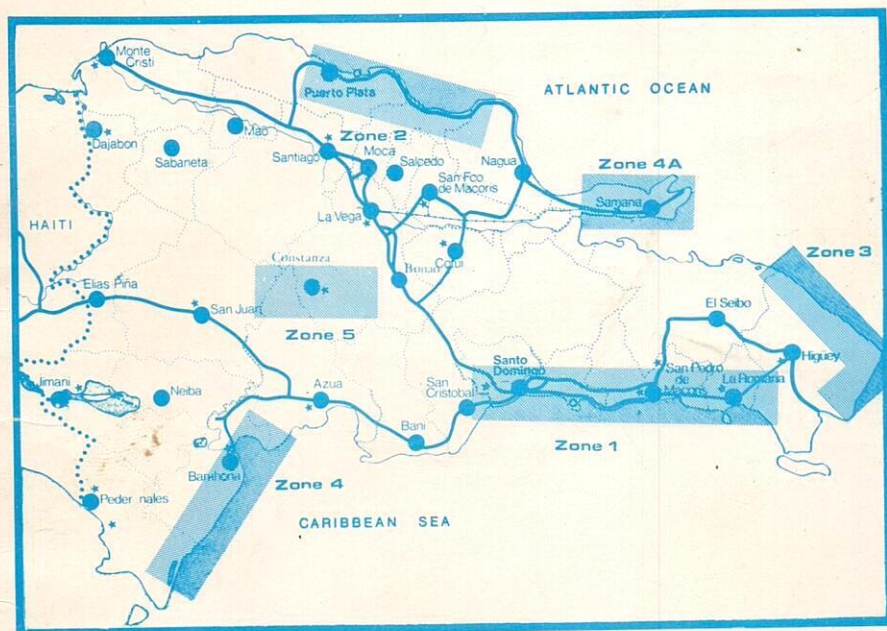


F
RD
0350

GUIA INVERSIONISTA

Zonas de Desarrollo Turístico de la República Dominicana



**BANCO CENTRAL
DE LA REPUBLICA DOMINICANA**
SANTO DOMINGO, D. N.

Departamento para el Desarrollo de la Infraestructura Turística

F
KV
0250
E

GUIA PARA EL INVERSIONISTA

880808

A.- Requisitos para opción a compra de terrenos

B.- Requisitos para sometimiento de proyectos

C.- Requerimientos para cambio de uso de suelo

D.- Documentos necesarios para someter a INFRATUR; solicitud financiamiento.

ml03
Stamp

Banco Central de la República Dominicana

BIBLIOTECA

200975

1111

28-7-0

92

Jon.

F
RD
0350

A.- REQUISITOS PARA OPCION A COMPRA DE TERRENOS

I.- SOLICITUD PRELIMINAR.

- Comunicación a la Dirección de INFRATUR, donde se exprese la intención real de desarrollar un proyecto que contenga las siguientes especificaciones:
 - a) Porción de terreno que se intenta desarrollar.
 - b) Forma financiera de Desarrollo del Proyecto (Fondos propios, instituciones de financiamiento, pool de bancos.
 - c) Referencia bancaria de los promotores del Proyecto.
 - d) Intención de depositar en esta institución en arras la suma de RD\$250,000.00, si es otorgada la opción solicitada.
 - e) Documentos de constitución de la compañía que va a desarrollar el proyecto.

Esta solicitud será sometida al Comité de Administración del Fondo Especial INFRATUR, para su conocimiento, el cual decidirá sobre dicha solicitud; que será informada al interesado a la mayor brevedad posible, para que en consecuencia cumpla con los requisitos del punto segundo, descrito a continuación.

II.- REQUISITOS PREVIOS A LA FIRMA DEL CONTRATO DE OPCION DE COMPRA DE TERRENOS.

- a) Que el promotor suscriba un precontrato con la operadora del hotel y/o apartahotel, a fin de que en caso de materializarse el proyecto, se comprometa a administrarlo.
- b) Que a la operadora se le exija una fianza de hasta doscientos cincuenta mil pesos oro (RD\$250,000.00) de tal manera que garantice el cumplimiento del precontrato antes mencionado. En su defecto, la fianza le será ejecutada.
- c) Depositar en manos del Banco Central de la República Dominicana, en un plazo de quince (15) días, a partir de la fecha de su otorgamiento, la suma de doscientos cincuenta mil pesos oro (RD\$250,000.00), en efectivo o cheque certificado, que serán considerados como arras y retenidos por el Banco Central como penalización, en caso de no cumplirse las condiciones de la opción de compra de los terrenos y de la construcción del proyecto. En caso contrario, o sea que queden cumplidas las condiciones, la totalidad de dicha suma sería entregada al beneficiario al inicio de la operación del proyecto.
- d) Presentar los documentos finales de constitución de la compañía Promotora del Proyecto.
- e) Certificación de la Compañía Promotora donde autoriza a la persona que tendrá la calidad de firmar el contrato de opción de compra en su nombre y representarla.

