

Res. No. 553-05 que aprueba el contrato de venta de inmuebles suscrito el 3 de junio del 2005, entre el Estado Dominicano y la empresa constructora Inversiones Turísticas Sans Souci, S. A.

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Res. No. 553-05

VISTO el inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

VISTO el contrato de compraventa de inmuebles, suscrito en fecha 3 de junio del 2005, entre el Estado Dominicano y la empresa Constructora Inversiones Turísticas Sans Souci, S. A.

RESUELVE

UNICO: APROBAR el contrato de compraventa de inmuebles, suscrito en fecha 3 de junio del 2005, entre el Estado Dominicano, debidamente representado por el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, Ing. Manuel de Jesús Pérez Gómez y la empresa Constructora Inversiones Turísticas Sans Souci, S. A., mediante el cual el primero traspasa a la segunda los inmuebles que se describen a continuación:

1) Una porción de terreno con una extensión superficial de 219,036.48 m² dentro de la Parcela No. 199-B-1-A-1, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.297/F.128 y demás libros.

2) Una porción de terreno con una extensión superficial de 139,671.05 m² dentro de la Parcela No. 199-B-1-A-2-A, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.469/F.172.

3) Una porción de terreno con una extensión superficial de 64,953.05 m² dentro de la Parcela No. 200-A-3, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.455/F.115.

4) Una porción de terreno con una extensión superficial de 71,551 m² dentro de la Parcela No. 198, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.385/F.88.

El precio acordado por las partes para la compraventa de los inmuebles antes indicados, asciende a la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (U\$39,375,000.00), que copiado a la letra dice así:



REPUBLICA DOMINICANA
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

De una parte, **EL ESTADO DOMINICANO**, debidamente representado en el presente acto en virtud del Poder No.109-05, de fecha Diecinueve (19) del mes de Mayo del año en curso, que le otorga el Excelentísimo Señor Presidente de la República **DR. LEONEL FERNANDEZ REYNA**, por el Secretario de Obras Públicas y Comunicaciones, **ING. MANUEL DE JESUS PEREZ GOMEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario público, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0084460-4, domiciliado y residente en esta ciudad, teniendo la Secretaría de Estado como domicilio social la Avenida Hornero Hernández esquina Horacio Blanco Fombona, Ensanche La Fe, de esta ciudad, quien en lo adelante y para los fines legales correspondientes se denominará por su nombre completo o como la SEOPC; y

De otra parte, **INVERSIONES TURISTICAS SANS SOUCI, S.A.**, sociedad comercial organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social localizado en la Avenida Abraham Lincoln No.1003, Torre Profesional Biltmore 1, 5to piso, Suite 501, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor **LISANDRO J. MACARRULLA TAVAREZ**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.023-0037169-3, domiciliado y residente en esta ciudad, quien en lo adelante se denominará la "COMPRADORA" o por su razón social.

El ESTADO y la COMPRADORA cuando sean designadas conjuntamente en el presente contrato, se denominarán como las Partes.

PREÁMBULO

1. La COMPRADORA ha sido constituida por empresarios desarrolladores de proyectos de reconocida solvencia moral y económica que incluyen a los señores Juan B. Vicini Lluberes, Lisandro J. Macarrulla Tavárez y Osvaldo A. Oller Villalón, comprometidos con el país y la proyección internacional de la ciudad de Santo Domingo como destino turístico.

2. La COMPRADORA desarrollará un proyecto de inversión privada que comprenderá, ya sea en varias etapas o de manera simultánea, (i) un Proyecto Marítimo y (ii) un Proyecto Inmobiliario en las márgenes del Río Ozama (en lo adelante el "Proyecto");

3. La COMPRADORA a estos fines ha realizado un Estudio de Impacto Económico del Proyecto, el cual constituye el Anexo D y forma parte integral de este Contrato, que respalda su importancia para el desarrollo de la República Dominicana y evidencia los múltiples beneficios para el país, tales como incremento de las recaudaciones fiscales del Estado, generación de empleos y riquezas para la ciudad de Santo Domingo;

4. En virtud del "Poder Especial al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones", marcado con el número P.E. No. 109-05, otorgado por el Excelentísimo señor Presidente de la República, Dr. Leonel Fernández Reyna, en fecha 19 de mayo de 2005 (en lo adelante el "Poder Especial"), el señor Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), Ing. Manuel de Jesús Pérez Gómez, fue investido de esta facultad en virtud de los poderes constitucionales otorgados al señor Presidente, para que en nombre y representación de El ESTADO venda los inmuebles descritos en el Artículo 2 (en lo adelante los "Inmuebles") donde será erigido el Proyecto Inmobiliario;

5. El ESTADO declara que es propietario de los inmuebles;

6. El ESTADO ha aceptado transferir la totalidad de los inmuebles a la COMPRADORA por la suma y bajo los términos y condiciones establecidos en el Artículo 3 de este Contrato;

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato de Compraventa de Inmuebles (en lo adelante el "Contrato"), las Partes

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

1. Reglas de Interpretación.

En este Contrato, a menos que del contexto se infiera o se requiera de otra forma:

- a) Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia y no se considerarán para fines de interpretación.
- b) Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;
- c) Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa;
- d) Referencias a Artículos, Párrafos y Anexos son referencias a Artículos, Párrafos y Anexos de este Acuerdo;
- e) Las referencias a días son referencias a días calendario de la República Dominicana, a menos que el texto indique lo contrario;
- f) Los términos establecidos en el Contrato, vencidos en días no laborables, deberán

considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana; y

- g) El término "Peso", y el signo "RD\$", se refieren a Pesos Oro de la República Dominicana;
- h) El término "Dólar", y el signo "US\$", se refieren a Dólares de los Estados Unidos de América.

2. **Objeto.** El ESTADO por medio del presente acto VENDE, CEDE Y TRANSFIERE, desde ahora y para siempre, con todas las garantías de la ley, con sujeción al derecho y a las demás reglas contenidas en el presente acto, a favor de la COMPRADORA, los Inmuebles que se describen a continuación:

Parcela No.	D. C.	Descripción	Libro/Folio
1. 199-B-1-A-1	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 219,036.48m ²	L.297/F.128 y demás libros
2. 199-B-1-A-2-A	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 139,671.05m ²	L. 469/f.172
3. 200-A-3	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 64,953.05m ²	L. 455/F. 115
4. 198	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 71,551m ²	L. 385/F. 88

2.1 Es entendido que la aprobación congresional a la que se refiere el Artículo 9 del presente Contrato es condición precedente para el pago del precio por la COMPRADORA y el cumplimiento de todas las obligaciones que aquí son asumidas por ésta.

3. **Precio.** El precio acordado por las Partes para la compraventa de los Inmuebles determinado por un experticio de la Comisión de Avalúos de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) y la Dirección General de Catastro Nacional por encima del valor de mercado, como se demuestra en el Anexo B, el cual forma parte integral de este Contrato, asciende a la suma de Treinta y Nueve Millones Trescientos Setenta y Cinco Mil Dólares con 00/100 (\$39,375,000.00), suma que será pagada y compensada con las inversiones que serán realizadas por la COMPRADORA en obras de infraestructura descritas en el Anexo A, cuyas ubicaciones se encuentran reflejadas en el plano que constituye el Anexo B del presente Contrato.

4. **Autorización.** El ESTADO autoriza al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) a entregar a la COMPRADORA los originales de los Certificados de Títulos y Cartas Constancias del Duplicado del Dueño correspondientes a los Inmuebles al momento de firma de este Contrato.

5. **Derecho de Propiedad.** El ESTADO justifica su derecho de propiedad sobre los Inmuebles, en virtud de los siguientes documentos:

Certificado de Título No.	Parcela No.
1. 62-592	199-B-1-A-1
2. 72-1524	199-B-1-A-2-A
3. 66-519	200-A-3
4. 67-8124	198

6. **Representaciones y Garantías de las Partes.**

6.1 El ESTADO hace las siguientes representaciones y garantías:

- a) La suscripción y ejecución de este Contrato por parte del ESTADO han sido debidamente analizadas y estudiadas de conformidad con (a) la Constitución de la República Dominicana, (b) cualquier ley aplicable; y (c) cualquier contrato, préstamo, acuerdo, o cualquier otro documento que haya suscrito, incluyendo cualquier autorización gubernamental;
- b) El presente Contrato constituirá un conjunto de obligaciones válidas, legales, vinculantes y ejecutables de acuerdo a sus respectivos términos;
- c) La firma y ejecución de este Contrato no constituyen una violación de otros acuerdos firmados por el ESTADO.

6.2 LA COMPRADORA hace las siguientes representaciones y garantías:

- a) Es una institución debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de la República Dominicana. Está debidamente autorizada y calificada para hacer negocios. Igualmente, posee la autoridad societaria requerida para ser propietaria, alquilar u operar sus propiedades, llevar a cabo sus negocios, otorgar garantías y conducir las actividades en que se involucra. De igual forma, la persona firmante de este Contrato en nombre de la COMPRADORA, está debidamente autorizada mediante poder legal otorgado por ésta para asumir los derechos y obligaciones derivados de este Contrato;
- b) La suscripción y ejecución de este Contrato por parte de la COMPRADORA: (i) ha

sido debidamente autorizada; (ii) no constituirán incumplimientos, violaciones, infracciones o causarán conflicto con (a) las disposiciones de sus respectivos estatutos sociales y/o Reglamento Interno, (b) cualquier ley aplicable; (c) cualquier contrato, préstamo, acuerdo, hipoteca o cualquier otro documento que hayan suscrito, incluyendo cualquier autorización gubernamental;

- c) El presente Contrato constituirá un conjunto de obligaciones válidas, legales, vinculantes y ejecutables de acuerdo a sus respectivos términos;
- d) La firma y ejecución de este Contrato no constituye una violación de otros acuerdos firmados por la COMPRADORA ni de sus estatutos sociales.

6.3 Carácter esencial de las Representaciones Ofrecidas. Las Partes reconocen que el presente Contrato ha sido implementado en base a las representaciones y garantías aquí proporcionadas por éste y, en consecuencia, si alguna o varias de estas representaciones y/o garantías fuere falsa o inexacta, deberá indemnizar a la otra parte afectada por sus pérdidas, daños, reclamos y gastos, incluyendo honorarios legales razonables incurridos por la parte afectada, directa o indirectamente, como resultado de dicha representación o garantía falsa o inexacta.

7. Otras Declaraciones. Las Partes declaran y se garantizan recíprocamente que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en las condiciones generales del presente Contrato. Adicionalmente, que han cumplido con todas las leyes y reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ellas y no están en rebeldía con respecto de ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.

8. Otras Garantías. En caso de que las declaraciones y representaciones de El ESTADO respecto a la no existencia de intereses legítimos de terceros, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier índole resulten ser falsas, El ESTADO indemnizará, defenderá y liberará a la COMPRADORA contra cualquier y todo gasto, responsabilidad, pérdida, costos, honorarios de abogados, daños y fallos que surjan en su contra por concepto de tales reclamaciones de terceros.

8.1 El ESTADO otorga a favor de la COMPRADORA todas las garantías de derecho sobre el Inmueble objeto del presente contrato, en especial la garantía contra la evicción y los vicios ocultos establecidos en los Artículos 1625 al 1649 del Código Civil de la República Dominicana. Asimismo, El ESTADO garantiza a la COMPRADORA que la entrega del Inmueble objeto de esta Compraventa se regirá por la entrega a conformidad establecida en los Artículos 1605 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

9. Formalización de Transferencia. El presente Contrato deberá ser sometido a la aprobación del Congreso Nacional en virtud de lo establecido en el Artículo 110 de la

Constitución de la República Dominicana. Una vez cumplidas las formalidades legales, será depositado en la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de formalizar la transferencia a favor de la COMPRADORA de los Inmuebles objeto de este Contrato.

9.1 El ESTADO se compromete a realizar todas las diligencias necesarias para formalizar satisfactoriamente la transferencia de propiedad de los Inmuebles a favor de la COMPRADORA.

10. Disposiciones Generales.

10.1 Acuerdo de las Partes. El presente Contrato deroga todos los acuerdos previos que sobre el mismo objeto hayan sido acordados por las Partes.

