el patio o solar
5. La tiran en un vertedero
6. La tiran en un río o cañada
7. Otro

2.4 ¿Cuál es el principal combustible utilizado para cocinar?

1. Gas propano ☒
2. Carbón
3. Leña
4. Electricidad
5. Otro
6. No cocinan

3. CONOCIMIENTO PROYECTO

3.1 ¿Tiene usted conocimientos del proyecto?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.4)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.4) X

3.2 ¿Qué tanto conocimiento tiene?

1. Mucho
2. Poco
3. Nada

3.3 ¿Cómo supo del proyecto?

1. La empresa lo dio a conocer
2. Comentarios de los vecinos
3. A través de la prensa y medios
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros _____

3.4 Según su opinión, ¿cómo debería darse a conocer?

1. Actividades de la empresa
2. A través de la junta de vecinos
3. A través de la prensa y medios X
4. El ayuntamiento
5. El Gobierno
6. Otros (Volantes y Carteles)

3.5 ¿Cree usted que el proyecto sería positivo para la comunidad?

1. Si
2. No → (PASE A LA PREG. 3.7)
3. NS/NR → (PASE A LA PREG. 3.7) X

3.6 Dígame la principal razón por la que piensa sería positivo?

1. Creación de empleo
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.7 ¿Según su opinión traería beneficios a la comunidad, si o no?

1. Si → (PASE A LA PREG. 3.8) X
2. No → (PASE A LA PREG. 3.9)

3.8 ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. Creación de empleo X
2. Nuevas inversiones
3. Aumento del turismo
4. Aumento del valor de las propiedades
5. Arreglo de las calles
6. Mejores servicios
7. Otros _____

3.9 ¿Cuáles serían el problema principal que traería a la comunidad?

1. Delincuencia
2. Drogadicción
3. Aumento de alquileres X
4. Daños al medio ambiente
5. Mucha contaminación
6. Problemas de salud
7. Ninguno

3.10 ¿Cree que el proyecto beneficie al medio ambiente?

1. Si → (pase a la pregunta 3.11)
2. No → (pase a la pregunta 3.12) X

3.11. ¿Cuáles serían esos beneficios?

1. No contaminará el ambiente
2. Limpieza de la playa
3. Recogida de basura y reciclaje
4. Embellecimiento del lugar
5. Arreglo de calles
6. Nuevas obras y negocios
7. Mejor servicio de energía eléctrica
8. Mejor servicio de agua potable
9. Ninguno
10. No sabe

3.12 ¿Cuáles sería el mayor problema que causaría al medio ambiente?

