



02 AGO 2022

Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9

000001449

DPP-0885-2022

Señora

Arq. Vivian Reyes Roca

Viceministra de Normas, Reglamentos y Tramitaciones

Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED)

Ciudad. -

C.c.: Ing. Yira Rodríguez

Directora de Tramitación, Tasación y Licencias



Distinguida Arq. Reyes:

Luego de un cordial saludo, le informamos que en fecha 21 de julio del 2022, este Ministerio de Turismo recibió por parte del Sr. Jorge Luis Henríquez Viloría, cédula n.º 031-0411138-4, el completivo del expediente registrado bajo el número 4052/2021-0383, correspondiente a la solicitud de "No Objeción de Uso de Suelo", junto a los planos y documentos para la modificación del Máster Plan del proyecto denominado "Downtown City" (aprobado por este Ministerio mediante DPP-0362-19, Oficio n.º 0651, de fecha 16 de abril 2019), a construirse en unos terrenos ubicados entre la Laguna Bávaro y el Boulevard Turístico del Este, a 1 km de la intersección con la Av. Barceló, en Cabeza de Toro, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con localización geográfica próximo a las coordenadas UTM 564750.64 m E, 2059443.13 m N y dentro de los límites de las siguientes parcelas:

N.º	Parcela	Documento	Propiedad	Área (m²)
01	506549774418	Contrato de Promesa de Venta suscrito con Caribe Sunrise, S.R.L., Producciones Jiménez, S.R.L., Hossam Construccions, S.R.L., Koslar, S.R.L., Inversiones Tongoy, S.R.L., en fecha 08 de marzo del 2017	Logayra Investment Services, S.R.L.	259,964.29
02	506559285417			788,709.27
03	506559940944			291,018.14
04	506640103490			276,459.53
05	506640446712			100,000.87
06	506640621530			130,001.25
07	506640853293			52,936.95
08	506650068310			160,091.20
09	506660650755			3,257,130.00
10	506681262437			48,135.80
				5,364,447.30

1 de 4 SPG/emm

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



02 AGO 2022

Ministerio de Turismo

000001449

RNC-401-03681-9

DPP-0885-2022

La propuesta de modificación sólo abarca la Zona de Servicio, Zona Downtown City, Zona Downtown City Norte y la Zona Downtown City Green (U.A. Laguna, Sección Parque), manteniendo inalterables la Zona Downtown City Green (U.A. Laguna, Sección Manglar), Zona Downtown Beach y Zona Hotel de Playa. Los cambios a realizar consisten en lo siguiente:

1. Rectificar la densidad de la Zona de Servicios, para considerar el área total de los terrenos en el cálculo de dicha densidad.
2. Unificar las zonas previamente denominadas como "Downtown City", "Downtown City Norte" y "Parque de Agua", para denominarlas todas como zona "Downtown City", manteniendo esta nueva zona, las dos densidades previamente asignadas de 90 habitaciones/hectárea en los lotes colindantes al Boulevard Turístico del Este y 85 habitaciones/hectárea en los lotes posteriores.
3. Rectificar la densidad resultante de la Zona Hotel de Playa, luego de corregir el área del solar.

Una vez realizadas las modificaciones previamente expuestas, el Máster Plan contará con las siguientes características generales:

Zonas	Densidad	Área (m ²)	Habs.	Altura (niveles)	Observaciones
Hotel de Playa	83.72 habs./ha.	48,135.80	403	02 (primera línea*) - 04 detrás	Densidad corregida
Downtown Green	85 habs./ha. (U.A. Laguna, Sección Parque)	1,545,446.23	13,136	04	Total de habitaciones corregido luego de revisión de área
	45 habs./ha. (U.A. Laguna, Sección Manglar)	1,663,588.12 (área utilizada en la No Objeción previa, de los 2,656,339.03 m ² totales que tiene la zona)	7,486	02 (primera edificación) - 03 detrás	Sin modificar (datos que figuran en la No Objeción DPP-0362-19, Oficio No. 0651, de fecha 16 de abril 2019)
Downtown Beach	85 hab./ha.	214,559.74 (área utilizada en la No Objeción previa). La suma de los dos títulos que componen la zona es	1,823	05	Sin modificar (datos que figuran en la No Objeción DPP-0362-19, Oficio No. 0651, de fecha 16 de abril 2019)