10.2 Renuncia de Derechos. Ninguna renuncia de derechos por una u otra Parte, de cualquier incumplimiento por la otra Parte en la ejecución de cualquiera de las disposiciones de este Contrato operará o será interpretada como una renuncia de derecho sobre cualquier otro o sobre un incumplimiento adicional, no importa si es de carácter igual o diferente. Ni el fallo o demora por una Parte en insistir, en alguna ocasión, en el cumplimiento de los términos, condiciones y disposiciones de este Contrato, ni el tiempo u otra indulgencia concedidas por una Parte a la otra, actuará como la renuncia de derecho sobre tal incumplimiento, como aceptación de cualquier variación, ni como renuncia de este derecho u otro derecho cualquiera bajo el presente Contrato.

10.3 Divisibilidad. La ilegalidad, invalidez o imposibilidad de poner en ejecución cualquier Artículo de este Contrato, según sea ésta determinada por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, no se considerará que afecta la legalidad, validez y capacidad de poner en ejecución las estipulaciones restantes, y las Partes negociarán de buena fe para acordar los términos de una estipulación mutuamente satisfactoria, para ser sometida por cada estipulación considerada nula.

10.4 Todos los Actos Necesarios. Cada una de las Partes aquí implicadas dará rápidamente todos los pasos y hará todos los actos necesarios que estén bajo su cargo, como además hará y ejercitará todos los documentos, actos y diligencias que puedan ser requeridos para dar efecto a este Contrato.

10.5 Indemnización. Sin perjuicio de cualquier otra indemnización prevista en este Contrato, las Partes acuerdan mantener libre e indemne a la otra, respeto de cualesquiera pérdidas, reclamaciones, demandas y obligaciones de cualquier tipo, causadas por o que resulten de este Contrato.

10.6 Cambios y Modificaciones. Este Contrato no será variado en sus términos por ningún acuerdo oral o representación o de otra manera que no sea un instrumento escrito suscrito por las Partes o por sus representantes debidamente autorizados.

10.7 Notificaciones v Elección de Domicilio. Para los fines de este Contrato las Partes convienen en que cualquier comunicación o acto de procedimiento que se produzca con motivo de la ejecución del mismo, deberá ser notificado a cada Parte en las direcciones que se indican a continuación:

Si es a EL ESTADO

**Secretaría de Estado de Obras Públicas
y Comunicaciones (SEOPC)**

Avenida Hornero Hernández esq. Horacio Blanco Fombona
Ensanche La Fe
Santo Domingo, República Dominicana
Atención: Ing. Manuel Pérez Gómez
Tel.: (809) 565-2811 ext.4040
Fax: (809) 562-3382

Si es a la COMPRADORA

INVERSIONES TURISTICAS SANS SOUCI, S.A.

Avenida Abraham Lincoln No. 1003
Torre Profesional Biltmore 1, 5to piso, Suite 501
Santo Domingo, República Dominicana
Atención: Lisandro J. Macarrulla Tavares
Tel: (809) 472-3172
Fax: (809) 472-2274

10.8 Ley Aplicable. Las Partes acuerdan que el presente Contrato será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en este Contrato y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano.

Hecho y firmado en tres (3) originales, de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y el otro para ser depositado en la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional. En Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de junio del año dos mil cinco (2005).

Por El ESTADO

Por la COMPRADORA

Manuel de Jesús Pérez Gómez
Secretario de Obras Públicas y
Comunicaciones (SEOPC)

Lisandro J. Macarrulla Tavárez

Yo, DRA. ADELAIDA M. DE LA ROSA, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Certifico y doy fe que por ante mi comparecieron personalmente, libre y voluntariamente los señores MANUEL DE JESUS PÉREZ GÓMEZ y LISANDRO J. MACARRULLA TAVÁREZ, cuyas generales constan, a quienes conozco como las mismas personas que otorgaron el documento que antecede, firmándolo voluntariamente en mi presencia, de todo lo cual doy fe, a los Tres (3) días del mes de junio del año dos mil cinco (2005).

Notario

Registro No.212-2005
Fecha: 7 de junio 2005

ANEXO A
RELACION y DURACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZARSE

A) Obras a Ejecutar con la Aprobación y Firma del Contrato		
Descripción de la Obra	Valor USD\$	Duración Meses
A 1. Dragado y Saneamiento del Puerto	\$4,000,000.00	18
A2. Edificio Estado Mayor Marina de Guerra	\$6,000,000.00	20
Subtotal A	\$10,000,000.00	
B) Obras a Ejecutar con la Entrega de los Terrenos		
Descripción de la Obra	Valor USD\$	Duración Meses
B1. Acondicionamiento de áreas públicas, parques y zonas colindantes con el proyecto	\$4,000,000.00	36
B2. Construcción de 10,000m2 de Plazas y Áreas Comerciales	\$7,000,000.00	33
B3. Ampliación y Reparación Rompeolas en entrada del Puerto	\$5,000,000.00	22
B4. Nueva Avenida Sans.Souci	\$3,000,000.00	16
B5. Puente Flotante	\$5,000,000.00	14
B6. Club de Playa en Sans Souci	\$500,000.00	12
B7. Parqueos	\$3,000,000.00	24
Subtotal B	\$27,500,000.00	
Subtotal A+B	\$37,500,000.00	
Imprevistos (5%)	\$1,875,000.00	
Gran Total	\$39,375,000.00	

Nota: Estas cifras son indicativas y los presupuestos individuales podrán ser modificados al concluirse los estudios técnicos. El monto total a invertirse será siempre el mismo.

ANEXO B
Plano



Santo Domingo, D. N.
03 de noviembre de 2005

Señor
Pedro José Alegría Soto
Presidente de la Comisión Especial y
Senador de la República por la Provincia San José de Ocoa
Su Despacho
Ciudad

Distinguido Señor Alegría:

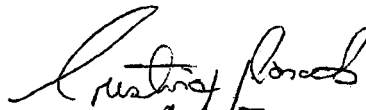
Atendiendo a vuestra solicitud de fecha 3 de noviembre del 2005 nos place remitirle el plano de obras consignado en el Contrato con el Estado Dominicano como anexo B y el Estudio de Impacto Económico consignado como anexo D. El anexo C corresponde a la tasación de los terrenos que le fueron remitidos atendiendo a una solicitud anterior suya.

Atentamente,


Lic. Lisandro Macarrulla
Presidente



Anexo: lo citado

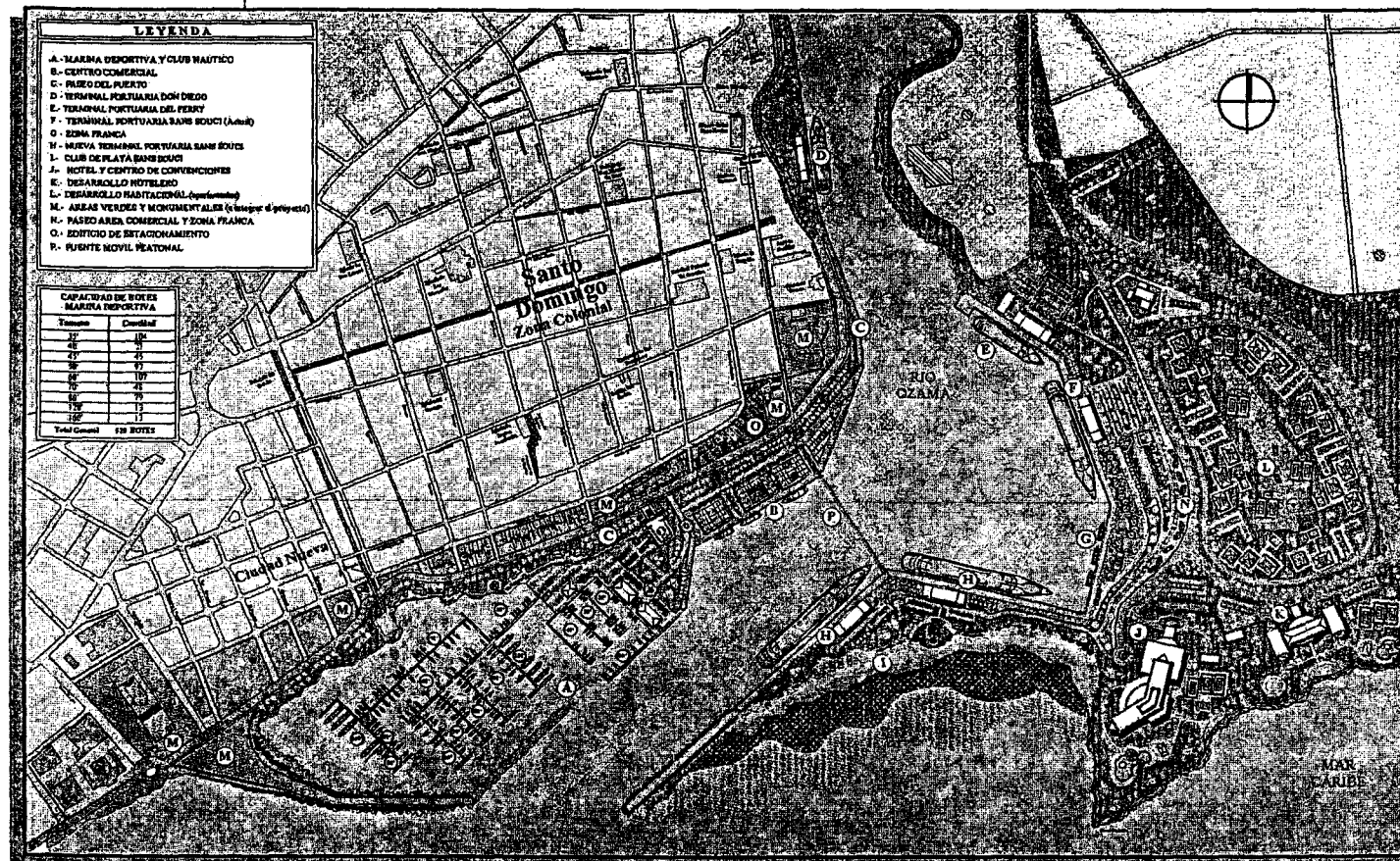

03/11/05



Inversiones Turísticas Sans Souci (ITSS)
Av. Abraham Lincoln #1003
Torre Profesional Biltmore I, quinto piso, Suite 501.
Tel.: (809) 472-3172 Fax: (809) 472-2274.
Santo Domingo, República Dominicana



1+



Plano de Conjunto

Inversiones Turísticas
Sans Souci, S.A.

ANEXO C
TASACIÓN DE TERRENOS



Santo Domingo, D. N.
17 de octubre de 2005

Señor
Pedro José Alegría Soto
Presidente de la Comisión Especial y
Senador de la República por la Provincia San José de Ocoa
Su Despacho
Ciudad

Distinguido Señor Alegría:

Atendiendo a vuestro requerimientos le estoy remitiendo anexo las informaciones de tasación de los terrenos de la Marina de Guerra.

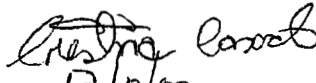
- Anexo 1 : Avalúo hecho por la empresa privada que establece el valor de los terrenos en RD\$862, 048,671.50.
- Anexo 2 : Informe sobre el valor de los terrenos preparado por la Dirección General de Catastro Nacional que establece el precio de los mismos en RD\$401, 831,814.50

Atentamente,


Lic. Lisandro Macarrulla
Presidente

Anexo: Citado




17/10/05

Inversiones Turísticas Sans Souci (ITSS)
Av. Abraham Lincoln #1003
Torre Profesional Biltmore I, quinto piso, Suite 501.
Tel.: (809) 472-3172 Fax: (809) 472-2274.
Santo Domingo, República Dominicana.

1. Carta de Resumen de los Resultados del Avalúo

Santo Domingo, D. N.
27 de junio del 2005

Señor
Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC)
Ciudad

Atención: Ing. Francisco González
Subsecretario de Estado (SEOPC).

Distinguido:

Cortésmente tenemos a bien informarle, el resultado del avalúo del terreno, de se encuentra ubicada la Marina de Guerra en la Avenida España, Municipio Santo Domingo Este. Hemos estimado el valor de tasación en OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON 00/100 (RD\$862,048,671.50).

Sin otro particular por el momento les saluda

Muy atentamente,


ING./AGRM. JUAN TOMAS HERNANDEZ
ITADO No. 191
Categoría Tasador ITADO


LIC. DALIDO CASTILLO
ITADO No. 464
Categoría Tasador ITADO

2. Certificación de Imparcialidad.

Los que suscriben, quienes declaran no tener ni prevén tener interés personal en la (s) propiedad (es) en referencia, las declaraciones, informes, datos suministrados, son verídicas y correctas a las normativas usuales para la tasación de éste tipo de inmueble, que han procurado no ignorar o esconder informaciones importantes y/o pertinentes.