1. Contaminación X
2. Problemas de salud
3. Daños a las plantas, aves, animales y ríos
4. Otro _____
9. Ninguno

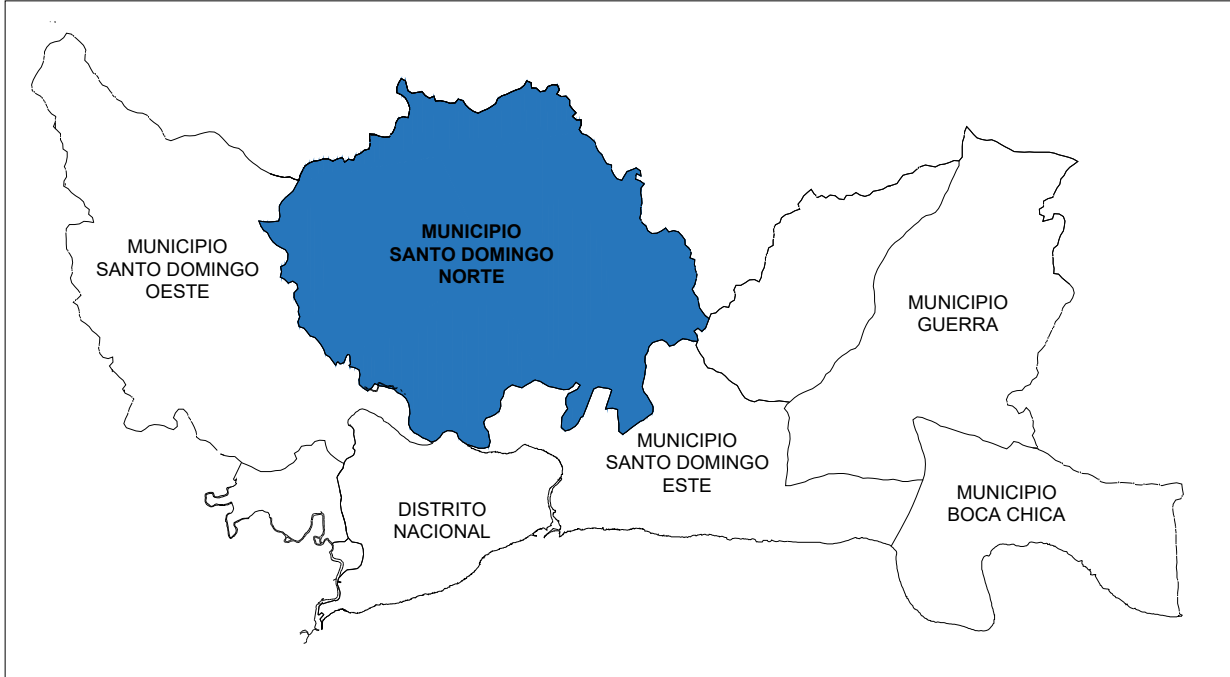
3.13 Enumere alguna forma en que el proyecto podría incluir la comunidad para beneficiarse?

1. Arreglo de calles y asfalto X
2. Mejor servicio de agua
3. Mejor servicio de electricidad
4. Mayor fuente de empleo
5. Áreas deportivas y de recreación
6. Recogida de basura
7. No sabe
8. Ninguno



