

Dec. No. 246-04 que autoriza a la empresa Santo Domingo Re-Development, Ltd., a desarrollar el proyecto CIUDAMAR en la zona marítima contigua a la costa sur de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

HIPOLITO MEJIA
Presidente de la República Dominicana

NUMERO: 246-04

CONSIDERANDO: Que revisten alta prioridad para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y visitantes de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán y para elevar el valor agregado de la oferta turística de ese destino, los siguientes objetivos:

- Propiciar soluciones eficientes, para los problemas ambientales que afectan la costa de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán creados por la descarga al mar de efluentes de un sector de la ciudad y sustancialmente aquellos creados por la contaminación de las aguas del cauce del Río Ozama, que desde hace varios años se han venido planteando soluciones sin haber sido concretadas.
- Proteger la ciudad de los riesgos que podrían ocasionar los desastres atmosféricos, tales como huracanes, mediante la construcción en la zona marítima de una barrera que sirva como rompeolas.
- Eliminar la basura y desperdicios que hoy día se deposita y acumula en la zona más preciada de nuestra costa, causando peligro para la ciudadanía y visitantes a la zona, así como una pésima imagen de nuestra ciudad capital.
- Mejorar las condiciones de vida de la población en general, creando o promoviendo la creación de nuevas áreas de esparcimiento, nuevo paseo marítimo, playas, marinas, centros culturales y de las artes, centro de convenciones, y de entretenimiento, ésto también con el propósito de colocar a la ciudad de Santo Domingo de Guzmán como un centro cultural y de reunión de empresarios e inversionistas.
- Incrementar el turismo en la capital para apoyar y dar vida al comercio y establecimientos de la zona.
- Crear nuevas extensiones de terrenos bajo modernos criterios urbanísticos, sin entrar en conflicto con los tradicionales en lo que se

fundamentó la planificación de la ciudad en la época colonial y republicana.

- Incrementar los valores de los inmuebles de la zona a través de su revalorización, para crear un equilibrio con los valores de los inmuebles en el polígono central.
- Creación de nuevos empleos.
- Crear fuentes de ingreso para el comercio en general y el gobierno municipal y nacional.

CONSIDERANDO: Que el gobierno nacional ha recibido la propuesta de un proyecto de extensión de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán hacia el mar, con indiscutible calidad con la participación de planificadores extranjeros de categoría y experiencia de nivel mundial junto con planificadores dominicanos de renombre, y en base a una incorporación a la costa sur de la misma de una zona reclamada a las aguas del Mar Caribe.

CONSIDERANDO: Que el proyecto será ejecutado mediante inversión privada y sin compromiso alguno por parte del gobierno central, ni del gobierno municipal, el aporte de elementos tecnológicos avanzados, así como aportes masivos de capital, además de la experiencia en modernas técnicas de alta gerencia.

CONSIDERANDO: Que el proyecto propuesto propiciará, con el rescate y saneamiento de una parte importante de la zona costera de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, un clima de inversiones favorable al desarrollo del turismo de alto valor agregado como es el turismo de playa, de convenciones y cultural.

CONSIDERANDO: Que el mejoramiento del entorno contribuye a elevar la calidad de vida y aumenta el atractivo de la ciudad como destino de inversiones, gracias a la canalización y difusión de las emisiones de aguas negras que han afectado desde hace décadas al malecón de la ciudad, así como con la protección de las áreas de playa de los arrastres provenientes de la desembocadura del Río Ozama que el proyecto contempla realizar.

CONSIDERANDO: Que un proyecto de extensión de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán hacia el mar, resultaría de interés e importancia para el mejor aprovechamiento de su ubicación con el hermoseamiento de ésta, el desarrollo e integración de nuevas áreas; la consolidación de sus servicios y revalorización de las propiedades existentes actualmente en decadencia.

CONSIDERANDO: Que un proyecto de extensión de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán hacia el mar, beneficiaría a sus residentes y visitantes, añadiendo a los atractivos turísticos de la misma un elemento de modernidad y primacía.

CONSIDERANDO: Que este proyecto de extensión de la ciudad crearía oportunidades de inversión, empleos y negocios de alta cuantía que vendría a contribuir al incremento de la actividad económica del país, sin erogación para el Estado Dominicano.

CONSIDERANDO: Que la proponente ha tomado en consideración la condición de Parque Nacional de que está investida la costa sur de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, ha realizado los estudios de los procesos costeros, marinos, eólicos, así como de impacto ambiental y ecológico de la misma los cuales serán sometidos oportunamente a las autoridades competentes.