Cualquier gravamen existente no ha sido considerado por lo cual la propiedad se ha tasado exento de ellos y considerado bajo un régimen de posesión y administración responsable.

Personalmente hemos inspeccionado oculamente la propiedad y de conformidad con nuestros conocimientos y experiencia, todo lo expuesto e informado en este informe es cierto y exacto, sujeto a las Condiciones Contingentes y Limitantes anexas. Las opiniones, análisis y conclusiones presentas únicamente son limitadas por las presunciones y condiciones limitantes. Por lo tanto son nuestra conclusión, análisis y opiniones basadas en nuestro mejor juicio y conocimiento.

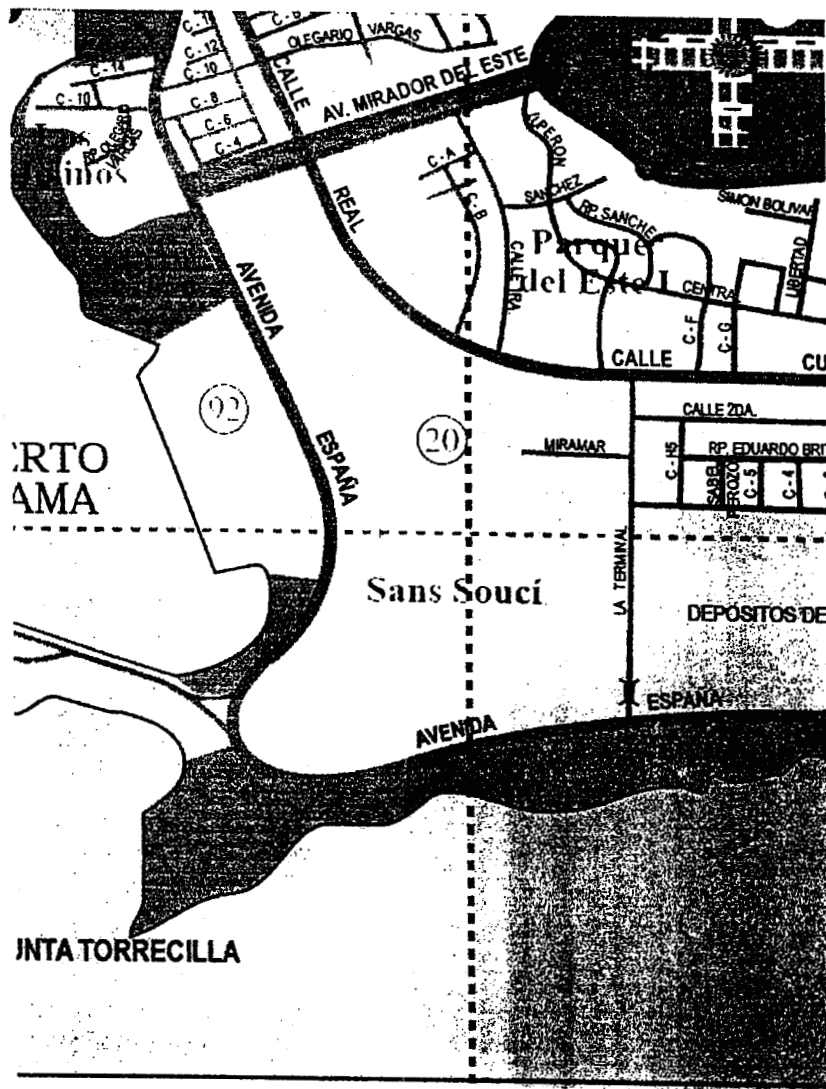
Este avalúo no nos obliga a testificar o comparecer a juicio en corte, debido a que se refiere a una estimación de valor realizada de acuerdo a las técnicas usuales para la valoración de este tipo de bienes, sin que se haya convenido, previamente, que los resultados se utilizarán para fines judiciales.

Esta valuación ha sido realizada en conformidad con el Código de Ética del Instituto de Tasadores Dominicano, Inc. (ITADO), afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).


ING. AGRIM. JUAN TOMAS HERNANDEZ
ITADO No. 181
Categoría Tasador ITADO


LIC. DALIDO CASTILLO
ITADO No. 464
Categoría Tasador ITADO

Anexo No. 1. Plano de Ubicación



u

ANEXO NO. 2

MEDIDA DE TENDENCIA DE SOLARES EN PRADO ORIENTAL

Cantidad terreno	Precio unitario	Precio total	
X	Z	Y	Fuente:
218.00	1,700.00	370,600.00	535-2376
355.00	1,950.00	692,250.00	535-2376
287.00	1,800.00	516,600.00	597-0896
812.00	1,800.00	1,461,600.00	595-5799
670.00	2,000.00	1,340,000.00	245-6503
407.00	1,850.00	752,950.00	536-1073
620.00	1,900.00	1,178,000.00	686-7771
1,500.00	1,800.00	2,700,000.00	541-2020
Promedio =	608.63		
	Tendencia	1,126,500.00	
	Coeficiente de determinación (r^2)	1.00	
	Valor de 1 M² de terreno	1,850.98	

ANEXO NO. 3

MEDIDA DE TENDENCIA DE SOLARES EN CIUDAD MODELO

Cantidad terreno	Precio unitario	Precio total	Fuente:
320.00	1,800.00	576,000.00	L. D. 15/9/04
357.00	2,000.00	714,000.00	Coldweel Bankers
450.00	1,500.00	675,000.00	L. D. 22/9/04
312.00	1,795.00	560,040.00	L. D. 6/9/04
330.31	1,800.00	594,558.00	L. D. 6/9/04
372.46	1,800.00	670,428.00	L. D. 6/9/04
450.00	1,325.00	596,250.00	L. D. 23/10/04
334.44	2,000.00	668,880.00	Coldweel Bankers
667.10	2,000.00	1,334,200.00	Coldweel Bankers
535.38	2,000.00	1,070,760.00	Coldweel Bankers
Promedio =	412.87		
	Tendencia	746,011.60	
	Coefficiente de determinación (r^2)	0.83	
	Valor de 1 M² de terreno	1,806.89	

ANEXO No. 4

FORMULA DE GRANDES LOTES DE MAYER

PARA EL DESARROLLO DE ESTA FORMULA,
TENEMOS LOS SIGUIENTES COMPONENTES:

Ptb =	PRECIO DEL TERRENO BRUTO	
%An	PORCENTAJE DE AREA UTIL DEL TERRENO	80%
Pv =	PRECIO DE VENTA PROMEDIO EN LA ZONA DE TERRENOS URBANIZADOS	RD\$ 5,000.00
Cu =	COSTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN POR METRO CUADRADO	RD\$ 425.00
%Be =	PORCENTAJE DE BENEFICIO ESPERADO POR EL INVERSIONISTA	30%
i =	TASA PASIVA PROMEDIO DEL MERCADO EN DEPÓSITO A PLAZO FIJO	16%
n =	PERIODO DE TIEMPO ESPERADO DE VENTA DE LOS SOLARES	2

DESARROLLO DE LA FORMULA:

$$Ptb = \%An * ((Pv - Cu) - (\%Be * Pv) / (1 + \%Be)) / (1 + i)^n$$

PRECIO DEL TERRENO BRUTO	RD\$ 2,033.98
--------------------------	---------------

3. Informe de Avalúo.

3.1 Objetivo y alcance del avalúo

El objetivo principal de un proceso de valoración es el desarrollo de una opinión autorizada y sustentada, sobre el probable "valor de mercado" de un determinado bien. De esta premisa se desprenden unas series de conceptos, definiciones e hipótesis que constituyen, de hecho, un marco de referencias conceptual de la disciplina valuatoria.

La propiedad sujeto a esta valuación se encuentra ubicada en la avenida España, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, donde se localiza la base naval de la Marina de Guerra de la República Dominicana.

3.2 Definición de valor

Valor: Deseabilidad de un bien o servicio en un mercado específico, en un tiempo dado.

Valor de Mercado

Conforme a la definición de mayor y más amplia aceptación universal es "la cantidad más alta expresada en término de dinero que las propiedades o equipos objeto de avalúo serían capaces de producir a la fecha de la valoración. Si fuera expuesta a la venta en el mercado libre, siempre que el vendedor dispusiera de un tiempo razonable para conseguir un comprador voluntario y consciente de todos los usos a que esta propiedad o equipo pueda dedicarse en un futuro próximo o razonablemente cercano. Sé contempla pues, en esta definición la existencia de un mercado en el cual los vendedores actuando sin coerción, venda a compradores deseosos, pero no obligados, a comprar propiedad inmobiliaria, mobiliaria o equipos. Razonablemente, su efectividad puede ser hasta 180 días (seis meses). De no haber cambios de naturaleza física, social y/o política, económicas en el mismo inmueble, vecindad, entorno o inmediaciones donde se localiza el mismo y esto se reflejará en el valor.

La acción conjunta de las referidas partes, establece el valor en el mercado o valor tasado.

En esta definición de valor de mercado interviene el concepto del valor económico como caso particular del concepto general y más amplio de valor (existen valores culturales, éticos, religiosos, morales, artísticos, etc.). El valor económico es "una cualidad o grupo de cualidades de un bien que lo hacen deseable al punto de que siempre habrá alguien dispuesto a entregar a cambio de él, una cantidad representativa de dinero u otro bien de igual deseabilidad".

u

22-

El resultado final de un proceso de valoración es una opinión de valor la cual debe tener las cualidades de ser únicas, libre de ambigüedades, expresada en moneda de curso legal y para una fecha específica.

Costo: Monto pagado por los insumos requeridos para producir un nuevo bien o servicio.

Precio: Cantidad ofrecida, pagada o pedida por un bien o servicio.

3.3 Avalúo

3.3.1 Descripción de los bienes

3.3.1.1 Descripción Legal.

El Inmueble objeto del presente avalúo esta ubicado dentro de la Parcelas Nos. 198, 199-B-1-A-1, 199-B-1-A-2-A y 200-A-3 del Distrito Catastral No. 6 del Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, con una Extensión superficial de Cuatrocientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Ochenta con Treinta y Cuatro Metros Cuadrados (436,480.34 Mts²) aproximadamente.

3.3.2 Metodología empleada

La valoración de una propiedad o equipo se desarrolla, universalmente, mediante la adopción de tres (3) enfoques, estos son, el Enfoque de Costo, el Enfoque de Ventas Comparables y el Enfoque de Ingresos o Capitalización.

El objetivo de los tres (3) enfoques es convertir precios, costos y el ingreso neto en una conclusión de opinión de valor (más probable de mercado).

- **Enfoque de costos:** Basa su enfoque en el supuesto de que ningún comprador bien informado, pagará más por el bien, que el costo de reproducción o de reemplazo de un bien sustituto, con la misma utilidad que el bien en cuestión, afectado por los factores de corrección o demérito, para el caso de que el bien no sea nuevo.
- **Enfoque de Ingresos:** Considera que su valor corresponde al valor presente de los beneficios futuros que se deriven de la propiedad, en un tiempo igual a la vida útil remanente que presente el inmueble, descontados estos ingresos o beneficios futuros a una tasa de CAPITALIZACIÓN que considere los factores de riesgo de la hipoteca – inversión, comparada respecto a otras opciones disponibles de inversión.
- **Enfoque Comparativo de Mercado:** Está basado, como su nombre indica, en la comparación con los precios de inmuebles similares, estimando la debilidad del bien

en análisis en función de datos de mercado obtenidos, con el objeto de deducir el precio más probable que podría alcanzar el bien valuado.

La valuación de Mercado es la resultante de conjugar los valores y parámetros, totales y parciales, aportados por la aplicación de los diferentes enfoques y que resultan en el mayor valor de conjunto.

Atendiendo a la definición de valor de mercado la conclusión de valor debe ser razonable y sustentable, desarrollable dentro del marco legal, político y económico actual o más probable, y representar una consideración expresada en dinero que puede ser realizada dentro del contexto y tiempos que se definen.

De los tres enfoques existentes hemos seleccionado el comparativo de mercado, el cuál se basa en la comparación de los terrenos valorándose con terrenos similares vendidos o en venta en el mercado. Y esto, nos arrojaría el verdadero valor de mercado del terreno, ya que las ventas en las cuales nos apoyamos para la determinación del valor, son el verdadero y mejor termómetro del mercado inmobiliario. Dentro de esta metodología se utilizaran tres (3) diferentes procedimientos para obtener la opinión de valor de mercado de los terrenos sujeto a esta tasación.