Localización Rep. Dom

1
A-01/ Localización
No Escala



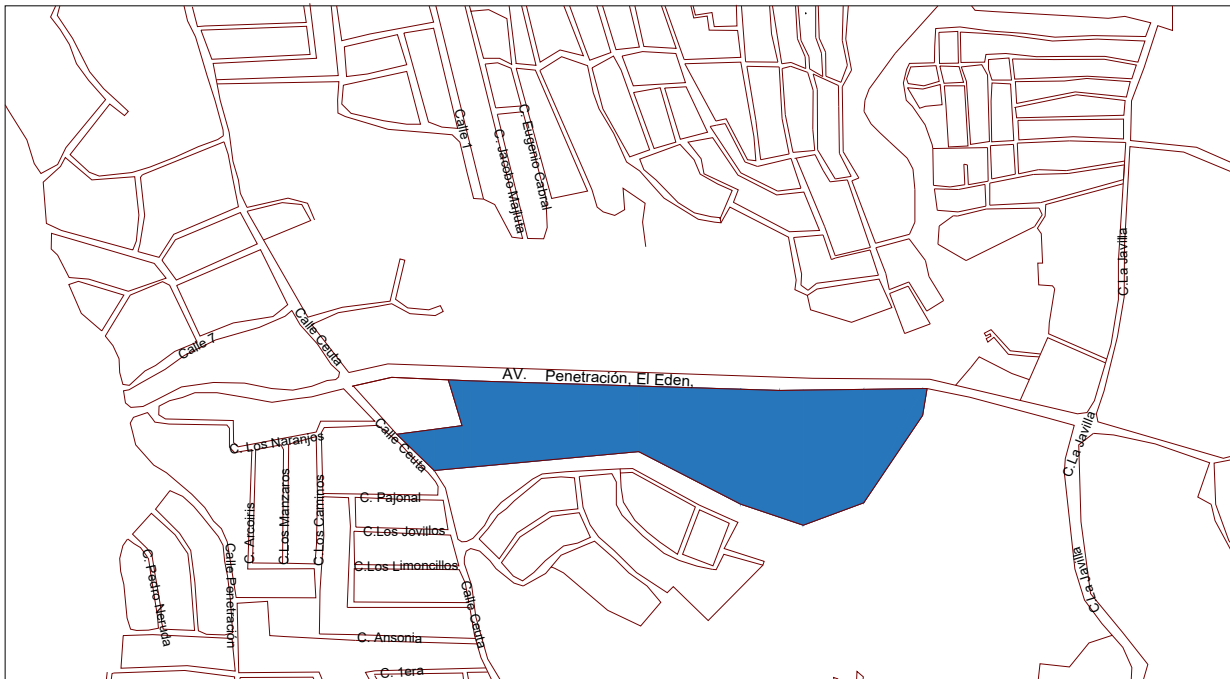
Localización Santo Domingo

2
A-01/ Localización
No Escala



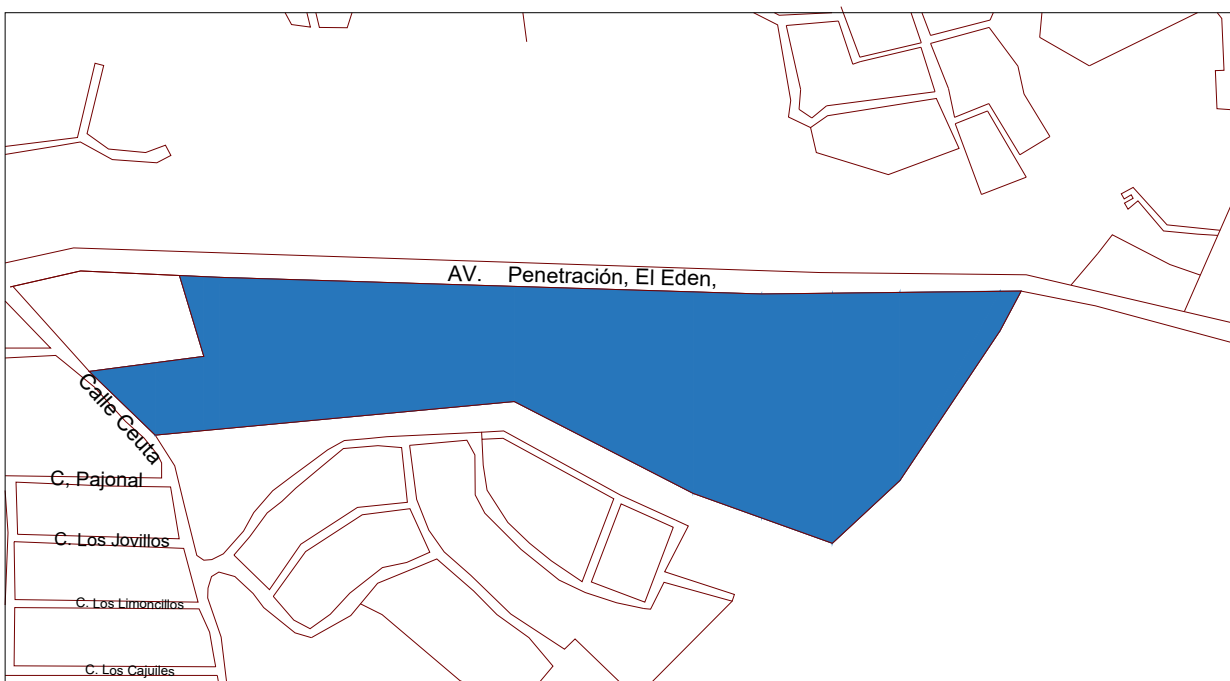
Localización Municipio Santo Domingo Norte
- Villa Mella

