

# **FIDEICOMISO**

## **PRO-PEDERNALES**

**MANIFESTACIÓN DE INTERÉS DEL PROCESO COMPETITIVO NACIONAL E INTERNACIONAL PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO CON EXPERIENCIA EN DESARROLLO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DESTINOS TURÍSTICOS, A LOS FINES DE CAPITALIZAR Y REALIZAR EN SOCIEDAD EL DESTINO TURÍSTICO DE CABO ROJO, PEDERNALES**

**FASE I**

**FID-SE-0001**

Santo Domingo,  
Distrito Nacional,  
República Dominicana.  
**NOVIEMBRE, 2022.**

**Índice**

<b>GENERALIDADES</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>6</b>
1.1. Antecedentes y objeto.....	6
1.1.1. Antecedentes.....	6
1.1.2. Objetivos y Alcance .....	7
1.1.3. Fases.....	8
1.2. Definiciones.....	8
1.3. Reglas de Interpretación.....	17
1.4. Idioma.....	17
1.5. Normativa aplicable .....	18
1.6. Descripción del Destino Turístico.....	19
1.7. Inversión del Socio Estratégico .....	19
1.8. Competencia judicial .....	19
1.9. De la publicidad .....	20
1.10. Conocimiento y sometimiento al Pliego de Condiciones .....	20
1.11. Sala de Información Electrónica (Data Room).....	20
1.11.1. Acceso a Sala de Información Electrónica .....	20
1.11.2. Contenido de la Sala de Información Electrónica .....	21
1.11.3. Información Referencial Contendida en Sala de Información Electrónica.....	21
1.12. Facultades del Fideicomiso Pro-Pedernales, exención de responsabilidades y otros	22
1.12.1. Facultades .....	22
1.12.2. Exención de responsabilidades.....	22
1.12.3. Renuncia del Proponente a reclamos.....	22
1.12.4. Proceso de Selección Desierto .....	23
1.12.5. Proceso suspendido o nulo.....	23
1.13. Órgano de Contratación.....	24
1.13.1. Atribuciones del Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales.....	24
1.14. Dependencia u órgano decisor responsable del proceso .....	25
1.14.1. Atribuciones .....	25
1.15. De los Proponentes hábiles e inhábiles .....	27
1.15.1. Prohibición de Contratar.....	27

1.16.	Demostración de capacidad para Precalificar.....	28
1.17.	Representante Legal.....	29
1.17.1.	Los Agentes Autorizados.....	29
1.18.	Subsanaciones .....	30
1.19.	Consultas o Aclaraciones.....	31
1.20.	Circulares.....	31
1.21.	Enmiendas .....	31
1.22.	Impugnaciones .....	32
1.22.1.	Garantía de la Impugnación.....	33
1.22.2.	Devolución de la Garantía de la Impugnación.....	33
1.23.	Confidencialidad del proceso .....	34
1.24.	Pago de Derecho de Participación.....	34
1.25.	Cronograma de Actividades del Proceso de Selección .....	35
<b><i>CAPÍTULO II.....</i></b>		<b>38</b>
2.1.	Proponentes.....	38
2.1.1.	Sociedad, Empresa o Corporación Desarrolladora-Operadora de destinos turísticos con capital.....	38
2.1.2.	Consortio de Empresas Vinculadas .....	38
2.1.3.	Otros Consorcios de Empresas No Vinculadas.....	38
2.2.	Prohibición Para Participar .....	39
2.3.	Participación comprometida.....	39
2.4.	Firma de Documentos Presentados por los Proponentes .....	39
2.4.1.	Firma de Documentos.....	39
2.4.2.	Otros Representantes Legales.....	40
2.4.3.	Nombramiento y sustitución .....	40
2.5.	Visita al Sitio.....	40
<b><i>CAPÍTULO III.....</i></b>		<b>42</b>
3.1.	Presentación de Credenciales .....	42
3.1.1.	Documentación requerida.....	42
3.1.2.	Proceso Electrónico de Precalificación de Proponentes .....	42
3.1.3.	Forma para la presentación de los documentos y Credenciales para la Fase I de la Manifestación de Interés de Proponentes .....	43
3.1.4.	Idioma de Documentos y Credenciales durante Proceso de Manifestación de Interés ..	43
3.1.5.	Criterios de Validación de Credenciales durante la Fase I de Manifestación de Interés de Proponentes.....	43
3.1.6.	Proceso de Validación de Credenciales durante la Fase I de Manifestación de Interés de Proponentes.....	43
3.1.6.1.	Resultado del Proceso de Validación de Credenciales.....	44
3.1.7.	Publicación de la Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico .....	44

<b>3.2.</b>	<b>Requisitos para la Precalificación .....</b>	<b>45</b>
3.2.1.	Elementos para la Precalificación .....	45
3.2.2.	Requisitos .....	45
<b>3.3.</b>	<b>Documentación para presentar en la Fase I de Manifestación de Interés: .....</b>	<b>45</b>
<b>3.4.</b>	<b>Proceso de Evaluación .....</b>	<b>50</b>
<b>3.5.</b>	<b>Subsanación, resolución y notificación .....</b>	<b>51</b>
3.5.1.	Subsanación .....	51
<b>3.6.</b>	<b>Resolución y notificación .....</b>	<b>51</b>
<b><i>CAPÍTULO IV</i></b>	<b>.....</b>	<b>53</b>
<b>4.1.</b>	<b>Ley Aplicable.....</b>	<b>53</b>
<b>4.2.</b>	<b>Recomposición y Conformación de Consorcios .....</b>	<b>53</b>

## GENERALIDADES

### PREFACIO

Este Pliego de Condiciones es para la **FASE I DE LA MANIFESTACIÓN DE INTERÉS DEL PROCESO COMPETITIVO NACIONAL E INTERNACIONAL PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO CON EXPERIENCIA EN DESARROLLO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DESTINOS TURÍSTICOS A LOS FINES DE CAPITALIZAR Y REALIZAR EN SOCIEDAD EL DESTINO TURÍSTICO DE CABO ROJO, PEDERNALES**, el cual ha sido elaborado por el Fideicomiso Pro-Pedernales, tomando como base los modelos establecidos por la práctica internacional en procesos competitivos para la búsqueda de socios estratégicos en asuntos de inversión de tipo Estatal.