3.3.3 Proceso valuatorio

Hemos seleccionado tres (3) escenarios basados en ventas comparables en las inmediaciones o terrenos de similares características para la obtener nuestra opinión de valor de mercado.

El primero de ellos está basado en una venta realizada en las inmediaciones de los terrenos sujetos a esta tasación de 28,632.63 mts². (Antiguo Molinos Dominicanos) realizada en el primer trimestre del 1999 a un precio de venta de RD\$950.00/m². Si aplicamos el coeficiente de inflación a la fecha para la actualización del precio, tendríamos un valor de RD\$2,194.50. Este resultado se obtuvo de aplicar el multiplicador para ajuste de inflación de 1999 a 2004 el cual es de 2.310.

Otro escenario con otro procedimiento para hallar el valor de mercado es la técnica de grandes lotes o para terrenos con superficies grandes que sean aptos para ser urbanizados. En primer término se contactó la existencia de proyectos de venta de terrenos para viviendas en las inmediaciones, así como, los costos de urbanismo y otros factores involucrados, los cuales se detallan en el anexo No. 2 llamado Fórmula de Grandes Lotes de Mayer. Cuyo resultado luego de aplicada dicha fórmula es RD\$2,033.98 por metro cuadrado de terreno.

Por último, hemos realizado un estudio de solares en venta de dimensiones pequeñas con respecto al precio de venta de solares de grandes lotes, en donde encontramos el porcentaje de cambio en el valor de estos y para poder tener un ajuste o correctivo dado por el mercado inmobiliario actual en esta ciudad, para la diferencia existente en dimensiones. Tomando los resultados encontrados en Prado Oriental y Ciudad Modelo (Ver Anexo Nos. 3 y 4) y tomando los siguientes referenciales de grandes lotes en esas zonas: Pista de San

Isidro próximo al acueducto 495,000 mts². a \$800.00/mt² (Fuente de los datos: Listín Diario del 20/8/04) y Ave. Jacobo Majluta a unos 200 mts. de frente a La Bomba Shell de Ciudad Modelo RD\$800.00/Mts² (Fuente: Listín Diario 11/11/04).

Si tenemos para Prado Oriental el precio de grandes lotes de \$800.00/mt². y encontramos que los precios de oferta según la tendencia de precios ofrecidos es de RD\$1,850.00/mt². la relación es de 2.3125 (\$1,850.00 / \$800.00). Para el caso de Ciudad Modelo de \$1,800 / \$800.00 = 2.25, por lo tanto si el valor de los terrenos ubicados en la proximidad (por los frentes de Acuario nacional y en zona residencial de mejor calidad de viviendas y entorno de RD\$5,000.00/mt². (Ofertas existentes: Solar de 325 mts² y otro de 328 mts². en el teléfono 221-8931 a \$5,000/mt². Solar de 573 mts². con 22 de frente, negociable a \$5,500.00/mt² en teléfono 1-838-8776).

Si tomamos como precio de venta a RD\$5,000.00 en solares pequeños y relación causa - efecto, tenemos que los precios de solares de grandes lotes serian entre \$2,222.22 (\$5,000/2.25) y \$2,162.16 (\$5,000/2.3125).

3.3.4 Análisis de resultados

Vistos los tres procedimientos podemos conciliar una opinión de valor de mercado a partir de ellos de RD\$2,000.00/mt². El cual sería el valor tasado para terreno vacantes en la zona y en grandes lotes, pero en vista de que los terrenos sujeto a esta tasación no se encuentra utilizados en su mejor y más alto uso que sería de residencial de baja densidad en edificaciones no el uso actual de base naval, tenemos que para hallar un valor de mercado para solares vacantes habría que reducirle a este valor el costo que implicaría para un comprador racional al valor de mercado reducirle lo que le costaría la demolición y el bote de los edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes en la actualidad tienen los siguientes metros de construcción.

DESCRIPCION	AREA
Base Naval	14,701.50 Mts ²
Escuela, Astilleros, Club de Alistados, Campo Deportivo y Polígono de Tiro.	26,128.34 Mts ²

El área edificable total es de 40,829.84 mt². Con un costo de demolición y de bote a la fecha y por las dimensiones de \$286.60/mt² que es \$11,538,512.78 (40,829.84 x \$286.60).

Donde al valor unitario del terreno \$2,000.00/mt². aplicamos este a los 436,480.34 mts² obtenemos: RD\$872,960,680.00, donde reduciendo el costo de demoler y bote de RD\$11,538,512.78 obtenemos un valor tasado total de RD\$861,422,167.30 y tendremos un valor unitario de RD\$1,973.56 (RD\$861,422,167.30 / 436,480.34) si redondeamos a \$1,975.00/mt². Por lo tanto el resultado es:

Área : 436,480.34 mts².
Valor unitario : RD\$1,975.00/mt².
Valor terreno : RD\$862,048,671.50

3.3.5 Limitantes

Las medidas de los metros cuadrados de construcción se tomaron de planos de edificaciones facilitados por el solicitante y de las edificaciones nuevas y en construcción se realizaron a cinta, por los muros de cierres perimetrales en situ.

Todo boceto que aparezca en el informe puede mostrar dimensiones aproximadas y se ha incluido para facilitar la visualización de la propiedad por parte del lector. No hemos realizado un estudio topográfico del terreno. Cualquier descripción de las condiciones físicas de las construcciones, edificaciones y mejoras contenidas en este informe no se basa en un estudio o levantamiento estructural. No asumimos responsabilidad alguna por tales condiciones, o por la técnica profesional que pudiera requerirse para relevar tales factores.

Para la descripción legal, se tomó como base, la parcela suministrada por el solicitante.

Cualquier distribución de la valorización en el informe entre terreno y mejoras es aplicable únicamente bajo el programa actual de uso. Las valoraciones por separado para terreno y mejoras no deben utilizarse en otra tasación y de utilizarse así, resultarían inválidas.

La información, las opiniones y los estimados suministrados al tasador e incluidos en este informe, se obtuvieron de fuentes consideradas fidedignas y confiamos en que las mismas son veraces y concretas. No obstante, el valuador no puede asumir responsabilidad alguna por la exactitud de las informaciones que se nos proporcionaron.

Este informe de valuación no puede publicarse en todo o en parte en documento alguno sin el consentimiento escrito nuestro y sin antes acordar la forma y el contenido de tal publicación. No podrá ser utilizado para ningún propósito u objeto diverso al estipulado en este informe de valuación.

3.3.6 Conclusiones y recomendaciones

Nuestra opinión de valor de mercado de los terrenos asciende a un monto de OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON 00/100 (RD\$862,048,671.50). *u*

A-



REPUBLICA DOMINICANA

Secretaría de Estado de Finanzas
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO NACIONAL
SANTO DOMINGO, D. N.

**INDICE DE PRECIOS DE LOS TERRENOS QUE SERAN AFECTADOS EN
EL PROYECTO DE REVITALIZACION Y AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE
SANTO DOMINGO DE LA ZONA ORIENTAL.**

- 1- Terrenos de ambos lados de la Avenida España
en (San Souci).....RD\$ 1,000.00 M2
- 2- Terreno entre la Avenida España y el Mar Caribe que no afecte el limite
Marítimo..... RD \$1,500.00 M2
- 3-Terreno con frente a la Calle 4ta.....RD \$ 800.00 M2
- 4- Terreno Interiores a la Av. España y Calle 4ta.....RD \$ 900.00 M2



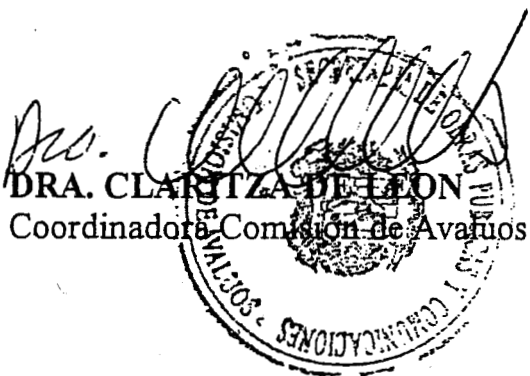
Gobierno Dominicano
UN CATASTRO PARA EL PROGRESO

PROYECTO REVITALIZACION Y AMPLIACIÓN DEL PUERTO SANTO DOMINGO DE LA ZONA ORIENTAL

Observación

El monto estimado esta sujeto a que la Supervisión Topográfica determine en el Terreno las áreas netas a usar en el proyecto; además que la Comisión de Avalúos integradas por Obras Publicas, Bienes Nacionales y Catastro Nacional que realizó el Índice de Precios, fijen las fronteras o limites de fondo de las parcelas en función de las vías perimetrales, a fin de que en base a esos limites la supervisión topográfica realice levantamientos de las áreas en cada franja o limite, y así poder cuantificar los montos RDS.-

(Anexo Índice de Precio)


DRA. CLARIZA DE LEÓN
Coordinadora Comisión de Avalúos


FELIX CABRERA
Técnico Actuante
Miembro de Comisión de Avalúos

Santo Domingo, D. N.
8 de Diciembre de 2004.

(2/2)

**PROYECTO REVITALIZACION Y AMPLIACIÓN DEL PUERTO SANTO
DOMINGO DE LA ZONA ORIENTAL**

"TERRENOS"

Estimado aproximado (RD\$) en base a las áreas brutas de las parcelas siguientes:
Método usado el promedio de los Precios en los frentes de las Vías que delimitan el
proyecto en la fotografía aérea:

Parcela No. 199-B-1-A-1 (Parte)

Area: 152,897.71 Mts.2 a RD\$900.00/Mt.2 Promedio.....RD\$137,607,939.00

- Parámetros Nos. 1 y 3 (Índice de Precios)

Parcela No. 199-B-1-A-2

Area: 48,150.07 Mts. 2 a RD\$900.00/Mt.2 RD\$43,335,063.00

- Parámetro No. 4 (Índice de Precios)

Parcela No. 200-A-3 (Parte) D. C. No. 6

Area: 45,570.25 Mts.2 a RD\$1,250.00/Mt.2 Promedio.....RD\$56,962,812.50

- Parámetros Nos. 1 y 2 (Índice de Precios)

Parcela No. 198 D. C. No. 6

Area: 109,284.00 Mts.2 a RD\$1,500.00/Mt.2.....RD\$163,926,000.00

- Parámetro No. 2 (Índice de Precios)

Total 355,902.03 Mts.2

→ Valor incorrecto
\$ 401,831,814.50



REPÚBLICA DOMINICANA

SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

Santo Domingo, D.N.
16 de Noviembre 2004

A la

Señora
DRA. CLARITZA DE LEÓN
Coordinadora Comisión de Avalúos

Asunto

Solicitud realización índice de precios

Por este medio, solicitamos interponga sus buenos oficios, para la realización del índice de precios de las parcelas Número 198, 199B-1-A-2, 200A-3 199B-1 A-1. A ser intervenidas en el proyecto revitalización y ampliación del puerto de Santo Domingo.

Muy atentamente,

ARQ. CARLOS F. MICHEL PRESBOT.
Sub-Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones

CPMPea

DIRECCION GENERAL LEGAL SECCION	
RECIBIDO POR	<i>Ba</i>
HOY DA	16/11/04



REPÚBLICA DOMINICANA

Secretaría de Estado de Finanzas
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO NACIONAL
SANTO DOMINGO, D. N.



"AÑO NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL"

1458

Santo Domingo, D. N.
30 de noviembre del 2004

A LA

: **Dra. CLARITZA DE LEON**
Coordinadora de la Comisión de Avalúos
Secretaría de Estado de Obras Públicas y
Comunicaciones.

ASUNTO

: Remisión Índice de Precios.

ANEXO

: Índice de precios.

REF.

: Su oficio No 339-04 d/f 19 de Noviembre 2004

Muy cortésmente, le remito el Índice de precios de lo
Terrenos que serán afectados en el Proyecto de Revitalización y ampliación del Puerto
Santo Domingo, de la Zona Oriental.

Atentamente,

DR. RADHAMES FORTUNA SÁNCHEZ
Director general del Catastro Nacional



Gobierno Dominicano
UN CATASTRO PARA EL PROGRESO



REPUBLICA DOMINICANA

Secretaría de Estado de Finanzas
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO NACIONAL
SANTO DOMINGO, D. N.