3
A-01/ Localización
No Escala



Ubicación Villa Mella

4
A-01/ Ubicación
No Escala

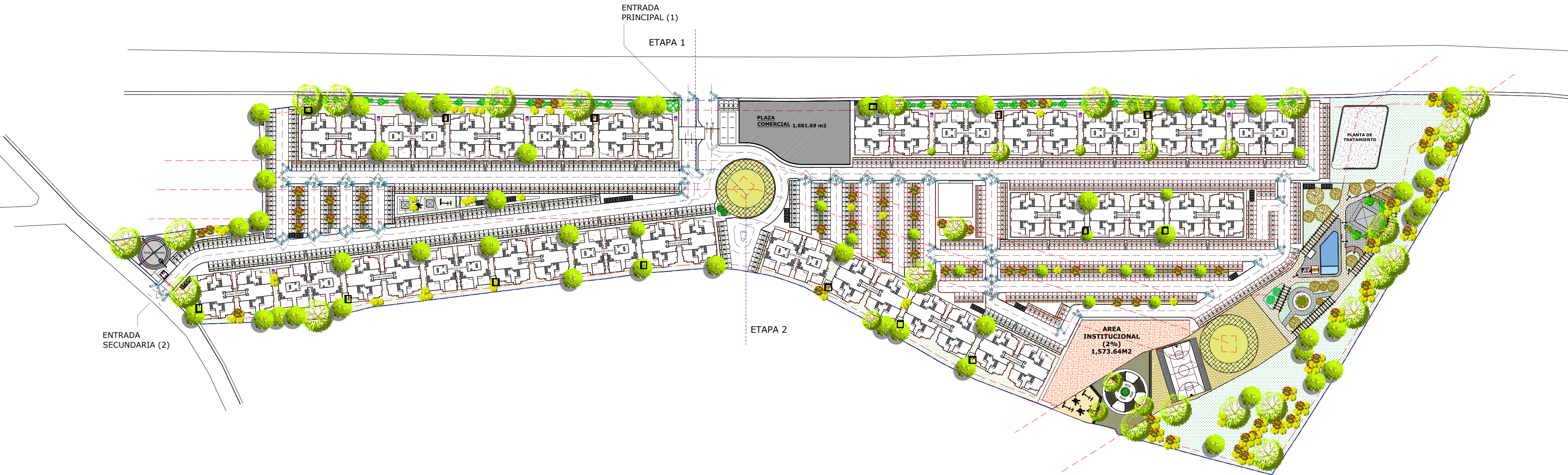


Ubicación del Proyecto Villa Mella

5
A-01/ Ubicación
No Escala

PROYECTO RESIDENCIAL MARIA VIRGEN

AV. Penetración, El Eden, Villa Mella Santo Domingo Norte



6
A-01/ Ubicación Residencial María Virgen
No Escala

NOMBRE DE LA PLANCHA		
A-001	LOCALIZACION, UBICACION, CONJUNTO & INDICE	INDICADA
A-002	TOPOGRAFIA	INDICADA
A-003	METRAJES	INDICADA
A-004	ZONIFICACION DE AREAS VERDES	INDICADA
A-005	CONJUNTO DIMENSIONADO	INDICADA
A-006	PLANTA DE CONJUNTO (TECHOS)	INDICADA
A-007	PLANTA DE CONJUNTO (PRIMER NIVEL)	INDICADA
A-008	ROUTA DE EVACUACION	INDICADA
A-009	EVACUACION DESECHOS SOLIDOS	INDICADA
A-010	TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES	INDICADA
A-011	ASIGNACION DE PARQUEOS	INDICADA
A-012	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA 1ER NIVEL	INDICADA
A-013	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA 2DO, 3ER, 4TO NIVEL	INDICADA
A-014	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA 5TO NIVEL	INDICADA
A-015	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA TECHOS	INDICADA
A-016	ELEVACIONES	INDICADA
A-017	SECCIONES	INDICADA
A-018	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA 1ER NIVEL	INDICADA
A-019	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA 2DO,3ER 4TO NIVEL	INDICADA
A-020	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA 5TO NIVEL	INDICADA
A-021	PLANTA DIMENSIONADA & AMUEBLADA TECHOS	INDICADA
A-022	ELEVACIONES	INDICADA
A-023	SECCIONES	INDICADA
A-024	ESCALERA Y PATINILLO	INDICADA
A-025	CANCHA	INDICADA
A-026	PLANTAS (GARITA)	INDICADA
A-027	ELEVACIONES Y SECCIONES (GARITA)	INDICADA
A-028	ETAPAS	INDICADA
A-029	PLANTA LOCAL COMERCIAL	INDICADA
A-030	ELEVACIONES Y SECCIONES (LOCAL COMERCIAL)	INDICADA
A-031	LOCAL COMERCIAL	INDICADA