En el presente Pliego de Condiciones se establecen las condiciones bases, los detalles, alcance y objeto para el desarrollo de la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional o Internacional para la Selección de un Socio Estratégico con Experiencia en Desarrollar y Operar destinos turísticos a los fines Capitalizar y realizar en Sociedad, el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales (más adelante “Fase I: Manifestación de Interés del Proceso Competitivo”).

## CAPÍTULO I

### CARACTERÍSTICAS

#### 1.1. Antecedentes y objeto

##### 1.1.1. Antecedentes

Con el objetivo de fomentar el desarrollo del polo turístico de la región suroeste del país, el Estado dominicano ha diseñado un Proyecto de alto impacto y escala en la provincia, Pedernales. Este Proyecto tiene como propósito convertir dicha provincia y zonas aledañas en un destino mundial líder en turismo en toda la región del Caribe y Centro América, promoviendo un turismo responsable que apoye la adecuada conservación del Parque Nacional Jaragua, Parque Nacional Sierra de Bahoruco, áreas protegidas de Playa Bahía de las Águilas, Humedales de Cabo Rojo, Playa Larga, Playa Blanca, Salados y manglares existentes.

Para fines de poder viabilizar el Proyecto Turístico de Cabo Rojo, Pedernales, en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020) se dictó el Decreto No. 724-20, donde se dispone la constitución de un fideicomiso público, irrevocable, de desarrollo e inversión inmobiliaria, administración, fuente de pago, garantía o de oferta pública para el desarrollo turístico de la provincia, Pedernales y zonas aledañas, que se denomina “Fideicomiso Pro-Pedernales”. El Fideicomiso Pro-Pedernales entró formalmente en operaciones en el mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a partir de la suscripción de su acto constitutivo.

El Fideicomiso Pro-Pedernales fue creado con la misión de llevar a cabo los estudios necesarios para la ejecución de las infraestructuras de servicios primarias en el Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales, “el Proyecto”, e iniciar la ejecución de las Obras de infraestructuras de servicios complementarias del Proyecto. Asimismo, crear una estructura financiera independiente para la administración transparente y eficiente del patrimonio fideicomitado de manera que se incentiven las futuras inversiones y se asegure el correcto desarrollo del polo turístico de Pedernales, mediante la ejecución de las actuaciones, estudios y obras necesarias para su construcción y habilitación.

El Fideicomiso Pro-Pedernales convoca el presente proceso de selección que permita al Estado dominicano seleccionar un socio estratégico ideal para juntos coinvertir en el Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales, revistiendo dicha selección de toda la transparencia y profesionalidad que amerita dicho proceso.

El Estado dominicano busca un socio local o internacional, que tenga credenciales empresariales de primer nivel, capacidad económica óptima para cubrir los

requerimientos del Proyecto y experiencia en el desarrollo de destinos turísticos sostenibles, de manera que pueda acompañar al Estado en la ejecución de este importantísimo Proyecto, asumiendo el liderazgo del desarrollo, la administración y la operación del mismo en coordinación permanente con el Estado a través de los organismos y normas de gobernanza que se establezcan, en el Vehículo Jurídico que sea creado para estos fines.

Para fines aclaratorios, se parte de la base de que el Estado puede asociarse con un Socio Estratégico en un Vehículo Jurídico tipo fideicomiso o sociedad de forma directa como lo harían dos (2) socios estratégicos.

En ese sentido, el presente Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico se divide en tres (3) Fases que serán descritas más adelante, en la que cada una de estas Fases estarán regidas por un Pliego de Condiciones que establecerá las reglas y condiciones de estas. Es decir, que el presente proceso dividido en Fases comprenderá todo el Proceso desde la Precalificación hasta la negociación y firma de los Contratos para la entrada del Socio Estratégico Seleccionado.

### **1.1.2. Objetivos y Alcance**

El objetivo del presente Pliego de Condiciones es establecer el conjunto de cláusulas jurídicas, económicas, técnicas y administrativas, de naturaleza reglamentaria, por el que se fijan los requisitos, exigencias, facultades, derechos y obligaciones de las personas naturales jurídicas nacionales o internacionales, que deseen participar en el presente proceso de selección de socio estratégico.

El presente documento constituye la base para la presentación de Credenciales de la Fase I de la **MANIFESTACIÓN DE INTERÉS DEL PROCESO COMPETITIVO NACIONAL O INTERNACIONAL PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO CON EXPERIENCIA EN DESARROLLO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DESTINOS TURÍSTICOS A LOS FINES DE CAPITALIZAR Y REALIZAR EN SOCIEDAD EL DESTINO TURÍSTICO DE CABO ROJO, PEDERNALES**. Si el Proponente omite suministrar alguna parte de la información requerida en el presente Pliego de Condiciones o presenta una información que no se ajuste sustancialmente en todos sus aspectos al mismo, o la información presentada no sea conforme a la realidad, el riesgo estará a su cargo y el resultado podrá ser el rechazo de su Propuesta por los órganos responsables de conducir este proceso.

Este Pliego de Condiciones, así como eventuales modificaciones, ajustes, supresiones, aclaraciones, precisiones o adiciones a los mismos, constituyen las reglas que rigen la

presentación, Precalificación y validación de las Propuestas de Credenciales.