"AÑO NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL"

Santo Domingo, D. N.
30 de noviembre del 2004

Al : Señor
DR. RADHAMES FORTUNA SÁNCHEZ,
Director General del Catastro Nacional
Su Despacho

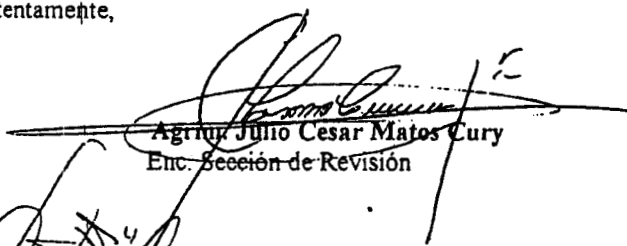
Asunto : Remisión Índice de precios

Anexo : Índice de precios

Cortésmente nos dirigimos a su despacho, con la finalidad de remitirle el Índice de precios de los terrenos que serán afectados en el Proyecto de Revitalización y ampliación del Puerto Santo Domingo, de la zona Oriental.

Atentamente,

114.
Agrim. José A. Ruiz
Tasador


Agrim. Julio Cesar Matos Cury
Enc. Sección de Revisión


Agrim. Miosotis Dominici
Enc. Sección de Tasación


Gobierno Dominicano
UN CATASTRO PARA EL PROGRESO



REPÚBLICA DOMINICANA
SECRETARÍA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

COMAVA No.360/04

Santo Domingo, D.N.
09 de Diciembre de 2004.

AL : ARQ. CARLOS P. MICHEL PRESBOT.
Sub.- Secretario de SEOPC.

ASUNTO : Solicitud Realización Índice de Precio

ANEXO : Informe Preliminar Proyecto Revitalización y Ampliación
Del Puerto Santo Domingo de la Zona Oriental.

Cortésmente, le remito el informe citado en el anexo, en atención a su comunicación S/No, de fecha Noviembre 16 del 2004, para su conocimiento y fines de lugar.

Atentamente,

9-12-04 2:00 PM
Dra. Claritza de León
Firma

DRA CLARITZA DE LEÓN
Coordinadora Comisión de Avalúos



CD/ce.

ANEXO D
Estimación de los Beneficios Económicos del Proyecto de Revitalización y
Ampliación del Puerto de Santo Domingo



Santo Domingo, D. N.
03 de noviembre de 2005

Señor
Pedro José Alegría Soto
Presidente de la Comisión Especial y
Senador de la República por la Provincia San José de Ocoa
Su Despacho
Ciudad

Distinguido Señor Alegría:

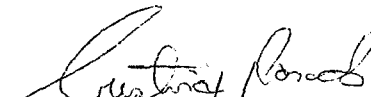
Atendiendo a vuestra solicitud de fecha 3 de noviembre del 2005 nos place remitirle el plano de obras consignado en el *Contrato con el Estado Dominicano* como anexo B y el *Estudio de Impacto Económico* consignado como anexo D. El anexo C corresponde a la tasación de los terrenos que le fueron remitidos atendiendo a una solicitud anterior suya.

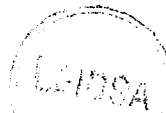
Atentamente,


Lic. Lisandro Macarrulla
Presidente



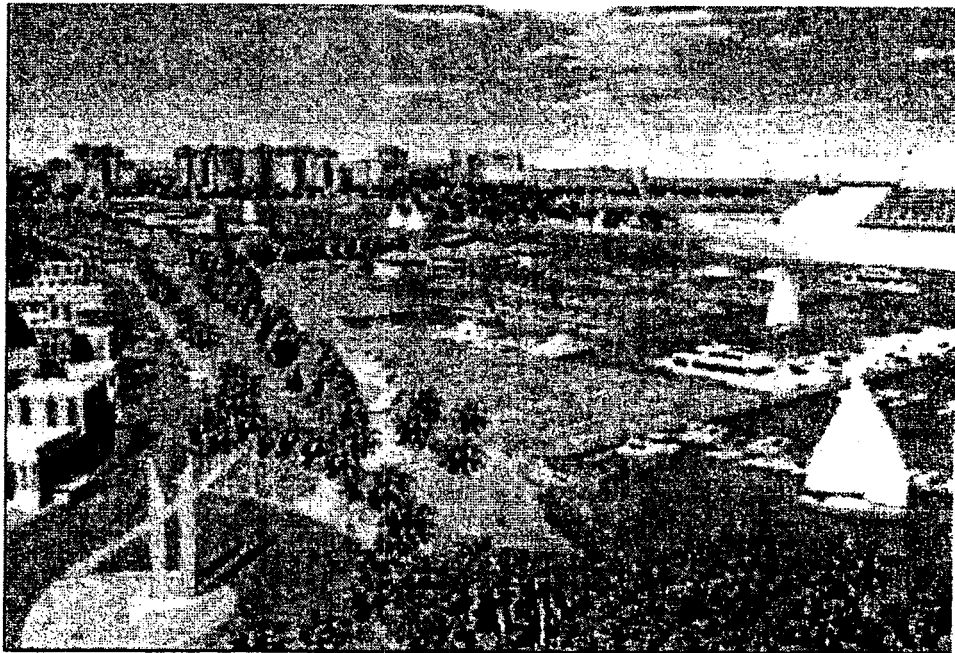
Anexo: lo citado


03/11/05



Inversiones Turísticas Sans Souci (ITSS)
-Av. Abraham Lincoln #1003
Torre Profesional Biltmore I, quinto piso, Suite 501.
Tel.: (809) 472-3172 Fax: (809) 472-2274.
Santo Domingo, República Dominicana

**ESTIMACIÓN DE LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS
DEL PROYECTO DE REVITALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN
DEL PUERTO DE SANTO DOMINGO**



FIDUCIAL®
Finanzas Corporativas

Marzo, 2005

4 Tabla de Contenido

1	Tabla de Contenido	2
2	Aspectos Generales	3
3	Sumario Ejecutivo	4
4	Definición del Proyecto	6
5	Antecedentes	7
5.1	Importancia del Turismo en el Desarrollo de los Países	7
5.2	Importancia de las Actividades de Construcción como Dinamizadoras de las Economías	10
6	Metodología de Estimación Utilizada	12
7	Puerto Turístico (Muelle de Tránsito – Port Of Call).....	13
7.1	Generación de Empleos.....	13
7.2	Ingresos Generados por la Inversión	15
7.3	Ingresos Generados por la venta de Servicios y Bienes a los Turistas y Tripulantes	16
7.4	Impuestos Recibidos por el Estado Dominicano	16
8	Hoteles.....	18
8.1	Generación de Empleos.....	18
8.2	Ingresos Generados por la Inversión	18
8.3	Ingresos Generados por los Hoteles.....	18
8.4	Impuesto Percibidos por el Estado Dominicano	18
9	Desarrollo Inmobiliario	20
9.1	Generación de Empleos.....	20
9.2	Ingresos Generados por la Inversión	20
9.3	Impuestos Percibidos por Estado Dominicano.	20
10	Marina Deportiva	22
10.1	Generación de Empleos.....	22
10.2	Ingresos Generados por la Inversión	22
10.3	Impuesto Percibidos por el Estado Dominicano.	22
11	Conclusiones	23

2 Aspectos Generales

El presente INFORME es una propuesta que persigue estimar los beneficios económicos en términos de ingresos que generaría el Proyecto de Revitalización y Ampliación del Puerto de Santo Domingo a la sociedad dominicana.

Es importante destacar que las estimaciones y cálculos de los mismos, están basadas en las informaciones, proyecciones y asunciones financieras suministradas por los promotores del proyecto. Nuestros consultores se limitaron a proveer las herramientas metodológicas generalmente utilizadas en este tipo de análisis partiendo de los estudios de pre-factibilidad recibidos.

La información que aparece en este informe es estrictamente confidencial, copia y divulgación del mismo quedan absolutamente prohibidas sin la autorización de la firma FIDUCIAL®.

3 Sumario Ejecutivo

El proyecto consiste en el desarrollo de ambos márgenes de la desembocadura del río Ozama, en la ciudad de Santo Domingo, dividiéndose en cuatro fases fundamentales:

- a) Ampliación y remodelación de las facilidades de los muelles turísticos y comerciales existentes,
- b) Desarrollo de dos hoteles, uno de ellos con Centro de Convenciones,
- c) Desarrollo inmobiliario de unos 1,000 apartamentos en una porción de terreno aproximada de 209,500 metros cuadrados, y
- d) Construcción de una marina deportiva de unos 500 amarres con capacidad para embarcaciones de 140 pies.

Uno de los objetivos fundamentales de este proyecto es conseguir cambiar el perfil del turista que visita la República Dominicana, a través de promover la industria de los cruceros y las marinas deportivas. Además, el desarrollo inmobiliario y comercial mejoraría el diseño urbano de la ciudad de Santo Domingo y aumentaría el valor y el potencial de desarrollo económico de la Ciudad Colonial.

En un período de siete años se proyecta una inversión total de US\$400 millones, en los cuatro proyectos. La suma total de nuevos empleos generados durante los primeros años del proyecto asciende a más de 20,000 empleos.

Los gastos realizados por los turistas y tripulantes de los cruceros estarían produciendo una actividad comercial en el año cinco de US\$130 millones, en divisas para la economía Dominicana y una generación de 20,138 empleos permanentes en todas las actividades comerciales relacionadas con este proyecto. Los Hoteles en marcha generarían divisas por US\$86 millones anuales.

En un ejercicio financiero estimamos el valor presente de todos los impuestos a recibir por el Estado Dominicano en RD\$3,963 millones de pesos, por conceptos de impuestos sobre la renta, ITBIS, retenciones a salarios e IVSS.

En conjunto la magnitud de la inversión privada representa un empuje sin precedentes en la coyuntura actual de la situación económica de la República Dominicana. Todas las inversiones están orientadas a la generación de riquezas vía el incremento de la actividad comercial, el consumo y la producción de bienes y servicios. Y por supuesto por la masiva generación de empleos temporales y permanentes. Siendo así, en términos relativos este proyecto le brinda al estado Dominicano unos beneficios tangibles e intangibles, comparativamente mayores a los beneficios de los mismos inversionistas privados.

Finalmente esperamos que esta inversión convierta a la zona de Sans Souci en un cluster modelo de exportación de servicios digno de ser copiado por otros inversionistas privados, de la mano de una correcta política de desarrollo económico orientada a insertar a la República Dominicana en los beneficios del comercio exterior de bienes y servicios de un mundo cada día más interdependiente.

4 Definición del Proyecto

El proyecto consiste en el desarrollo turístico, urbanístico y comercial del área de Sans Souci y de ambos márgenes de la desembocadura del río Ozama. El mismo contempla el desarrollo por fases de las siguientes inversiones:

- Ampliación y remodelación de las facilidades de los muelles turísticos y comerciales existentes, cumpliendo los requisitos de la industrial mundial de Cruceros, incluyendo una plaza comercial en una primera fase de 6,500 metros cuadrados de área comercial, incluyendo 1,500 metros cuadrados de zonas francas comerciales y una segunda fase de 5,000 metros cuadrados, para completar una plaza de 11,500 metros cuadrados.
- Desarrollo de dos hoteles, uno de ellos con Centro de Convenciones.
- Desarrollo inmobiliario de unos 1,000 apartamentos en el área de Sans Souci.
- Construcción de marina deportiva de unos 500 amarres con capacidad para embarcaciones de lujo.

En total se proyecta invertir un total de US\$400 millones en un período aproximado de siete años, comenzando con una inversión inicial de US\$136 millones en el año del inicio del proyecto. Adicionalmente incluye la revitalización del parque litoral costero desde el monumento Obelisco Macho hasta el monumento dedicado a Montesinos.

**PROYECTO DE REVITALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PUERTO
DE SANTO DOMINGO
CUADRO CRONOLOGICO DE INVERSIONES
en millones de US\$**

años	1	2	3	4	5	6	7	Total
Proyectos								
Puerto y muelles	32.7		2.9	2.9				38.6
Plaza comercial	6.6		3.7					10.3
Marina	37.4							37.4
Desarrollo inmobiliario	31.3	31.3	31.3	31.3				125.2
Hotel 1	28.1	28.1	28.1	28.1				112.4
Hotel 2					25.6	25.6	25.6	76.8
Totales	136.1	59.4	66.0	62.3	25.6	25.6	25.6	400.7

5 Antecedentes

" El rol del sector privado es promover el crecimiento económico y la generación de riqueza creando empleos que contribuyan a la reducción sostenible de la pobreza." (BID).