ETAPA 1

- 7 EDIFICIOS DE 3 HABITACIONES
8 X P X 4 = 32 X 7 = **224 APTOS**
- 5 EDIFICIOS DE 2 HABITACIONES
8 X P X 4 = 32 X 5 = **160 APTOS**

384 APARTAMENTOS
422 PARQUEOS

ETAPA 2

- 9 EDIFICIOS DE 3 HABITACIONES
8 X P X 4 = 32 X 9 = **288 APTOS**
- 4 EDIFICIOS DE 2 HABITACIONES
8 X P X 4 = 32 X 4 = **128 APTOS**

416 APARTAMENTOS
647

NOTAS

- Todas las terminaciones deberan ser previamente a probadas por el supervisor.
- Todas las medidas de huecos seran rectificadas previa fabricacion de los cierres.
- Las terminaciones y/o detalles no especificados seran consultado con el arquitecto.
- Los planos arquitectonicos mandaran respecto a los demas ante cualquier diferencia.
- Las terminaciones aqui detalladas deberan ser complementadas por el pliego de especificaciones anexo, el cual forma parte integral del proyecto arquitectonico.

■ LIMITE DE PROPIEDAD
■ RETIROS 2.50M
■ RETIRO LVP

SELLO

PLAZA COMERCIAL

- LOCAL COMERCIAL = 1,681.69M2

NOTA: Metraje a bajar según implementación de servicios

36 EDIFICIOS
576 APARTAMENTOS
48 ESTUDIOS
554 PARQUEOS VEHICULOS
56 PARQUEOS MOTORES

Simbologia		
N	Indicador de Norte	N. Norte del Proyecto
A	Indicador de Ejes Estructurales	1. No de Eje Estructural
SECCION	Indicador de Seccion	1. No de Dibujo 2. No de la Hoja 3. Nombre de la seccion 4. Escala del dibujo
NO DE SECCION	Indicador de Elevacion	1. No de Dibujo 2. No de la Hoja 3. Nombre de la elevacion 4. Escala del dibujo
SECCION	Indicador de Dibujo	1. No de Dibujo 2. No de la Hoja 3. Nombre de la elevacion 4. Escala del dibujo
NO DE SECCION	Indicador de Detalle	1. No de Dibujo 2. No de la Hoja
P-01	Indicador de Hueco de Puerta	1. No de Grupo de Puerta
V-01	Indicador de Hueco de Ventana	1. No de Grupo de Ventana
SECCION	Indicador de Elevacion Interior	1. A B C D. No de Elevacion
SECCION	Indicador de Cota de Nivel	1. Cota de Nivel
SECCION	Indicador de Acabados	1. Piso 2. Zocalo 3. Paredes 4. Azotea
SECCION	Indicador de Muros	1. Muros de Blocho
SECCION	Indicador de Muros Bajos	1. Muros de Blocho

Leyenda Señalización Vertical		
Simbologia	Representacion	Descripcion
PARQUEO	R-1	Señal de Pare
PARQUEO	R-2	Ceda el Paso
PARQUEO	R-27	Paso Peatonal
PARQUEO	R-12	Velocidad Maxima (20KPH)
PARQUEO	R-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 (Direccion y Sentidos)		
↑ ↓ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻		