El Fideicomiso Pro-Pedernales convoca a todas las personas naturales y jurídicas, nacionales y/o extranjeras a participar en la Fase I de la **MANIFESTACIÓN DE INTERÉS DEL PROCESO COMPETITIVO NACIONAL O INTERNACIONAL PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO CON EXPERIENCIA EN DESARROLLO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DESTINOS TURÍSTICOS A LOS FINES DE CAPITALIZAR Y REALIZAR EN SOCIEDAD EL DESTINO TURÍSTICO DE CABO ROJO, PEDERNALES** con el objetivo de Precalificar a los proponentes que podrían ser Proponentes Seleccionados en este proceso competitivo de selección de socio estratégico.

### **1.1.3. Fases**

El presente Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico se divide en tres (3) Fases:

**1.1.3.1. Fase I:** esta Fase es de Precalificación en base a méritos y antecedentes y concluye con la declaratoria de Proponentes Precalificados.

**1.1.3.2. Fase II:** esta Fase se inicia con la invitación a los Proponentes Precalificados a presentar Propuestas Económicas de acuerdo con el Pliego de Condiciones correspondiente a esta Fase para la presentación de Propuestas Económicas (a emitirse hasta la fecha establecida en el Cronograma de Actividades del Proceso), y concluye con la selección y el respectivo Acto de Cierre.

**1.1.3.3. Fase III:** esta Fase se inicia con la Negociación entre el Proponente Seleccionado y el Fideicomiso Pro-Pedernales para suscribir los Contratos relativos a la Capitalización de la sociedad comercial y la gobernanza corporativa entre el Fideicomiso Pro-Pedernales y el Socio Estratégico.

## **1.2. Definiciones**

Para la correcta interpretación del presente Pliego de Condiciones, sus Anexos y adendas o modificaciones, si las hubiere, los términos que a continuación se señalan tendrán el significado que se indica:



- 1) **Acta Declaratoria de Precalificación:** es el documento emitido por el Comité de Selección de Socio Estratégico, luego de haberse concluido la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, mediante el cual se realiza la Precalificación de los Proponentes, para que, en consecuencia, se proceda a convocar a los Proponentes Precalificados a presentar sus Propuestas Económica.
- 2) **Acuerdo de Permanencia:** es el convenio en el cual los Integrantes del Consorcio establecen los compromisos relativos a la constitución de la Sociedad, la participación y permanencia de dichos Integrantes del Consorcio en el capital de la Sociedad y demás compromisos derivados de la participación de los Integrantes del Consorcio en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.
- 3) **Adquiriente:** es la persona individual o colectiva que adquiere los Pliego de Condiciones.
- 4) **Agentes Autorizados:** son las personas nominadas como tales por el Adquiriente conforme al numeral 1.17.1.
- 5) **Anexo:** se refiere al documento o el conjunto de documentos que se adjuntan al presente Pliego de Condiciones y que forman parte integral del mismo. Cualquier referencia al Pliego de Condiciones incluye a sus Anexos.
- 6) **Capital:** es uso de recursos con el objetivo de obtener unos ingresos o rentas a lo largo del tiempo mediante el empleo de un capital en algún tipo de actividad económica o negocio para fines de incrementarlo.
- 7) **Caso Fortuito:** es un suceso que se genera de forma involuntaria e impide el cumplimiento de una obligación que no era previsible mediante el uso de una diligencia normal, pero, de haberse podido prever hubiera existido la posibilidad de haberse podido evitar.
- 8) **Circular:** es la aclaración que el Fideicomiso Pro-Pedernales emite de oficio o para dar respuesta a las Consultas planteadas por los Proponentes con relación al contenido del Pliego de Condiciones, Anexos u otra Circular y que se hace de conocimiento de todos los Proponentes.
- 9) **Comisión de Peritos de Evaluación en la Fase de Precalificación:** se refiere a la comisión que será designada mediante resolución emitida por el Comité de Selección de Socio Estratégico, para que, de acuerdo con su especialidad, apoye a este Comité para la selección de Socio Estratégico, en el análisis, revisión y validación de las Credenciales durante la Fase I de la Manifestación de Interés.

- 10) Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales:** es el órgano de mayor jerarquía del Fideicomiso Pro-Pedernales, auxiliar creado de conformidad con las disposiciones del artículo 7 del Decreto No. 724-20 de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), Pedernales bajo las atribuciones establecidas en el numeral 1.13.1. del presente Pliego de Condiciones.
- 11) Comité de Selección de Socio Estratégico:** es el comité creado por el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales que es el órgano encargado de conducir y gestionar el proceso competitivo del socio Estratégico para el desarrollo, operación y mantenimiento del destino turístico de Cabo Rojo, Pedernales bajo las atribuciones establecidas en el numeral 1.14. del presente Pliego de Condiciones.
- 12) Compromiso de Confidencialidad:** es el documento suscrito por el Proponente mediante el cual se compromete a mantener confidencial toda la información recibida durante todas las Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico y mantenerla así incluso posterior a este de forma especial y sin ser limitativos, las informaciones del Proyecto. El Proponente deberá firmar el **Anexo B**. “Acuerdo de Uso de Información”.
- 13) Conflicto de Interés:** son situaciones o circunstancias reales, potenciales o aparentes en la que una persona o de un vinculado a éste, pudiera verse afectado en el desempeño de sus funciones, desviándolo de los fines inherentes a su cargo, inclinándolo a fines privados o generando la percepción de tomar decisiones parciales o subjetivas.
- 14) Consortio:** es la unión temporal de empresas, sociedad o corporaciones que sin constituir una nueva persona jurídica se organizan para participar en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.
- 15) Consulta:** es la comunicación escrita, remitida por un Proponente conforme al procedimiento establecido y recibida por Fideicomiso Pro-Pedernales, solicitando aclaración, interpretación o modificación sobre aspectos relacionados exclusivamente con los Pliego de Condiciones.
- 16) Contrato de Inversión:** es el contrato entre el Fideicomiso Pro-Pedernales y el Socio Estratégico, en el que se comprometen a realizar las inversiones en el vehículo jurídico del Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales. En dicho contrato, el Fideicomiso Pro-Pedernales asumirá el compromiso los aportes de infraestructuras y de tierras para el desarrollo del Destino Turístico, y, el Socio Estratégico tendrá el compromiso de inversión por la suma de su propuesta económica presentada en la Fase II. Además, el mismo podrá incluir como se llevará a cabo la administración, la toma de decisiones y los mecanismos de Gobernanza entre el Fideicomiso Pro-Pedernales y el Socio Estratégico en todo

lo relacionado al destino turístico de Cabo Rojo, Pedernales.