Luego de cumplidos estos requisitos, se procederá a firmar el contrato de compra de terrenos, el cual contiene las cláusulas que regirán entre las partes.

La persona de nacionalidad extranjera que compra terrenos por más de 2,000 mts² necesita el permiso del Poder Ejecutivo y el canje de la moneda extranjera en el Banco Comercial Estatal (Banco de Reservas de la República Dominicana) por Resolución de la Junta Monetaria.

III.- DOCUMENTOS A PRESENTAR LUEGO DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE OPCION A COMPRA DE TERRENOS

En un plazo determinado por el Banco Central, luego de la firma del contrato, se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

- a) Preparar y someter al Banco un anteproyecto arquitectónico y de ingeniería, el cual contenga planos, croquis, diseños, especificaciones relacionados con la realización del proyecto turístico.
- b) Presentar al Banco un estimado de costos del proyecto propuesto que incluya el costo de los terrenos. Cada renglón individual deberá indicar por separado el estimado a ser pagado, tanto en moneda nacional como en divisas.
- c) Preparar un estudio de factibilidad técnico-económico el cual deberá incluir todos los aspectos de rentabilidad del proyecto como son:
 - 1) Un estudio de mercado.
 - 2) Análisis financiero que incluye un flujo de ingresos y gastos y un estado de ganancias y pérdidas.
 - 3) Análisis económico y de sensibilidad.
- d) Preparar un plan de financiamiento para el proyecto propuesto, incluyendo el origen de los fondos

propios necesarios para llevar a cabo dicho proyecto.

- e) Preparar y presentar al Banco una exposición detallada, el cual debería indicar el monto exacto de la participación financiera y administrativa necesaria para la ejecución del proyecto turístico. Además un plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de la firma del contrato de opción de compra, el promotor deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Presentar sus estados financieros auditados; y la aprobación o no de los documentos presentados por el Promotor en cumplimiento de las condiciones establecidas anteriormente, la cual será de la absoluta discreción del Banco Central, pero se entiende que el conteo del plazo que ha sido previamente establecido para dar cumplimiento a dichas condiciones se interrumpirá a partir del día en que el anteproyecto arquitectónico y de ingeniería sea recibido en el Departamento INFRATUR del Banco, hasta la fecha en que dicho departamento comunique su respuesta al Promotor.

En caso de que el promotor cumpla con todas las condiciones de la opción, se compromete frente al Banco a cumplir con las siguientes condiciones, antes de proceder a la firma del contrato de venta.

- a) Solicitar y recibir la clasificación turística del proyecto del Directorio de Desarrollo Turístico, de conformidad con la ley No. 153.
- b) Suscribir el contrato de administración con la firma operadora; y
- c) Suscribir un convenio tripartito entre el Banco, el Promotor y la firma operadora, el cual garantizará el fiel cumplimiento de los

términos, compromisos y obligaciones contraídos frente al Banco.

B.- REQUISITOS PARA SOMETIMIENTO DE PROYECTOS

I.- EVALUACION DE LA PARCELA, DONDE ESTARA UBICADO EL DESARROLLO, ANTES DE LA ELABORACION DEL ANTEPROYECTO.

II.- INTRODUCCION DEL ANTEPROYECTO A LA DIRECCION DE INFRATUR, acompañado de:

- a) Carta de solicitud de no objeción dirigida al Director del Departamento.
- b) Certificado y mensura catastral de la parcela.
- c) Título de propiedad sin gravámenes de la parcela (en original); o acta de venta.
- d) Dos (2) juegos de planos a escala conteniendo:
 - 1.- Localización
 - 2.- Ubicación
 - 3.- Plantas arquitectónicas
 - 4.- Plantas dimensionadas
 - 5.- Secciones
 - 6.- Elevaciones

Importante: Los mismos serán firmados por un Arquitecto y/o Ingeniero colegiado responsable del anteproyecto.