ESPECIFICACIONES Y TERMINACIONES			
Indicador de Acabados		1. Piso	3. Paredes
1.2 3.4		2. Zocalo	4. Azotea
Pisos		Azoteas	
1. Porcelanato		1. Pañete: Mortero, Arena y Cemento	
2. Ceramica Antideslizante		2. Plafond	
Muros		Zocalos	
1. Pañete: Mortero, Arena y Cemento		1. Porcelanato	
2. Ceramica de pared			

www.lvp.com.do

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA LVP

ARQUITECTURA:
Arq. William A. Guzman
Codia: 36884

COLABORADOR:
Arq. Zolia Filpo
Codia: 41397
Arq. Osias E. Montero

PROYECTO RESIDENCIAL MARIA VIRGEN

Nombre del proyecto

R.D.
Dirección del proyecto

Nombre del propietario

DATOS TECNICOS

ESTRUCTURA:
Ing. Sammy Duarte
Codia: 28311

SANITARIO:
Ing. Katherine Cruz
Codia: 21034

ELECTRICO:
Ing. Miguel Abreu
Codia: 08690

VIAL:
Ing. Gerardo Andrés Aquino
Codia: 16064

Planta de Conjunto, Ubicación y Localización
Nombre del plano

LP11ABEY-ARQ-R06-
Código de plano:

Fecha **29 de Mayo 2024**

N.º	Fecha	Descripción	Elab.

Escala: 1:1000

No. Pag.: 1/40

Ubicación del archivo:
Z:\PROYECTOS LVP\LP11 - Av. 30 de Julio - 202302- Planos Técnicos\02- Planos Arquitectonicos\TRABAJO EN PROGRESO\PLANOS DE CONJUNTO