**17) Convocatoria de Manifestación de Interés:** es el llamado publicado por el Fideicomiso Pro-Pedernales por el cual se invita a los Proponentes a realizar el Pago para que puedan participar en la Fase I de la Manifestación de interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico mediante la presentación de las Credenciales correspondientes. Una vez determinados como Precalificados, podrán presentar su Propuesta Técnica y Económica en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

**18) Credenciales:** son los documentos que demuestran las calificaciones profesionales legales, técnicas y financieras de un Proponente, presentados como parte de la Propuesta y en la forma establecida en el Pliego de Condiciones, para ser evaluados y calificados por el Fideicomiso Pro-Pedernales, con el fin de seleccionar los Proponentes Precalificados.

**19) Cronograma de Actividades del Proceso:** se refiere a la cronología de los actos de la Fase I de la Manifestación de Interés y de las demás Fases siguientes del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico tal como está descrita en el numeral 1.25. del presente Pliego de Condiciones.

**20) Documentación de Prefactibilidad:** son los documentos aportados por el Fideicomiso Pro-Pedernales en los que se detalla en una primera aproximación de los análisis técnicos y económicos del Proyecto objeto del presente Pliego de Condiciones, y que permiten determinar, de manera preliminar y sujeto a estudios de mayor profundidad, si existen evidencias de que la ejecución del Proyecto podría ser exitosa.

**21) Dólar (US\$):** es la moneda correspondiente a Dólar Estadounidense.

**22) Empresas Afiliadas:** se considera que una empresa es afiliada con respecto a otra: (i) cuando más del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito y pagado pertenezca a la matriz, directamente o por intermedio o con el concurso de otras subsidiarias, para tal efecto, no se considerarán las acciones sin derecho a voto; (ii) cuando la matriz y las subsidiarias tengan conjunta o separadamente el derecho de emitir los votos constitutivos de la mayoría mínima decisoria en las asambleas o tengan el número de votos necesarios para elegir la mayoría de los miembros del órgano de administración; y (iii) cuando la matriz, directamente o por intermedio o con el concurso de las subsidiarias, en razón de un acto o negocio con la sociedad controlada o con sus socios, ejerza influencia en las decisiones de los órganos de administración de la sociedad.

**23) Empresas Controlantes:** son aquellas empresas que están en posibilidad de controlar a otras, ya sea por su participación directa o indirecta en más del

cincuenta por ciento (50%) del capital, o en más del cincuenta por ciento (50%) de los votos de las asambleas, o en el control de la dirección de las Empresas Subsidiarias.

- 24) Empresas Subsidiarias:** son las empresas controladas por otra empresa matriz o controlante y en ésta cuenta con derecho al voto y son titulares de una fracción del capital suscrito y pagado comprendida entre el diez por ciento (10%) y el cincuenta por ciento (50%).
- 25) Empresas Vinculadas:** es una empresa subsidiaria, afiliada y/o controlante que participa directa o indirectamente en la gestión, el control o el capital de otra empresa.
- 26) Enmienda:** se refiere a toda comunicación escrita, emitida por el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, con el fin de modificar el contenido de los Pliego de Condiciones, formularios, Anexos u otras modificaciones y que se hacen de conocimiento de todos los Proponentes.
- 27) Entidad Contratante:** se refiere al Fideicomiso Pro-Pedernales que ha llevado las Fases I, II y III del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico para suscribir los Contratos relativos a la Capitalización de la sociedad comercial y la gobernanza corporativa entre el Fideicomiso Pro-Pedernales y el Socio Estratégico.
- 28) Estado dominicano:** entidad de derecho público reconocido con personalidad jurídica, de acuerdo con la Constitución dominicana, normativa del derecho público internacional, representada por las distintas instituciones que la componen.
- 29) Fideicomiso Pro-Pedernales:** se refiere al Fideicomiso constituido por el Estado dominicano, en virtud del Decreto No. 724-20, cuyo objeto es la planificación, diseño, promoción, implementación y ejecución, de los proyectos de desarrollo de las infraestructuras de servicios para la promoción del polo turístico de Pedernales e iniciar la ejecución de las Obras de infraestructuras y de servicios complementarias del Proyecto.
- 30) Fideicomitente del Fideicomiso Pro-Pedernales:** se refiere al Estado dominicano, quien actúa a través de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas (DGAPP) en calidad de Fideicomitente, conforme a lo estipulado en el artículo 3 del Decreto No. 724-20 de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020).
- 31) Fuerza Mayor o Causa Mayor:** se refiere a una fuerza imposible de evitar o de prever, más allá del control de las partes, y que hace imposible el cumplimiento de la obligación. Los sucesos de Fuerza Mayor son aquellos que no sólo no pudieron preverse, y que, en caso de haberse previsto, tampoco podrían haberse

evitado.