III.- SOMETIMIENTO DE LOS PLANOS CONSTRUCTIVOS:

- a) Idem II.a y II.d.
- b) Aprobación del Ayuntamiento donde se encuentra localizado el proyecto.
- c) Aprobación de la urbanización, si se localiza el proyecto allí, y en caso de urbanización no aprobada entonces constancia del pago del 5% del valor del terreno al Ayuntamiento correspondiente.
- d) Aprobación de patrimonio cultural en caso de que el proyecto se encuentre en zona controlada por este organismo.
- e) Constancia de no objeción a proyectos cuya aprobación sea de la competencia de otros organismos estatales, tales como:
 - Marina de Guerra
 - Liga Municipal
 - Fuerzas Armadas
 - Aeronáutica Civil
 - Oficina Planificación Poder Ejecutivo
 - Foresta
 - Parque Nacional.

NOTA: Los planos deben ser tramitados y retirados por un profesional calificado (Colegiado) autor y/o responsable del proyecto o anteproyecto.

C.- REQUERIMIENTOS PARA CAMBIO DE USO DE SUELO.

I.- EVALUACION DE LA PARCELA, DONDE ESTARA UBICADO EL DESARROLLO.

II.- COMUNICACION DIRIGIDA A LA DIRECCION DE INFRATUR SOLICITANDO CAMBIO DE USO DE SUELO; ACOMPAÑADA DE:

- a) Certificado y mensura catastral de la parcela.
- b) Título de propiedad sin gravámenes en original o acta de venta de los terrenos.
- c) Descripción del uso al cual quiere destinarse la parcela.

D.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA SOMETER A INFRATUR SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO

I.- DOCUMENTOS TECNICOS

- a) Planos mostrando localización del hotel/villa (s) propuesto con relación al área general del proyecto.
- b) Dibujo (s) del sitio, escala mínima (1:1,000), mostrando:
 - 1.- Límites y áreas.
 - 2.- Características topográficas del terreno.
 - 3.- Localización de edificaciones y otras estructuras relacionadas.
 - 4.- Vías de acceso al sitio (existentes y propuestas).
 - 5.- Areas de estacionamiento.

- 6.- Paisajismo existente y propuestas.
 - 7.- Facilidades recreacionales propuestas.
 - 8.- Conexión a la línea de suministro de energía eléctrica, agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y teléfono.
- c) Dibujo (s) de plan maestro (escala mínima: 1:400) de
- todas las estructuras de edificaciones propuestas y otras facilidades (con planos internos, secciones y elevaciones).
- d) Descripción del sitio.
- 1) Superficie y sub-suelo.
 - 2) Drenaje propuesto del sitio.
 - 3) Características físicas predominantes del sitio.
- e) Descripción de la conformación de las edificaciones propuestas en cuanto a las leyes de edificaciones de planeamiento.
- f) Descripción de las edificaciones.
- 1) Construcción.
 - 2) Programa de alojamiento, tipo, tamaño y número de habitaciones (tabla o cuadro).
 - 3) Area total de piso del proyecto dividido entre sub-totales Ejemplo: habitaciones, restaurantes, oficinas, sitios de alquiler, almacén de estas sub-áreas con respecto al total general.
 - 4) Descripción de los requisitos para disposición de agua potable.
 - 5) Instalaciones sanitarias: dando el número de baños, inodoros, lavamanos, tanto para huéspedes como para el personal (hotel).
 - 6) Lista de equipo técnico (ascensores, cocina, cuarto máquina).

- 7) Diagrama del paso del sol y esquema de la dirección de vientos prevalecientes con relación a orientación de edificación (es).
- 8) Describir brevemente las siguientes partidas:
 1. Cualesquiera precauciones necesarias.
 2. Protección solar.
 3. Protección contra incendio.
 4. Ventilación natural y mecánica, así como de acondicionamiento de aire.
 5. Seguridad.

II.- ESTIMADOS DE COSTOS

- a) Costos estimados de construcción (dentro de un 15% de aproximación) desglosado de la siguiente manera:
 - 1) Mejoras del terreno (Ej.: Vías, áreas de estacionamiento, vías peatonales, paisajismo).
 - 2) Obras civiles de las facilidades propuestas (edificaciones).
 - 3) Conexión a los servicios públicos.
 - 4) Equipo.
 - 5) Mobiliario.
 - 6) Servicios profesionales.
 - 7) Contingencias físicas.
 - 8) Contingencias de precios.
- b) Componente de los costos de construcción en moneda extranjera.
- c) Costos unitarios (costo neto y bruto por habitación y costo de las facilidades mayores, ej.: restaurantes).