La actuación del Estado como un ente facilitador de la inversión privada se reconoce como una característica esencial de los países más desarrollados, pues la globalización de los mercados exige eficiencia en la asignación de los recursos económicos y la creación de ventajas competitivas que permitan una inserción exitosa de las empresas en los mercados internacionales. De hecho, son las empresas con sus propias estrategias de negocios las que compiten en la esfera internacional, y no las naciones del mundo. El estado se convierte en el promotor de la actividad económica.

La entrada en crisis del modelo clásico del estado del bienestar y la aceleración de la innovación tecnológica demanda, pues, que el Estado acentúe su rol de promotor de la inversión privada como el mecanismo más idóneo hacia la generación de empleos productivos y permanentes para lograr el crecimiento económico; sobretodo en países como República Dominicana, en donde resulta evidente que el pago del servicio de la deuda externa, la deuda social y la nómina pública consumen la mayor parte de su presupuesto, mermando así su capacidad para realizar las inversiones de capital necesarias para impulsar la economía hacia el desarrollo económico y social. En nuestro país esta situación se agudiza por la actual crisis económica y sus consecuencias restrictivas en el Presupuesto como resultado de los compromisos fiscales asumidos en el nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional.

El proceso de globalización ha derivado en una nueva forma de gestión y de organización de las empresas que se ha denominado la nueva economía, consistente en la incorporación de los avances tecnológicos a los métodos empresariales tradicionales. Sin embargo, en muchos sectores de la economía se ha verificado uno de los aspectos nocivos de esta nueva forma de hacer negocios: la tendencia hacia el crecimiento con la destrucción de empleos. En efecto, la automatización de los procesos productivos tiende a mejorar la productividad y competitividad de las empresas, pero, a su vez, existe la posibilidad de que se generen efectos perniciosos sobre la demanda agregada de bienes y servicios en virtud de reducciones en la renta nacional provocada por la disminución del empleo.

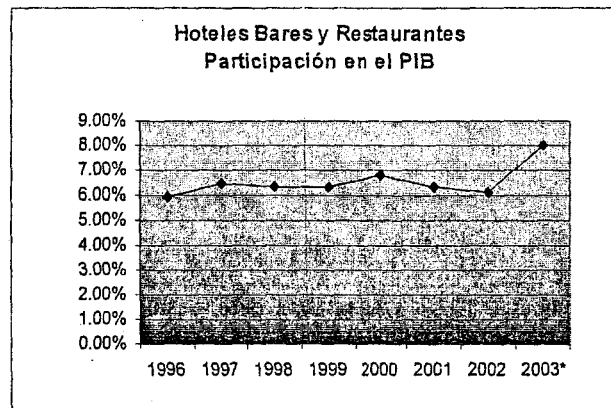
5.1 Importancia del Turismo en el Desarrollo de los Países

Por sus características intrínsecas, uno de los sectores que menos se ha visto afectado, en términos de la ejecución de reingenierías de procesos empresariales que penalicen el empleo, ha sido el sector turístico, cuya capacidad para adaptarse a la nueva economía y seguir creciendo ha sido muy notable pero muy poco destacada por la comunidad de expertos. En efecto, en la economía dominicana, el turismo constituyó uno

de los baluartes en la creación de empleos productivos de carácter permanentes, así como en el crecimiento económico experimentado en la segunda mitad de los 90's y su consecuente estado de estabilidad cambiaria.

De manera que, el sector turismo ha demostrado su importancia en el crecimiento y el desarrollo económico de las naciones; a su vez, ha resultado notoria su capacidad para impactar favorablemente otros sectores económicos, como el comercio y la producción de bienes agrícolas y artesanales.

En República Dominicana su participación en el Producto Bruto Interno (PBI) ha mantenido un ritmo de crecimiento desde el 1996 que fue 6% hasta llegar al 8% en el 2003. Sin dejar de lado el significativo aporte que sus operaciones traen consigo en materia de ingresos en divisas. A pesar de la demostrada importancia del sector turístico en la economía local, en múltiples ocasiones la política económica, articulada alrededor de la obtención de ventajas competitivas en la región caribeña, ha estado asociada con la devaluación de la moneda, cuyos efectos a veces han resultado más perjudiciales que ventajosos.



La creación de nuevas infraestructuras de servicios, que permitan incrementar las facilidades esenciales del sector, se vislumbra como una estrategia más coherente y de mayor duración en el tiempo para afianzar la ventaja competitiva de la oferta turística del país; hasta ahora, la inversión se ha dirigido para atraer al turista de playa que usa el avión como medio de transporte, dejando sin explorar otras opciones de inversión cuyo poder de generación de ingresos y de rentabilidad no, necesariamente, resulta ser de menor relevancia. En efecto, en su estrategia de diversificación de la oferta turística, muchos países han creado las condiciones de infraestructura necesaria para la atracción del turismo marítimo. Por eso, en las recomendaciones dadas al sector Turismo en el estudio de la Fundación Global Democracia y Desarrollo: "Estrategia Nacional de Desarrollo y Competitividad", se menciona la importancia de mejorar la calidad de la infraestructura existente, introduciendo los incentivos enfocados en la construcción de infraestructuras e inversiones en servicios.

La creación de puertos que sirvan de atracaderos de las embarcaciones turísticas ha probado ser una

interesante oportunidad de negocios y fuente de generación de ingresos fiscales, así como una excelente vía para la expansión del empleo productivo, tanto temporal como permanente. Las comisiones por el derecho de paso de los pasajeros, los impuestos que pagan los turistas, la venta de agua, los ingresos por servicios de mantenimiento a las embarcaciones que ingresan al territorio nacional, así como los gastos de los turistas y de los tripulantes de los barcos en los puertos y ciudades, han demostrado ser medios poderosos para dinamizar la economía y potenciar el desarrollo social.

No es un secreto que, debido a su ubicación geográfica y a sus características naturales, República Dominicana posee las condiciones para ofrecer un servicio de puertos marítimos que satisfaga la demanda de las diferentes embarcaciones que sirven hoy de medios de transporte al turismo de crucero de la región de las antillas. Además, en un ambiente de completa apertura internacional de los mercados, la construcción de nuevas facilidades orientadas hacia el fortalecimiento de ventajas competitivas en un sector que, como el turismo, ha sido motor del crecimiento económico, constituye una estrategia consistente con la realidad mundial, sobretodo cuando la inversión de los proyectos a ejecutar no demanda recursos financieros del Estado.

Agotado el modelo agro-exportador de materias primas, la consolidación del sector turístico, en lo referente a la creación de nuevas facilidades que motiven el incremento de más visitas de pasajeros del exterior y propicien la entrada de una nueva forma de turismo, constituye un elemento fundamental para el mantenimiento de la estabilidad del tipo de cambio mediante un incremento en la captación de divisas y la entrada de nuevos capitales para financiar las obras de infraestructura que amplíen la cobertura de la oferta de servicios en el sector. Lo que se ha evidenciado hasta ahora se ha limitado a la ejecución de inversiones para aumentar la capacidad hotelera, así como facilidades básicas para el transporte aéreo de turistas.

A nivel internacional se reconoce la importancia del turismo como la principal actividad económica, de lo cual deriva su relevancia para impulsar el crecimiento y el desarrollo económico de las naciones. Para el año 1950, la organización mundial del turismo situó en 25 millones el tráfico de turistas en el mundo, mientras que para el año 2000 dicha cantidad fue estimada en 700 millones; y una proyección para el año 2010 indica que un total de 1000 millones de turistas se moverán por el mundo. A su vez, existen estimaciones de que el sector turismo aporta de 3-5% del producto bruto mundial, manteniendo una cantidad de empleos permanentes de unos 200 millones de personas.

De ese tráfico de turistas, el Caribe insular recibió, sólo en el año 2000, un total de 17 millones de personas; el movimiento de turistas en cruceros fue de 13 millones, considerando los países visitados en cada viaje. Entre 1995 y el año 2000, el crecimiento verificado para República Dominicana fue de 8%, muy inferior al logrado por Cuba que fue de 18%, pero muy revelador de las oportunidades existentes en el sector.

Con estas perspectivas por delante, la inversión para consolidar las ventajas competitivas del sector turismo y conducirlo por el sendero del liderazgo de la región, se vislumbra como una correcta estrategia de negocios para impactar favorablemente el proceso de desarrollo económico y social del país. Y, es precisamente

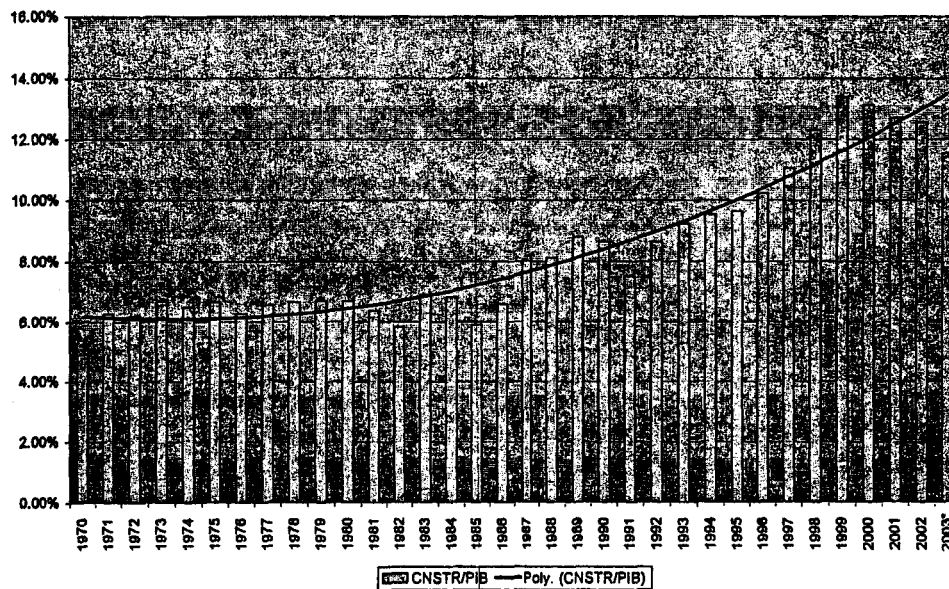
dentro de ese marco, e interpretando la evolución futura del mercado, donde se inserta el proyecto de construcción del Puerto, así como la construcción de una plaza comercial, una marina deportiva, dos hoteles con un moderno centro para la realización de convenciones y una urbanización de 1,000 apartamentos, al frente de la zona Colonial con el contraste de ser diseñada para ser la zona más moderna de la ciudad de Santo Domingo. Pues resulta que, dada las similitudes geográficas del caribe, parece lógico concluir que las preferencias de los turistas en su destino estarán asignadas por las facilidades que tiendan a incrementar su confort a través de la satisfacción de su patrón de alojamiento y consumo. Logrando así un cambio en el perfil del turista que nos visita, por uno de mayor capacidad de consumo.

5.2 Importancia de las Actividades de Construcción como Dinamizadoras de las Economías.

Otro sector que ha demostrado su eficacia en la captación de empleo, de manera especial cuando se trata de mano de obra de baja calificación técnica, ha sido el sector de la construcción. Además, resulta muy bien conocido el efecto multiplicador de la construcción sobre el resto de la economía, pues en el corto plazo tiende a incrementar el empleo, haciendo posible un aumento en la demanda de bienes y servicios, particularmente en los bienes salariales.

De manera que, el incremento en la demanda de bienes y servicios se convierte en un fuerte estímulo para nuevas inversiones que tienden a traducirse en un mayor crecimiento económico.

Participación sectorial de las Actividades de Construcción sobre el PIB total a precios constantes de 1970.



En efecto, la estabilidad de precios y el crecimiento económico verificado en los años 80's fueron sustentados por un modelo que enfatizaba la prioridad del sector de la construcción. De igual manera, una porción significativa del crecimiento operado en la economía dominicana durante el período 1996-2000 se atribuye al dinamismo logrado por el turismo y la construcción.

Se sabe que, durante el período 1996-2000, la economía dominicana creció a una tasa promedio de 7.3%; pues bien, en el sector de la construcción se pudo comprobar que su participación en el PBI pasó de 10.2%, en el año 1996, a un 13.1% en el año 2000, demostrando con ello su capacidad para dinamizar la economía y proyectar su efecto en el mercado de trabajo para reducir el desempleo. Pero, el impacto del sector de la construcción no queda reducido a sus efectos directos en la economía, sino que tiene implicaciones más relevantes como es su efecto en el consumo privado. En efecto, dado que el ahorro de los trabajadores de dicho sector resulta insignificante, se puede afirmar que todo su ingreso se traduce en consumo y, por tanto en una mayor demanda de bienes y servicios producidos localmente.