CONSIDERANDO: Que la proponente ha realizado estudios sobre las condiciones del perfil de la ciudad así como de su ambiente físico, químico y biológico conjuntamente con su ambiente socio-económico.

CONSIDERANDO: Que la proponente está asistida por firmas internacionales y nacionales, de alta reputación y experiencia en este tipo de proyectos que avalan la pertinencia del mismo y el estricto cumplimiento de las normas y requerimientos para su diseño y desarrollo.

CONSIDERANDO: Que de conformidad con lo previsto en los numerales 18 y 19 del Artículo 55 de la Constitución de la República, es facultad del Presidente de la República disponer de todo lo relativo a zonas marítimas y fluviales, entre otras, así como determinar todo lo relativo a la habilitación de las costas marítimas.

VISTAS la Ley No. 186, sobre la Zona del Mar Territorial de la República Dominicana, del 13 de septiembre de 1967; Ley No. 158-01 de Fomento al Desarrollo Turístico, Ley No. 305, que modifica el Artículo 49 de la Ley No. 1474, sobre Vías de Comunicación, de fecha 22 de febrero de 1938; y, la Ley No. 1832, que instituye la Administración General de Bienes Nacionales.

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República, dicto el siguiente

D E C R E T O:

ARTICULO 1.- Se autoriza a la sociedad “Santo Domingo Re-Development, Ltd.”, compañía constituida bajo las leyes de Canadá, en lo adelante “la empresa”, a desarrollar, con apego a la propuesta técnico financiera presentada a las autoridades competentes, a su propio costo y riesgo, los trabajos del proyecto CIUDAMAR, en la zona marítima contigua a la costa sur de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán. Dichos trabajos han de incluir necesariamente el saneamiento ambiental de dicha zona costera y sus playas, mediante la difusión y canalización de las emisiones fluviales y aguas negras que se descargan en la desembocadura del Río Ozama, así como la

construcción de una estructura de protección contra el impacto del oleaje en caso de huracán.

ARTÍCULO 2.- Se concede autorización a la empresa, a llevar a cabo los trabajos necesarios para explorar, desarrollar y explotar un proyecto de desarrollo urbano y turístico, denominado “CIUDAMAR”, ubicado a lo largo de la costa sur de la ciudad de Santo Domingo, cuyo desarrollo requiere reclamar de la zona marítima una extensión de terreno de aproximadamente un millón (1,000,000) de metros cuadrados, según las coordenadas que se describen en el perfil del proyecto sometido a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 3.- Para los indicados propósitos la empresa queda autorizada a realizar las actividades y/o actuaciones que se enumeran a continuación, siempre cumpliendo con las normas aplicables según las leyes dominicanas, según se detallan en la documentación anexa descriptiva del proyecto, según las mismas puedan ser variadas o modificadas de tiempo en tiempo:

- Creación de la extensión de terrenos en la zona marítima
- Trabajos de ingeniería infraestructural y de saneamiento ambiental
- Creación de diques
- Relleno
- Puentes de acceso
- Vialidad interna
- Servicios públicos
- Mejoramiento y creación de zonas de playa
- Paseo marítimo
- Muelles, marina y puntos de atraque
- Paisajismo, jardinería
- Parques, plazas y áreas de recreo
- Canalización de efluentes y tratamiento de aguas
- Construcción, administración y comercialización de edificaciones de uso habitacional, comercial, recreativo y cultural en las creadas

- Provisión de servicios públicos básicos en el área de la concesión en coordinación e incorporación con los ya existentes en esa parte de la ciudad.

ARTICULO 4.- La empresa podrá ejercer y transferir la titularidad de la propiedad y usufructo de los terrenos reclamados a la zona marítima. A tales fines se instruye al Registrador de Títulos para efectuar los trámites pertinentes, cuando le sean sometidas las solicitudes de lugar, así como al cobro de peajes y tasas en los desarrollos e infraestructuras que serán creadas para el proyecto con los recursos de la concesionaria. El otorgamiento de tales derechos se fundamenta, quid pro quo, en los aportes al Bien Común que se derivarán de las obras y servicios de interés público que la empresa se compromete a realizar, estimados en un monto de US\$50,000.000.00.

PÁRRAFO I: De igual forma se autoriza a la empresa o sus cesionarias, a reivindicar la propiedad de las mejoras edificadas sobre los terrenos reclamados a la zona marítima, que sean de utilidad privada, tales como las de uso residencial o comercial, pudiendo sus titulares ejercer sobre dichos inmuebles plenamente y con tiempo ilimitado los derechos de propiedad y sus desmembraciones.