III.- ESTUDIO DE MERCADO

A.- Características de los Servicios Hoteleros del Proyecto.

B.- Característica General del Mercado.

C.- Componente de la Oferta.

1.- Definición y Descripción del Mercado Hotelero Local.

a) Inventario de la Oferta Hotelera.

b) Nivel General de Ocupación.

2.- Nuevos Hoteles en Construcción.

D.- Comportamiento de la Demanda.

1.- Análisis de las Fuentes de Demanda.

a) Viajeros de Negocios.

b) Convenciones.

c) Turistas Receptivos.

d) Otras.

E.- Análisis de Precios

1.- De habitaciones.

2.- Del Departamento Alimentos y Bebidas.

3.- De otros Departamentos.

F.- Plan de Promoción y Ventas.

1.- Directas.

2.- De Operadores.

3.- Otras.

4.- Acuerdos de Comercialización (Marketing).

- 5.- Impacto del Proyecto Propuesto en competencia con las facilidades en el área del Caribe y en la República Dominicana.

IV.- ANALISIS FINANCIERO

a) Requisitos de inversión:

- 1) Terreno
- 2) Construcción
- 3) Gastos de preapertura
- 4) Capital de trabajo
- 5) Intereses durante la construcción
- 6) Contingencias (físicas y aumento de precio)

b) Esquema financiero:

- 1) Capital (recursos propios)
- 2) Fondos de INFRATUR
- 3) Otros

c) Estado Pro-Forma

- 1) Ingresos
- 2) Fuentes y utilización de fondos
- 3) Flujo de efectivo
- 4) Estado Financiero

d) Evaluación Financiera

- 1) Tasa de retorno en la inversión total
- 2) Tasa de retorno sobre el capital
- 3) Análisis de sensibilidad
- 4) Beneficios económicos del proyecto
- 5) Valor presente neto
- 6) Valor agregado

V.- EVALUACION ECONOMICA Y SOCIAL

A.- Comportamiento de la Economía

- 1.- Parámetros e Información Históricas
- 2.- Dinámica Estructural.
- 3.- Bienestar social

B.- Factores Condicionantes del Sistema sobre el Proyecto.

- 1.- Rentabilidad Social o Económica.
- 2.- Valor presente Neto Social o Económico.
- 3.- Tasa Interna de Retorno Social o Económico.
- 4.- Relación Beneficios/Costos Sociales o Económicos.
- 5.- Impacto sobre Balanza de Pagos.
- 6.- Impacto sobre la Fuerza de Trabajo.
- 7.- Impacto Fiscal.
- 8.- Impacto sobre el Desarrollo Regional.

VI.- ACUERDOS PARA LA ADMINISTRACION

Descripción de los acuerdos administrativos incluyendo documentos proforma de los mismos. Dichos acuerdos deberán enmarcarse dentro de las siguientes estipulaciones:

- a) La venta de los apartamentos individuales estará sujeta a la firma de un contrato de arrendamiento a largo plazo entre el promotor y el comprador final o individual. Este contrato deberá contener las siguientes condiciones:
 - 1.- El comprador final sólo utilizará los apartamentos por un período determinado en el contrato del año.
 - 2.- La cantidad mínima garantizada que el promotor u operador pagarán al propietario final.

- 3.- El porciento que el promotor u operador pagará al comprador final, además del mínimo establecido.
 - 4.- El equipamiento, amueblamiento y decoración serán standard.
- b) Un contrato de operación satisfactorio al Banco Central entre el propietario y una compañía operadora de experiencia internacional. Si el promotor se dedicará a la operación, se requerirá prueba de su capacitación en tal sentido.
 - c) El Banco Central participará en el contrato de operación con fines de poder supervisar la operación o intervenir en la misma de ser necesario.
 - d) Todos los apartamentos se regirán por la Ley de condominios No. 5038 y sus modificaciones, y los Estatutos y Reglamentos del Condominio para su administración deberán ser aprobados por escrito por el Banco Central.

VII.- TIEMPO DE EJECUCION

Cronograma por mes de las diferentes obras y funciones a realizar durante la construcción y terminación de la obra.

NOTA: Antes de la aprobación final del préstamo, suministrar tres propuestas para obras civiles y una evaluación de las mismas.

Para la adquisición de muebles, enseres, equipo mecánico, eléctrico, de aires acondicionados ... etc., ver reglamentos sobre la materia.