6 Metodología de Estimación Utilizada

La metodología utilizada se ha referido a la cuantificación de los beneficios económicos para el estado Dominicano de cada una de las inversiones del proyecto. El aporte al Producto Bruto Interno (PBI) será por la producción de bienes, servicios y venta de inmuebles, el cual se evidencia a través de las transacciones que distribuyen el valor agregado del proceso productivo entre la mano de obra, el capital y el gobierno, implicando así la redistribución del ingreso y la riqueza. De tal forma que nuestro trabajo consistió en calcular y elaborar los parámetros y supuestos necesarios para proyectar los siguientes indicadores:

- Generación de empleos.
- Ingresos generados por la inversión.
- Ingresos generados por la venta de servicios y bienes.
- Impuestos recibidos por el Estado Dominicano.

No abundaremos sobre los beneficios cualitativos en el Estado Dominicano, pero no queremos dejar de mencionar que desde el punto de vista urbanístico el proyecto despierta los planes identificados años atrás por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) en el planeamiento urbano de la hoy Gran Provincia de Santo Domingo, dando la oportunidad del desarrollo de la zona de Sans Souci como un cluster de excelencia, capaz de darle una ventaja competitiva a República Dominicana. Haciendo a su vez, una asignación eficiente a los recursos del estado Dominicano.

7 Puerto Turístico (Muelle de Tránsito – Port Of Call)

Consiste en la ampliación y remodelación de las facilidades de los muelles turísticos y comerciales existentes. En una primera fase conlleva una inversión inicial de US\$39.4 millones más dos ampliaciones, una en el año tres con una inversión total de US\$6.9 millones y otra en el cuarto año por un total de US\$2.9 millones. Esta inversión incluye la construcción de una Plaza Comercial con espacios para Zonas Francas Comerciales y para el desarrollo de un Mall urbano para la ciudad de Santo Domingo y el área de la zona Colonial. Esta plaza tendrá una inversión inicial de construcción de US\$5.8 millones en el año de inicio de la construcción y una segunda inversión de expansión proyectada para el tercer año de aproximadamente US\$3.5 millones.

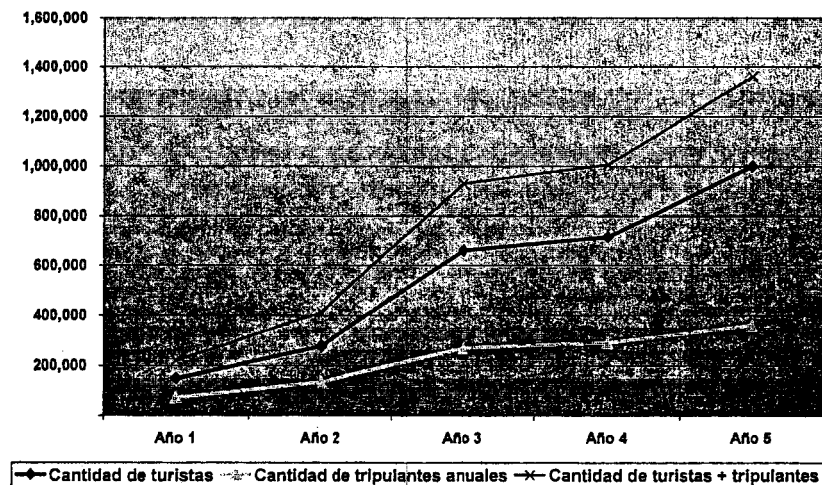
Modelo Muelle Tránsito (Port Of Call) - Operación Inmobiliaria y Muelle Turístico						
Desglose Inversión						
US dólares						
	Inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	TOTAL
Operación Inmobiliaria Complejo Zona Franca	975,000	-	-	-	-	975,000
Construcción 1,500 MT 2 Tiendas Zona Franca @ 650 / MT2	975,000	-	-	-	-	975,000
Operación Inmobiliaria Plaza Comercial	3,500,000	-	-	3,500,000	-	7,000,000
Construcción 10,000 MT 2 Área comercial @ 700 / MT2	3,500,000	-	-	3,500,000	-	7,000,000
Muelle Sans Souci	6,650,000	-	-	2,550,000	2,550,000	11,750,000
Reparación Delantal 400 ml Playa Sans Souci	-	-	-	2,000,000	2,000,000	4,000,000
Delantal Ferry 225 ml	-	-	-	-	-	-
Nuevo Delantal Cruceros (Sans Souci - Playa) 225 ml	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
Construcción Nueva Terminal Turística 2,200 M2 @ US\$ 500.00	-	-	-	550,000	550,000	1,100,000
Club Playa Sans Souci 600 M2	500,000	-	-	-	-	500,000
Ampliación Terminal Existente Sans Souci 800 M2 @ US\$ 600.00	500,000	-	-	-	-	500,000
Áreas Exteriores	650,000	-	-	-	-	650,000
Construcción Nueva Terminal Ferry 2,200 M2 @ US\$ 500.00	-	-	-	-	-	-
Muelle Santo Domingo	20,500,000	-	-	-	-	20,500,000
Ampliación - Reparación Rompecostas	2,500,000	-	-	-	-	2,500,000
Reparación Delantal 300 ml Muelle Santo Domingo	4,800,000	-	-	-	-	4,800,000
Dragado y Saneamiento Puerto	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000
Remodelación y Frente Marino Terminal Ferry - Don Diego	-	-	-	-	-	-
Otras Partidas - Imprevistos L. Macarulla	9,200,000	-	-	-	-	9,200,000
Espacios Abiertos Uso Público	2,640,000	-	-	-	-	2,640,000
Acondicionamiento 90,000 M2 Parques y Áreas Públicas	1,320,000	-	-	-	-	1,320,000
Remodelación Áreas Públicas Colindantes Zona Colonial - Proyecto	1,320,000	-	-	-	-	1,320,000
Finders Fee & Otros Honorarios (15%)	5,139,750	-	-	907,500	382,500	6,429,750
Total de la Inversión	39,404,750	-	-	6,957,500	2,932,500	49,294,750

7.1 Generación de Empleos

La remodelación y ampliación del puerto permitirá el incremento del flujo de barcos de cruceros con turistas de alto nivel de ingresos a la ciudad de Santo Domingo. Con un inicio de 80 cruceros en el primer año, el plan de mercadeo realizado por los promotores del proyecto estima un incremento a 150 en el segundo año, 300 en el tercer año y una estabilidad de 400 barcos por año a partir del quinto año. Esto significa que para el quinto año el Puerto Turístico estaría recibiendo por la vía de cruceros 1,000,000 de turistas, más 360,000 miembros de las tripulaciones de los barcos. Estamos hablando que este puerto solamente incrementaría un

30% del total de turistas que hoy están llegando a la República Dominicana y triplicaría la cantidad actual de turistas que están llegando al país vía marítima.

Proyección de la Llegada de Turistas y Tripulantes por el
Puerto de Santo Domingo



En la construcción de los muelles y todas las obras de infraestructura física estimamos una relación tomando como base la proporción de personas económicamente activas ocupadas en la rama de actividad de construcción de acuerdo a las cuentas nacionales del Banco Central, dividida entre la inversión privada en construcción dada por la secretaría de obras públicas. De esta manera proyectamos cuantos empleos en construcción son generados por cada US\$ millón invertido en obras que no son viviendas. (Ver cuadro No.1)

Para estimar los empleos directos e indirectos generados por la actividad económica utilizamos los promedios de porcentajes de empleos generados por cada US\$ millón gastado por turistas y tripulantes en estudios hechos para la Asociación de Cruceros del Caribe (FCCA) por la Price WaterHouse Coopers en el 2001, con fines de medir el impacto económico de la industria del crucero en el Caribe.

Los empleos permanentes en el puerto y en la plaza fueron estimados conservadoramente en alrededor de 400 personas. Para este supuesto revisamos las estructuras similares en el país (plazas comerciales, puertos y aeropuertos) y consultamos a los promotores del proyecto.

Para la construcción y remodelación de los muelles estaríamos generado en el primer año 2,932 empleos y en el segundo y tercer año la cantidad de 263 empleos cada año para la ampliación de los muelles turísticos. En la construcción de la plaza estaríamos generando 597 empleos y en la expansión 561 empleos. El total en el inicio de la construcción sería de 3,529 empleos.

La actividad comercial generada por la visita de los turistas y los tripulantes de los barcos estaría generando en el primer año 3,189 empleos, en el segundo año 5,980, en el tercer año 13,653 y a partir del quinto año permanentemente 20,138 empleos directos e indirectos. Las actividades comerciales beneficiadas son transporte, excursiones, Golf, venta joyas y relojes, souvenirs, ropa, restaurantes, hoteles, bebidas, cigarros, artesanías, artículos libres de impuestos, etc.

Cuadro No.1

Empleos generado por Puerto Turístico y Plaza Comercial

Años	1	2	3	4	5
Construcción	3,529	0	624	263	0
Comercio	3,189	5,980	13,652	14,790	20,130
Puertos y Plaza	400	400	400	400	400
TOTAL	7,118	6,380	14,676	15,453	20,530

Para estimar el pago de los salarios recibidos por los empleos generados, utilizamos tres criterios: 1) Para los empleos generados en la construcción estimamos un 30% del total del costo de la obra. Este supuesto lo establecimos en base a una encuesta con ingenieros y suplidores del materiales del sector de la construcción. 2) Para los empleos generados en las actividades comerciales utilizamos la relación promedio del total gastado por turista y los salarios generados igual a un 16% entre el promedio de empleos generados en cada país de acuerdo a estudios hechos para la Asociación de Cruceros del Caribe (FCCA) por la PriceWaterHouseCoopers en el 2001, con fines de medir el impacto económico de la industria del crucero en el Caribe. Teniendo como resultado que por cada US\$ millón gastado se generan 155 empleos en la actividad comercial. 3) Para los empleos permanentes utilizamos salarios de acuerdo a cifras de la Secretaría de Estado de Trabajo según el mercado actual de trabajo.

Para el primer año de construcción se estarían pagando salarios de alrededor de US\$11.7 millones y US\$3.7 millones en el cuarto año; en el segundo año equivalente al primero de actividades comerciales US\$ 3.5 millones, siguiendo con US\$6.8 millones y US\$16 millones en los próximos años y estableciendo un promedio anual de US\$23 millones de salarios pagados a partir del año cinco.

7.2 Ingresos Generados por la Inversión

Si destinamos un 70% del costo de la inversión en la compra de insumos, materiales y servicios, principalmente en el área de construcción en la utilización de cemento, hormigón, varilla, acero, arena,

materiales y agregados y otros productos se estaría produciendo una actividad comercial de un impacto directo de US\$27.5 millones en el año de inicio de la remodelación y construcción de los proyectos. Estos comercios proveedores de bienes y servicios estarían asegurando su empleomanía y en algunos casos aumentándola. El supuesto utilizado surge como consecuencia del porcentaje de mano de obra y dirección técnica del costo total de una obra, si este es un 30%, asumimos que el restante 70% del costo de la obra pertenece a insumos, materiales y servicios.

7.3 Ingresos Generados por la venta de Servicios y Bienes a los Turistas y Tripulantes

Se utilizó un promedio de pasajeros y tripulantes por barcos de cruceros estimados por los próximos 10 años del proyecto, de acuerdo a los planes de crecimiento, dadas las condiciones actuales del mercado de cruceros en el mundo y especialmente en el caribe donde se maneja el 44% del turismo de cruceros de todo el mundo. El gasto diario del turista utilizado fue de US\$104.00 y por tripulantes US\$72.00 .