PÁRRAFO II: El Estado Dominicano percibirá, según se convenga en un convenio de concesión que será suscrito, un porcentaje del precio de venta de las mejoras edificadas sobre los terrenos reclamados en el área de la concesión, que no será menor de 2.5% ni mayor del 5% del mismo.

ARTÍCULO 5.- La empresa estará obligada a ejecutar un programa de inversiones no menor de US\$300,000.000.00 (Trescientos Millones de Dólares de los Estados Unidos), o su equivalente en moneda nacional a la tasa de cambio vigente al momento de efectuar la inversión, conforme a un cronograma autorizado por las autoridades pertinentes que contemple la realización del proyecto.

ARTÍCULO 6.- A la fecha de ser otorgada la presente concesión, se ha estimado de forma preliminar y a manera de referencia, que la construcción del proyecto podría tomar de 8 a 10 años, contados a partir de la fecha de aprobación de los planos requeridos para el inicio de las obras. Sin embargo, tratándose de un proyecto de considerable magnitud y complejidad, estos tiempos totales podrán ser revisados bajo la supervisión y aprobación de las autoridades competentes en la medida que avance el desarrollo de la ingeniería y se pueda convenir un cronograma más preciso. En este cronograma se deberá tomar en cuenta que tanto el gobierno dominicano como la concesionaria tienen el interés de que el proyecto avance mediante una secuencia constructiva que permita al nuevo desarrollo integrarse de la forma más suave y natural con el resto de la ciudad, y que al mismo tiempo se puedan producir en el período de construcción, explotaciones parciales que permitan generar los recursos y condiciones del plan financiero y de la factibilidad general del proyecto.

ARTÍCULO 7.- Para el desarrollo del proyecto la empresa deberá regirse por la Constitución, las leyes, decretos, ordenanzas municipales y demás normas legales vigentes en la República Dominicana. En consecuencia, las operaciones autorizadas deberán cumplir con todos los requisitos legales, con especial énfasis en aquellas relativas a la conservación de los recursos naturales y el medio ambiente, así como las aplicables a la construcción, al planeamiento urbano, al régimen sanitario y la conservación del patrimonio histórico cultural de la Nación.

ARTÍCULO 8.- Se instruye y se otorga poder de representación al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones para concertar un acuerdo de concesión con la empresa, que recoja los términos y condiciones estipulados en el presente decreto y los complemente con las especificaciones pertinentes. A tales fines el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones deberá hacerse asistir por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales y demás organismos incumbentes, a fin de que el referido contrato de concesión compile los requerimientos respectivos de las diversas instancias y sea un documento que sustente los permisos y autorizaciones que sean de lugar para las obras y actividades contempladas en el proyecto aprobado mediante este decreto.

PÁRRAFO: El referido contrato de concesión no podrá alterar el alcance y sentido de lo estipulado en el presente decreto, por lo cual no deberán ser materia de negociación asuntos tales como la autorización para explorar, desarrollar y utilizar la extensión de terrenos en la zona marítima indicada (Arts. 1, 2, 3); el derecho de la empresa a hacerse reconocer y a ejercer la titularidad de dichos terrenos y sus mejoras (Art.4); la autorización a la empresa a administrar con autonomía las actividades de lícito comercio y los servicios públicos contemplados en el proyecto, en la zona objeto de la concesión (Art. 3).

ARTÍCULO 9.- En la eventualidad de que por razones de fuerza mayor o por motivos técnicos o financieros que afecten la racionalidad económica del proyecto, la empresa decidiera interrumpir el desarrollo del mismo, antes del término de ejecución convenido en el Artículo 5 del presente decreto, asumirá la obligación de restaurar el área de concesión a su condición original o indemnizará al Estado Dominicano y a los particulares afectados.

ARTÍCULO 10.- La empresa recibirá los beneficios e incentivos reconocidos por las leyes vigentes en la República Dominicana, cuando cumpla con los trámites correspondientes y califique como beneficiaria de los mismos.

ARTÍCULO 11.- Se instruye al Secretario de Estado de Turismo para que someta a conocimiento y decisión del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), el

proyecto CIUDAMAR, para fines de determinar los beneficios a que sea elegible de conformidad con los incentivos establecidos en la Ley No. 158-01, promulgada en fecha 9 de octubre del año 2001.

DADO en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de marzo del año dos mil cuatro (2004); años 160 de la Independencia y 141 de la Restauración.

HIPÓLITO MEJÍA

**El suscrito: Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo
Certifica que la presente publicación es oficial**

Dr. Ricardo Ayanes Pérez

Santo Domingo, D. N., República Dominicana