- 32) Gestor Fiduciario:** se refiere a Fiduciaria Reservas, S.A., quien, en su calidad de sociedad fiduciaria, acepta el cargo y recibe el patrimonio fideicomitido para la realización de las actividades que se le encomienden para la consecución de los fines del Fideicomiso Pro-Pedernales, debiendo cumplir las instrucciones impartidas por el Comité Administrativo.
- 33) Integrantes del Consorcio:** se refiere a las personas jurídicas nacionales o extranjeras que deciden participar como parte de un Consorcio en la Fase I y II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico descrito en los Pliegos de Condiciones.
- 34) Líder del Consorcio:** es la persona natural o jurídica del Consorcio que ha sido designada como tal.
- 35) Notificación de la Precalificación:** es la notificación escrita emitida por el Fideicomiso Pro-Pedernales y enviada al o a los Proponentes Precalificados y, si los hay, a todos los demás participantes que hayan participado en la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, para informar sobre los resultados de esta Precalificación.
- 36) Nuevo Proponente:** es el Adquiriente para formar parte de un Consorcio que presente sus Credenciales con posterioridad a la primera fecha de presentación de Credenciales.
- 37) Pago de Derecho de Participación:** es el pago que realiza el Proponente conforme a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones para poder participar en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.
- 38) Participación de Capital:** se refiere a la participación mediante la suscripción de acciones que tendrá el socio Estratégico seleccionado en el Vehículo Jurídico que sea creado para el desarrollo, operación y mantenimiento del Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales.
- 39) Peritos:** son los expertos en la materia del proceso llevado a cabo, que son designados por el Fideicomiso Pro-Pedernales que colaboran asesorando, analizando y evaluando las propuestas, elaborando los informes que contengan los resultados y sirvan de sustento para las decisiones que deba adoptar el Fideicomiso Pro-Pedernales respecto de la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.
- 40) Persona Jurídica:** es una entidad nacional o extranjera, legalmente constituida conforme a su legislación de origen, distinta de sus miembros individualmente

considerados, capaz de contraer derechos y obligaciones por sí misma y que sean necesarios para la realización de sus fines.

- 41) Pliego de Condiciones:** es el documento que especifica las bases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, el cual será vinculante para cada una de las Fases del Proceso de Selección, en los cuales se indicarán los antecedentes, objetivos, alcances, presentación de Credenciales, Precalificación, requerimientos financieros, económicos y jurídicos, criterios de evaluación y adjudicación y demás condiciones que guían o limitan a los Proponentes a participar en dicho proceso. En ese sentido, el presente Pliego de Condiciones de la Fase I de Manifestación de Interés abarcará, sus Anexos y modificaciones o adendas, si las hubiere, además de las Circulares emitidas por el Fideicomiso Pro-Pedernales, si las hubiere, además de lo establecido en el presente Pliego de Condiciones.
- 42) Prácticas Coercitivas:** es dañar o perjudicar, o amenazar con dañar o perjudicar directa o indirectamente a cualquier parte, o a sus propiedades o personas para influenciar inapropiadamente la actuación de una parte, de conformidad con la legislación aplicable.
- 43) Prácticas Corruptas:** es el ofrecimiento, suministro, aceptación o solicitud de cualquier cosa de valor con el fin de influir en la actuación de un funcionario público con respecto al proceso de contratación o a la ejecución del contrato, de conformidad con la legislación aplicable.
- 44) Prácticas de Colusión:** es el acuerdo entre dos (2) o más partes, diseñado para obtener un propósito impropio, incluyendo el influenciar inapropiadamente la actuación de otra parte.
- 45) Prácticas Fraudulentas:** se refiere a la tergiversación de los hechos con el fin de influir en un proceso de contratación o en la ejecución de un Contrato en perjuicio del Contratante; la expresión comprende las prácticas colusorias entre los Proponentes (con anterioridad o posterioridad a la presentación de las Propuestas) con el fin de establecer Propuestas a no competitivos y privar o limitar al Contratante de las ventajas de la competencia libre y abierta, de conformidad con la legislación aplicable.
- 46) Prácticas Obstructivas:** es destruir, falsificar, alterar u ocultar en forma deliberada pruebas importantes respecto de su participación en la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico o incidir en la investigación o formular declaraciones falsas a los investigadores con la intención de impedir sustancialmente una investigación del Fideicomiso Pro-Pedernales referente a acusaciones sobre prácticas corruptas, fraudulentas, coercitivas, o colusorias y/o amenazar, acosar o intimidar a una parte con el propósito de impedir que dicha

parte revele lo que sabe acerca de asuntos pertinentes a la investigación, o que lleve adelante la investigación, o la ejecución de un contrato.

- 47) Proceso Competitivo de Selección:** se refiere el presente proceso competitivo de carácter nacional e internacional para la selección de un socio Estratégico dividido en tres Fases descritas en el numeral 1.1.3. a los fines de capitalizar, desarrollar y operar el destino turístico de Cabo Rojo, Pedernales, mediante el cual se seleccionará a la persona natural o jurídica más conveniente conforme a los términos fijados en los Pliegos de Condiciones.
- 48) Proceso Desierto:** se refiere a si la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico es declarada Desierta por el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales, de conformidad con lo establecido en el numeral 1.13 de este Pliego de Condiciones.
- 49) Proponente:** es la persona natural o jurídica legalmente capacitada para participar y presentar sus Credenciales conforme a los presentes Pliego de Condiciones.
- 50) Proponente Precalificado:** es el Proponente que habiendo cumplido con los requisitos de Precalificación ha sido seleccionado por el Fideicomiso Pro-Pedernales, conforme al presente Pliego de Condiciones, quedando habilitado para participar en la Fase II de Presentación de Propuestas Económicas del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, de acuerdo con las condiciones que establezcan los Pliego de Condiciones de dichas Fases. Los Proponentes Precalificados podrán realizar las recomposiciones de sus Consorcios o conformar Consorcios, cumpliendo las estipulaciones del Pliego de Condiciones.
- 51) Proponente Precalificado Condicional:** es el Proponente que, habiendo presentado sus Credenciales, conforme al presente Pliego de Condiciones, para ser Precalificado requiera realizar las subsanaciones que al efecto señale el Fideicomiso Pro-Pedernales, de acuerdo con lo indicado en el presente documento.
- 52) Proponente Seleccionado:** es el Proponente que resulta seleccionado en la Fase II de la Presentación de Propuestas Económicas del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.
- 53) Representante Legal:** es la persona física o natural acreditada como tal para firmar por el Proponente.
- 54) Requisitos de Precalificación:** son los requisitos detallados en los presentes Pliegos de Condiciones y que necesariamente deberán ser cumplidos por los Proponentes para ser declarados Proponentes Precalificados.