Esto representa una generación de divisas para la República Dominicana en el primer año de US\$21 millones, en el segundo US\$39 millones, en el Tercero US\$88 millones y a partir del quinto año un estimado promedio anual de US\$130 millones, que estarían entrando al país por concepto de gastos generados por turistas y tripulantes llegados al Puerto en Santo Domingo. Ver Cuadro No.2

Cuadro No.2

Generación de Divisas por gastos de Turistas y Tripulantes en millones de US\$					
años	1	2	3	4	5
	20.5	38.5	88.1	95.4	129.9

7.4 Impuestos Recibidos por el Estado Dominicano

Si calculamos el valor presente en 10 años a una tasa de descuento de un 10% de los impuestos a recibir por conceptos de retenciones a salarios, ITBIS pagados por bienes y servicios e impuestos sobre la renta de los comercios y del proyecto estaríamos estimando un monto de RD\$2,402 millones a la tasa de cambio vigente de 29 pesos dominicanos por un dólar. Ver cuadro No.3

Los supuestos utilizados fueron definidos en base a datos empíricos de la experiencia en administración de comercios y a las tasas vigentes de los impuestos. Por ejemplo: para el impuesto de los comercios se estimó el 25% del 15% del total de los ingresos recibidos, para los asalariados se estimó un 10% del total recibido

en salarios. Los impuestos a cobrar por la autoridad portuaria no son mencionados al no estar definidos.

Cuadro No.3

Impuestos en millones de US\$

Años	1	2	3	4	5
Retenciones salarios	1.1	0.7	1.6	1.7	2.3
ITBIS	1.6	3.1	7.1	7.6	10.4
ISR comercios	0.7	1.5	3.3	3.6	4.8
ISR proyectos	0	0.8	0.5	0.8	0.8
TOTAL	3.4	6.1	12.5	13.7	18.3

8 Hoteles

El proyecto construirá dos hoteles 5 (*****) estrellas de ciudad. Uno de ellos tendrá un centro de convenciones moderno capaz de atraer eventos comerciales de carácter internacional con una calidad de clase mundial. El tiempo de construcción del primer hotel con 900 habitaciones y un centro de convenciones será de 4 años con una inversión de US\$112.4 millones. Cuando el primer hotel esté en operaciones se iniciará el segundo hotel de 700 habitaciones en un tiempo de construcción de 3 años y un costo de US\$76.8 millones. El Total de la inversión en hoteles es de US\$189 millones.

8.1 Generación de Empleos

Utilizamos el criterio anterior de determinar la cantidad de empleos generados por cada US\$ millón invertido en construcciones privadas sin incluir viviendas. Con una inversión anual de alrededor de US\$ 28.1 millones, se estarían generando en la construcción de los hoteles anualmente 2,897 empleos permanentes por 7 años seguidos. Con los hoteles en marcha se crearían en el año 5 la cantidad de 720 empleos fijos en el primer hotel y en el año 8 con la terminación del segundo hotel existirían 1,280 plazas de trabajos fijas en los dos hoteles. Esta relación de empleos permanentes esta basada en el supuesto estadístico de la generación de 0.8 empleos por cada habitación construida.

Los salarios pagados en la construcción andarían por US\$8.4 millones anuales y con los hoteles en operación en la fase 1 sería US\$2.4 millones y en la fase 2 con los dos hoteles en funcionamiento sería US\$4.3 millones. Para este último supuesto utilizamos el salario promedio de los empleados en el sector turístico calculado según los datos de la Secretaría de Estado de Trabajo equivalentes a US\$3,374 anuales.

8.2 Ingresos Generados por la Inversión

La actividad económica generada con la inversión anual para la construcción de cada uno de los hoteles estaría demandando en insumos, materiales de construcción y servicios alrededor de US\$19.6 millones anuales, los cuales motorizarían la economía del sector de la construcción, garantizando la creación y permanencia de los empleos generados por los proveedores de materiales y servicios de construcción.

8.3 Ingresos Generados por los Hoteles

Proyectando unos ingresos diarios por habitación US\$200.00 por ser hoteles cinco estrellas, con una tasa de ocupación promedio actual de nuestro país de un 70%. La generación de divisas en el año de inicio de operaciones del primer hotel estaría rondando los US\$46 millones anuales y con los dos hoteles funcionando sería de US\$86 millones anuales que estarían entrando al sistema cambiario.

8.4 Impuesto Percibidos por el Estado Dominicano

En los primeros cuatro años estimamos ingresos al fisco de alrededor de US\$3.5 millones por los conceptos de retenciones por salarios pagados y por el pago del ITBIS del 70% del costo de la inversión. En el año cinco con el hotel en marcha los impuestos estarían alcanzando las cifras de US\$ 6.4 millones al incluir el impuesto sobre la renta de los ingresos del hotel. No incluimos los impuestos de entrada y salida de los turistas.

El valor presente del flujo de pago de impuestos en los ocho años de construcción e inicio de operaciones de los hoteles, utilizando una tasa de descuento de un 10% sería de RD\$773 millones calculados a la tasa vigente de 29 pesos dominicanos por un dólar.

9 Desarrollo Inmobiliario

El área de Sans Souci constituye una de las pocas opciones que permiten el desarrollo urbanístico de la ciudad de Santo Domingo, bajo un criterio efectivo de planeamiento urbano y crecimiento de la población. Coincidiendo con los planteamientos del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU). Disfrutando de las ventajas geográficas y naturales del sector, combinadas con la ya existente infraestructura vial. El proyecto consiste en el desarrollo inmobiliario de la zona comprendida por la marina de guerra, el club, el campamento y el muelle. La urbanización contemplaría la construcción de 1,000 apartamentos en un área aproximada de 209,500 metros cuadrados. La Construcción de los apartamentos, las áreas verdes, las facilidades de servicios y toda la infraestructura vial, eléctrica, sanitaria, agua potable y física será programada para ejecutarse en periodos anuales a un ritmo proyectado de 250 apartamentos por año. Los apartamentos serán de un promedio de 250 metros cuadrados.

La inversión anual en la construcción de los apartamentos es presupuestada en US\$31.3 millones, por tanto en un período de cuatro años la inversión total llegará a la suma de US\$125 millones.

9.1 Generación de Empleos

Para estimar la generación de empleos calculamos el promedio de cada millón de dólares invertidos en el sector de construcción privada en vivienda en los últimos años en la República Dominicana, en relación a la población económicamente activa ocupada en el sector de la construcción según el Banco Central de la República Dominicana.

La inversión estimada estaría generando alrededor de 12,117 empleos permanentes por los próximos cuatros años. Esto representaría un nivel de salarios pagados de US\$9.4 millones cada año. Estimando que el 30% del costo de la construcción corresponde a dirección técnica y mano de obra.

9.2 Ingresos Generados por la Inversión

Estimando que el 70% del costo de la inversión estaría destinado a la compra de insumos, materiales, cemento, hormigón, acero, varillas, arena, agregados, etc. Se pronostica un movimiento económico en los comercios e industrias suplidoras del sector construcción de alrededor de US\$22 millones anuales.

9.3 Impuestos Percibidos por Estado Dominicano.

Con unas proyecciones de ventas anuales de US\$68.7 millones, el Estado Dominicano estaría recibiendo ingresos por estos proyectos directamente por el pago de las retenciones a los salarios, impuesto sobre la renta, ITBIS por los bienes y servicios consumidos y el impuesto a la propiedad de la vivienda suntuaria. Si calculamos el valor presente en cinco años de estos impuestos a una tasa de descuento de un 10%, el resultado sería RD\$788 millones a la tasa vigente de 29 pesos por un dólar.

Para estas estimaciones utilizamos las tasas vigentes de impuestos, las proyecciones de los promotores del proyecto y el supuesto del pago de los impuestos retenidos a los salarios equivalentes a un 5% del total de salarios pagados proyectados. Ver Cuadro No.4

Cuadro No.4
Impuestos en millones de
US\$

años	1	2	3	4	5
Retenciones salarios	0.9	0.5	0.5	0.02	0
ITBIS	7.0	3.5	3.5	0	0
ISR proyecto	0	4.3	4.3	4.3	4.3
IVSS	0	0.4	0.4	0.4	0.4
TOTAL	7.9	8.7	8.7	4.7	4.7

10 Marina Deportiva

El atractivo de combinar el desarrollo turístico de la zona con la construcción de una infraestructura de entretenimiento para turistas e inversionistas de alto poder de consumo, complementando así también el desarrollo urbanístico de la zona, motiva la construcción de una marina deportiva de unos 500 amarres con capacidad para embarcaciones medianas y de lujo de hasta 140 pies. Esto concuerda con la estrategia de crear espacios para atraer un turismo diferente, de alto nivel de ingreso para la República Dominicana. La inversión en la Marina Deportiva será estimada en US\$37 millones.

10.1 Generación de Empleos

En la construcción de la Marina, utilizando los supuestos mencionados anteriormente, estaríamos generando por el período de construcción alrededor de 3,350 empleos. Posteriormente la Marina tendría aproximadamente 100 empleos permanentes.

En el tiempo de la construcción estimamos salarios pagados de US\$11.2 millones y durante la permanencia de los servicios de la marina, salarios anuales de US\$0.5 millones. Repetimos los supuestos utilizados en los proyectos anteriores.

10.2 Ingresos Generados por la Inversión

La actividad comercial en el sector de construcción recibiría un impulso de unos US\$26 millones por la construcción de la Marina. Aumentando la permanencia de los empleos generados en los comercios e industrias dedicadas a la venta de bienes y servicios al sector de la construcción.

10.3 Impuesto Percibidos por el Estado Dominicano.

El estado Dominicano estaría recibiendo los impuestos pagados por conceptos de: Impuesto sobre la renta, por estadía de yates, por amarres de yates, por servicios suministrados y retenciones a los salarios pagados. Está pendiente definir con el Gobierno las tarifas y comisiones que se utilizarán para cobrar estos impuestos.

Con la operación en marcha, las proyecciones de ingresos estarían estimando alrededor de US\$2.0 millones anuales por impuesto sobre la renta.

11 Conclusiones

- ⇒ El grupo de inversiones que conforman el Proyecto, representan la creación de un cluster turístico urbanístico que desarrolla y complementa paralelamente el crecimiento de la ciudad de Santo Domingo y el mejoramiento en todos sus aspectos de la Ciudad Colonial de la República Dominicana.
- ⇒ El proyecto del puerto turístico con la plaza comercial en el quinto año, en pleno desarrollo, estaría generando en actividades comerciales más de 20,000 empleos más los 1,280 generados permanentemente por los hoteles.
- ⇒ La inversión inicial de todos los proyectos sería de US\$136 millones y el total de la inversión en aproximadamente siete años sería US\$400 millones.
- ⇒ La generación de divisas máxima estimada de los proyectos en su apogeo estaría en US\$212 millones anuales por los gastos de los turistas y tripulantes vía marítima más los gastos de los turistas y huéspedes en los hoteles.
- ⇒ El valor presente de todos los impuestos a recibir por el estado de las inversiones realizadas, los ingresos generados y la actividad comercial e industrial motorizada bajo los supuestos y estimados realizados sería de US\$137 millones o su equivalente en Pesos RD\$ 3,963 millones.
- ⇒ En términos generales el desarrollo del Proyecto de Revitalización y Ampliación del Puerto de Santo Domingo podría generar un impacto en el Producto Interno Bruto que se aproxime al 1% del mismo a partir del cuarto año del proyecto, derivado de: a) la inversión durante las fases de construcción, b) incremento de la llegada de turistas con su consecuente demanda de bienes y servicios, c) sueldos y salarios permanentes derivados de las operaciones a desarrollar.

Proyecto de Revitalización y Ampliación del Puerto de Santo Domingo							
Años	1	2	3	4	5	6	7
Inversión Total Construcción Proyecto	136.1	59.4	66	62.3	25.6	25.6	25.6
Gastos Visitantes (Turistas y Tripulantes)	20.576	38.58	88.08	95.42	129.92	129.92	129.92
Ingreso Actividad Hotelera				45.99	45.99	45.99	81.76
Total de Ingresos Generados	156.7	98.0	154.1	203.7	201.5	201.5	237.3
Proyección del PIB en US\$ (*)	20,691.27	21,043.27	21,518.27	21,995.19	22,428.82	22,873.36	23,362.57
Participación en PIB	0.76%	0.47%	0.72%	0.93%	0.90%	0.88%	1.02%

(*) Proyección del PIB a precios corrientes asumiendo un crecimiento anual del 2%

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005); años 162 de la Independencia y 143 de la Restauración.

Andrés Bautista García,
Presidente

Enriquillo Reyes Ramírez,
Secretario

Pedro José Alegría Soto,
Secretario

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de diciembre del año dos mil cinco (2005); años 162° de la Independencia y 143° de la Restauración.

Alfredo Pacheco Osoria,
Presidente

Severina Gil Carreras,
Secretaria

Josefina Alt. Marte Durán,
Secretaria

LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la constitución de la República.

PROMULGO la presente Resolución y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil cinco (2005), año 162 de la Independencia y 143 de la Restauración.

LEONEL FERNÁNDEZ