PROYECTO RESIDENCIAL MARIA VIRGEN

AV. Penetración, El Eden, Villa Mella Santo Domingo Norte

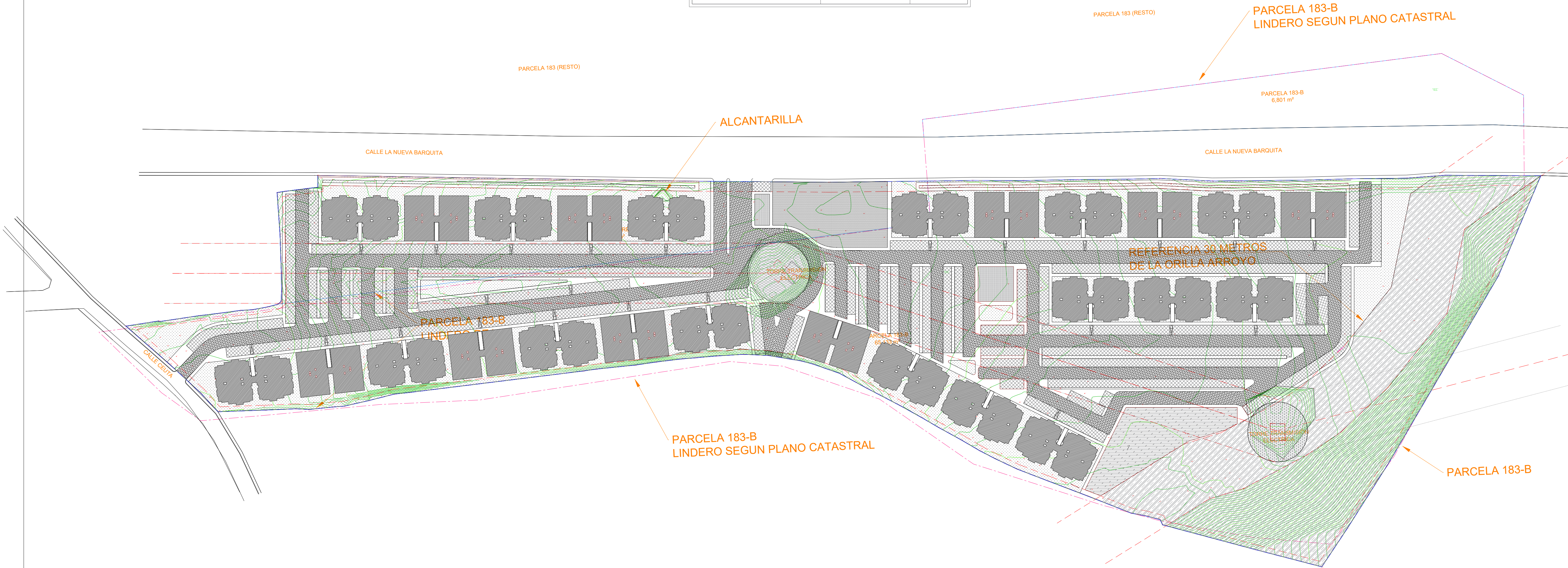
NOTAS

- Todas las terminaciones deberan ser previamente a probadas por el supervisor.
- Todas las medidas de huecos seran rectificadas previa fabricacion de los cierras.
- Las terminaciones y/o detalles no especificados seran consultado con el arquitecto.
- Los planos arquitectonicos mandaran respecto a los demas ante cualquier diferencia.
- Las terminaciones aqui detalladas deberan ser complementadas por el pliego de especificaciones anexo, el cual forma parte integral del proyecto arquitectonico.

LA BARQUITA - Resumen de Areas - 78,681.86m2

Area Residencial 3 Hab.	11,658.40m2	14.82%
Area Residencial 2 Hab.	6,120.36m2	7.78%
Area Verde Residencial	9,086.42m2	11.55%
Parqueos	11,878.08m2	15.09%
Planta de tratamiento	571.83m2	0.73%
Aceras	8,078.94m2	10.27%
Vias	12,636.80m2	16.06%
Area Verde & Recreacional	14,485.24m2	18.40%
Area Contencion Torre	1,413.72m2	1.80%
Area Comercial / Servicio	1,172.50m2	1.49%
Area Institucional	1,579.57m2	2.01%
Total	78,681.86m2	100%

SELLO



1 METRAJES (RESUMEN DE ÁREAS)
A-01 ESCALA 1:1000

ESCALA GRAFICA:
1/1000 0 10 20 30 40 50 (m.)

Este Trabajo es propiedad de GP Developers S.R.L.
Cualquier uso sin autorización de GP Developers S.R.L.
puede ser sancionado por la ley.



www.lvp.com.do

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA LVP

ARQUITECTURA:

Arq. William A. Guzman

Codia: 36884

COLABORADOR:

Arq. Zoila Filpo

Codia: 41397

Arq. Osias E. Montero

PROYECTO RESIDENCIAL MARIA VIRGEN

Nombre del proyecto

R.D.

Dirección del proyecto

Nombre del propietario

DATOS TECNICOS

ESTRUCTURA:

Ing. Sammy Duarte

Codia: 28311

SANITARIO:

Ing. Katherine Cruz

Codia: 21034

ELECTRICO:

Ing. Miguel Abreu

Codia: 08690

VIAL:

Ing. Gerardo Andrés Aquino

Codia: 16064

Zonificación de Areas Verdes

Nombre del plano

LP11ABEY-ARQ-R06-

Código de plano:

Fecha 29 de Mayo 2024

N.º	Fecha	Descripción	Elab.

Escala:	No. Pag.:
1:1000	3/40

Ubicación del archivo:

Z:\PROYECTOS LVP\LP11 - Av. 30 de Junio - 2022\02. Planos Técnicos\02. Planos Arquitectónicos\TRABAJO EN PROGRESO\PDF\PLANOS DE CONJUNTO