**55) Sala de Información Electrónica (*Data Room*):** se refiere al sitio electrónico en el que se mantendrá la información relativa al Proyecto, durante las distintas Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, el cual operará de manera virtual, a través de una página web de Internet, a la que tendrán acceso los Proponentes y Proponentes Precalificados, mediante las claves de acceso que les sean proporcionadas por el Fideicomiso Pro-Pedernales. La información contenida en la Sala de Información Electrónica podrá actualizarse periódicamente.

**56) Vehículo Jurídico:** se refiere a la entidad jurídica que mediante una sociedad comercial o fideicomiso en la que pueda capitalizar o en la cual se realicen aportes de capital, tanto de parte del Estado dominicano como del socio Estratégico que resulte escogido, en virtud del proceso competitivo, para fines de llevar a cabo el desarrollo, operación y mantenimiento del destino turístico de Cabo Rojo, Pedernales.

### 1.2.1. Contenido del Pliego de Condiciones

Los documentos que conforman este Pliego de Condiciones y formarán parte integral del mismo, son los siguientes:

- 1) El presente Pliego de Condiciones.
- 2) Anexos y formularios.

#### **Anexos:**

- i. **Anexo A.** “Descripción General del Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales”.
- ii. **Anexo B.** “Acuerdo de Uso de Información”.
- iii. **Anexo C.** “Acuerdo de Permanencia”.
- iv. **Anexo D.** “Máster Plan del Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales”.

#### **Formularios:**

- i. Carta de Presentación de Manifestación de Interés.
- ii. Formulario de Constitución de Consorcio.
- iii. Carta de designación de Agentes Autorizados.



- iv. Carta de Aceptación de Agentes Autorizados.
- v. Composición porcentual del Consorcio.
- vi. Modelo de Declaración Jurada.
- vii. Carta de aceptación del líder del Consorcio.
- viii. Formulario de Declaración de Empresas Vinculadas.

### **1.3. Reglas de Interpretación**

Para la interpretación del presente Pliego de Condiciones, sus Anexos y modificaciones, adendas, si las hubiere, o demás documentos que lo constituyen, se utilizarán los criterios siguientes:

- 1) Las palabras o designaciones en singular deben entenderse igualmente en plural y viceversa, cuando la interpretación de los textos escritos lo requiera.
- 2) El término “por escrito” significa una comunicación escrita, en formato físico o electrónico, que tenga una prueba que acredite el envío y/o recepción.
- 3) Toda indicación a capítulo, artículo, numeral, inciso, Circular, Enmienda, formulario o Anexo se entiende referido a este Pliego de Condiciones, salvo indicación expresa en contrario. Los títulos de capítulos, formularios y Anexos son utilizados exclusivamente a efectos indicativos y no afectarán su interpretación o alcance.
- 4) El orden de los capítulos, artículos, numerales, incisos y sub-incisos, no debe ser interpretado como un grado de prelación entre los mismos.
- 5) Las palabras que se inician en mayúscula y que no se encuentran definidas en este documento se interpretarán de acuerdo con las normas legales dominicanas.
- 6) Las referencias a plazos se entenderán como días calendario, salvo que expresamente se utilice la expresión de “días hábiles”, en cuyo caso serán días hábiles de acuerdo con la legislación dominicana.
- 7) Las referencias horarias son a la hora oficial de la República Dominicana. Toda cláusula imprecisa, ambigua, contradictoria u oscura a criterio del Fideicomiso Pro-Pedernales, se interpretará en el sentido más favorable a éste.

### **1.4. Idioma**

El idioma oficial del presente Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico es el español, por tanto, toda la correspondencia y

documentos generados durante la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico que se intercambien deberán ser presentados en este idioma o, de encontrarse en idioma distinto, deberán contar con la traducción simple al español. En caso de que se determine que dicha traducción simple al español se ha incluido información errónea, omitida o falseada respecto de la versión en el idioma original, no se precalificará al Proponente y se procederá conforme a la normativa aplicable.

### 1.5. Normativa aplicable

La Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, el Contrato y su posterior ejecución se regirán por la Constitución de la República Dominicana, la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. G.O. No. 10628 del veintidós (22) del mes de julio del año dos mil once (2011), y su reglamento de aplicación, Ley No. 31-11 que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, así como por el presente Pliego de Condiciones y sus documentos Anexos que exijan el cumplimiento de obligaciones ante los Proponentes.

Para la aplicación de la norma, su interpretación o resolución de conflictos o controversias, se seguirá el siguiente orden de prelación:

- 1) La Constitución de la República Dominicana;
- 2) El Decreto No. 724-20, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020);
- 3) Contrato del **FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA PROVINCIA PEDERNALES (FIDEICOMISO PRO-PEDERNALES)** suscrito en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021) entre Fiduciaria Reservas, S.A. y el Estado dominicano, debidamente representado por la Dirección General de Alianzas Público-Privadas (DGAPP);
- 4) Los Principios Rectores de la Ley No. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras, de fecha dieciocho (18) del mes agosto del año dos mil seis (2006) y sus modificaciones;
- 5) Las resoluciones dictadas por el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales;
- 6) Las metodologías, normas y políticas que se dicten en el marco del Proceso

Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico o descritos en los Pliegos de Condiciones de cada una de las Fases, emitidas por el Comité de Selección de Socio Estratégico;

- 7) Demás cualesquiera otras normas aplicables y demás normas concordantes. Dichas normas, así como las demás que resulten pertinentes, se presumen conocidas por todos los Proponentes.