2 de 4 SPG/emmm



02 AGO 2022

Ministerio de Turismo

000001449

RNC-401-03681-9

DPP-0885-2022

		213,028.15 m ² , lo que constituye una diferencia de 1,531.59 m ²			
Downtown City	90 hab./ha	213,267.83	1,919	05	Total de habitaciones corregidos luego de revisión de áreas
	85 hab./ha	411,770.73	3,500	05	
Zona de Servicios	90 hab./ha	106,425.23	958	05	
	80 hab./ha	170,034.30	1,360	05	
		4,373,227.98 m ² , al utilizar el área de las parcelas 5,364,447.30 m ²	30,585		

* La primera línea queda definida por la ocupación en los primeros 40 metros (como mínimo) medidos a partir de los 60 metros de pleamar (Ley 305-68).

El total de habitaciones en el proyecto será de **30,585 unidades** (2,736 habitaciones más que las 27,849 previamente aprobadas, producto de la revisión de las hectáreas en el cálculo de la densidad), arrojando una densidad bruta poblacional de **57.01 habitaciones/hectárea** (30,585 habitaciones ÷ 536.44473 hectáreas).

Al respecto de esta solicitud debemos comunicarle que, después de estudiar la propuesta y documentos sometidos, la cual incluye la Licencia Ambiental n.º 0347-18, de fecha 02 de enero de 2019, del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, nuestra Dirección de Planificación y Proyectos, le concede la **"No Objeción de Uso de Suelo"** para la modificación del Máster Plan del proyecto **"Downtown City"**, por lo tanto, consideramos que pueden ustedes proceder a estudiar el mismo, previa aprobación de los demás organismos oficiales concernientes.

Finalmente, indicamos que cualquier alteración o violación tanto del uso (**turismo hotelero, recreativo e inmobiliario**), como de los parámetros aquí aprobados (**un máster plan compuesto por 5 zonas, con 30,585 habitaciones, hasta 05 niveles de altura y una densidad de 57.01 hab./ha**), anularía la presente **No Objeción**, la cual no autoriza a los promotores a iniciar la construcción, hasta tanto ese Ministerio expida la licencia necesaria para tales fines.



3 de 4 SPG/emm

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



República Dominicana
Lo tiene todo



02 AGO 2022

Ministerio de Turismo

000001449

RNC-401-03681-9

DPP-0885-2022

Es preciso señalar que cada proyecto individual a ser construido en cada uno de los solares deberá ser sometido para ser aprobado por este Ministerio de Turismo, antes de ser admitido para su trámite de licencia de construcción ante el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones.

Recomendamos que realicen una actualización de la Licencia Ambiental, para que se especifique qué área de los 5,364,447.30 m², corresponde al área protegida y/o la zona de amortiguamiento, así como las coordenadas del polígono que delimita dicha área.

La presente Certificación de No Objeción de Uso de Suelo, ha sido otorgada en virtud de los parámetros establecidos en la Resolución n.º 07-2012, Oficio n.º 0552, de fecha 26 abril de 2012, conforme al Plan de Ordenamiento vigente para dicha zona y Decreto n.º 559-06, emitido por el Poder Ejecutivo, en fecha 21 de noviembre de 2006, que dispone que todo proyecto turístico o de otra índole ubicado en zonas turísticas del territorio nacional, deberá obtener, como requisito previo a su desarrollo y operación un documento denominado **"Certificado de Uso de Suelo"**, que será emitido por el Ministerio de Turismo, y tendrá una vigencia de doce meses calendarios.

Dada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022).

Atentamente,

David Collado

Ministro de Turismo

DC/SP/OG