## 1.6. Descripción del Destino Turístico

El objetivo de los procesos descritos en los Pliegos de Condiciones es realizar un Proceso Competitivo de Selección mediante la asociación de un Socio Estratégico con capacidad para presentar Credenciales empresariales de primer nivel, capacidad económica óptima a los requerimientos del Proyecto Turístico de Cabo Rojo, Pedernales y experiencia en el desarrollo de destinos turísticos, de manera que pueda acompañar y apoyar al Estado en la ejecución de este importantísimo Proyecto, y asumir el liderazgo del desarrollo, la administración y la operación del mismo, en sociedad con el Estado a través de los organismos y normas de gobernanza que se establezcan.

El proceso será conforme con las condiciones específicas fijadas en los Pliegos de Condiciones de cada una de las Fases, así como en los documentos, Anexos, formularios a ser suscrito por el Fideicomiso Pro-Pedernales y el Socio Estratégico.

Una breve descripción del Proyecto se incluye en el **Anexo A**. “Descripción General del Destino Turístico”.

## 1.7. Inversión del Socio Estratégico

El monto para invertir por parte del Socio Estratégico para el Proyecto Turístico de Cabo Rojo descrito en el presente Pliego de Condiciones ascendería a la suma mínima de **Quinientos Setenta y Siete Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$577,000,000.00)**. Esta cantidad deberá ser aportada y desembolsada contra el capital accionario del Vehículo Jurídico durante un período máximo de cuatro (4) años, en la medida en que el Vehículo Jurídico realice sus llamados de capital, los cuales responderán estrictamente a los presupuestos y cronogramas de requerimientos de fondos del Proyecto los cuales deberán ser actualizados periódicamente.

## 1.8. Competencia judicial

Todo litigio o controversia se regirán por las leyes de la República Dominicana y por los

tribunales correspondientes de la República Dominicana.

### **1.9. De la publicidad**

La convocatoria a presentar Credenciales en la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico deberá efectuarse mediante la publicación, al menos en dos (2) diarios de circulación nacional por el término de dos (2) días consecutivos, con un mínimo de (30) días hábiles de anticipación a la fecha fijada para la recepción de las Credenciales computados a partir del día siguiente a la última publicación.

Asimismo, estará publicada, la referida convocatoria en el portal web de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas, [www.dgapp.gob.do](http://www.dgapp.gob.do), en el apartado correspondiente al Fideicomiso Pro-Pedernales, así como también en el portal web del Fideicomiso Pro-Pedernales [www.propedernales.do](http://www.propedernales.do).

### **1.10. Conocimiento y sometimiento al Pliego de Condiciones**

Con la sola presentación de Credenciales implica pleno conocimiento, aceptación y sometimiento por el Proponente y, en su caso, por sus miembros o accionistas, a los procedimientos, condiciones y estipulaciones establecidos en el Pliego de Condiciones, sin excepción alguna, los cuales tienen carácter jurídicamente obligatorio y vinculante.

### **1.11. Sala de Información Electrónica (Data Room)**

#### **1.11.1. Acceso a Sala de Información Electrónica**

El Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales pondrá en funcionamiento la Sala de Información, sitio electrónico donde se incorporarán distintos documentos relativos al Proyecto descrito en el presente Pliego de Condiciones de la Fase I de la Manifestación de Interés y de la Fase II de Presentación de Propuestas Económicas, el cual incluirá el documento del Prospecto.

Los Proponentes podrán obtener documentación e información relacionada con el Proyecto en la Sala de Información Electrónica, que estará disponible a partir de que su nombre aparezca en la publicación de la Lista de Proponentes, mediante el uso de la clave de acceso que les será proporcionada por el Fideicomiso Pro-Pedernales, previo Pago del Derecho de Participación y con la entrega al Comité de Selección de Socio Estratégico del **Anexo B**. “Acuerdo de Uso de Información” del presente Pliego de

Condiciones.

Cada Proponente podrá designar bajo su exclusiva responsabilidad a las personas que de igual manera podrán acceder a la Sala de Información Electrónica para los mismos fines.

Luego, en la Fase II de la Presentación de Propuestas Económicas, los Proponentes Precalificados tendrán acceso a la Sala de Información Electrónica mediante las claves de acceso que les fueron proporcionadas en la Fase I de la Manifestación de Interés, con una nueva ventana en la que se encontrará el Prospecto y demás documentos relacionados a esta Fase.

Sin embargo, los Proponentes que por cualquier motivo no fueron Precalificados, el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales deshabilitará el acceso otorgado mediante las claves de acceso que les fueron proporcionada en la Fase I de la Manifestación de Interés. Por lo tanto, los Proponentes tendrán acceso a la Sala de Información Electrónica, hasta el momento de la Publicación del Acta de Selección con los Proponentes Precalificados, indicada en el Cronograma de Actividades del Proceso, incluido en el numeral 1.25. del presente Pliego de Condiciones.

#### **1.11.2. Contenido de la Sala de Información Electrónica**

En la Sala de Información Electrónica, los Proponentes encontrarán los documentos Anexos de este Pliego de Condiciones correspondientes a la Fase I, el Prospecto de la transacción y los documentos anexos del Pliego correspondiente a la Fase II y de la Fase III las informaciones y documentos relacionados con el Proyecto, mismos que se ponen a su disposición con el único propósito de facilitar el acceso a dicha información, y para mayor entendimiento y conocimiento del Proyecto.

#### **1.11.3. Información Referencial Contendida en Sala de Información Electrónica**

Toda la información y documentos disponibles en la Sala de Información Electrónica son a título informativo, referencial y no vinculante para el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales y el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales. La única información oficial se encuentra en el Pliego de Condiciones, sus Anexos y formularios, adendas y enmiendas, si hubiere, y la información dada a conocer por conducto del Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales y el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales, y la página web de la Fideicomiso Pro-Pedernales. En consecuencia, la información contenida en la Sala

de Información Electrónica no servirá de base para reclamación alguna durante o en relación con cualquier de las Fases del Proceso de Selección de Socio Estratégico. Tampoco servirán para exculpar el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas por el Fideicomiso Pro-Pedernales y el Socio Estratégico.

## **1.12. Facultades del Fideicomiso Pro-Pedernales, exención de responsabilidades y otros**

### **1.12.1. Facultades**

El Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales está facultado, entre otros, para promover, programar, controlar y dictar todas las disposiciones que resulten pertinentes o que sean necesarias para los fines del presente Proceso de Selección de Socio Estratégico establecidas en el numeral 1.14. Asimismo, puede convocar como lo hace al efecto en este proceso de Manifestación de Interés para Precalificación de Proponentes en la Fase I del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de Socio Estratégico a los fines de capitalizar invertir, desarrollar y operar el Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales.

### **1.12.2. Exención de responsabilidades**

Ninguno de los miembros sea del Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales o del Comité de Selección de Socio Estratégico, el Fideicomitente, el Gestor Fiduciario, la Unidad Ejecutora del Fideicomiso, los asesores financieros, legales, técnicos estratégicos, ambientales y demás asesores y los asesores de dichas entidades, ni ninguna entidad, organismo o funcionario de la República Dominicana, estará obligado a declarar Precalificado a ningún Proponente que haya presentado sus Credenciales conforme lo establecen los presentes Pliegos de Condiciones, si las mismas no demuestran que el Proponente cumple con todos los requisitos establecidos en el presente documento. Ninguno de estos actos conllevará responsabilidad alguna para los mismos, pudiéndose también cancelar, o en su caso, declarar desierto el Proceso de Selección en cualquier momento antes de la selección a sola discreción del Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales, sin lugar a su responsabilidad.

### **1.12.3. Renuncia del Proponente a reclamos**

La sola presentación de las Credenciales implica por parte del Proponente, su renuncia irrevocable e incondicional a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Fideicomiso Pro-Pedernales, los miembros sea del Comité

Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales o del Comité de Selección de Socio Estratégico, el Fideicomitente, el Gestor Fiduciario, los asesores financieros, legales, técnicos estratégicos, ambientales y demás asesores y los asesores de dichas entidades, o cualquier entidad, organismo o funcionario del Estado, por causa de lo previsto en el numeral anterior.

#### **1.12.4. Proceso de Selección Desierto**

El Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales podrá declarar el proceso Desierto, total o parcialmente mediante resolución motivada en los casos siguientes:

- 1) En caso de que ningún Proponente realice el Pago de Participación;
- 2) En caso de que ningún Proponente presente Credenciales para el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico o, de haberlas presentado, no fueren satisfactorias para permitir su precalificación;
- 3) En caso de que no reúna las condiciones morales para realizar actividades comerciales en la República Dominicana;
- 4) En caso de que, por los antecedentes presentados conforme a los presentes Pliegos de Condiciones, no ofrece condiciones de seguridad en las futuras operaciones del desarrollo turístico de Cabo Rojo, Pedernales;
- 5) Por otras causas debidamente justificadas que hagan inviable o innecesario completar el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de Socio Estratégico;
- 6) En caso de que ninguna de la Propuestas presentadas por los Proponentes Precalificados cumpliera con los requisitos enunciados en el presente Pliego de Condiciones.

El Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales emitirá y el Comité de Selección de Socio Estratégico publicará la resolución motivada con la Declaración de Proceso Desierto, de conformidad con la Fase del proceso en que se dé la causa de la Declaración de Proceso Desierto, en los casos indicados anteriormente.

#### **1.12.5. Proceso suspendido o nulo**

El Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales está facultada, a suspender, declarar nulo, total o parcialmente, el Proceso Competitivo, sin causa justificada en caso de que no se hayan recibido aún Propuestas y, con causa justificada, si se hubieren

recibido las Propuestas de parte de los Proponentes Precalificados. En estos casos, podrán efectuar otros procesos competitivos de selección de socio Estratégico en los términos y condiciones que determinen, sin lugar a reclamo alguno por parte del o de los Proponentes Precalificados y sin ninguna responsabilidad por parte del Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales o del Comité de Selección de Socio Estratégico, los asesores financieros, legales, técnicos y otros asesores de dichas entidades o cualquier entidad, organismo funcionario del Estado. Dichas decisiones no podrán motivar reclamos de cualquier naturaleza por gastos, honorarios, reembolsos, retribuciones o indemnizaciones por parte de los Proponentes Precalificados.

### **1.13. Órgano de Contratación**

El órgano competente para el Proceso de selección es el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales en la persona del Gestor Fiduciario. Sin embargo, para llevar a cabo el Proceso de Selección se designará un Comité de Selección de Socio Estratégico, que dirigirá todas las Fases que son vinculantes y forman parte integral del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de Socio Estratégico.

#### **1.13.1. Atribuciones del Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales**

El Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales sin perjuicio de las establecidas en la normativa aplicable, en la Fase I de Manifestación de Interés del presente Pliego de Condiciones, tendrá las facultades, responsabilidades y atribuciones siguientes:

- 1) Prevenir prácticas anticompetitivas o discriminatorias, con arreglo a lo establecido en el presente de Pliego de Condiciones;
- 2) Dirimir, de acuerdo con los principios establecidos y sus reglamentaciones y en resguardo del interés público, las reclamaciones y controversias que pudieran surgir entre los Proponentes;
- 3) Emitir, la respuesta correspondiente a cada una de las Propuestas presentadas por los Proponentes, relacionadas con las Fases del Proceso de Selección conforme a lo establecido en los Pliegos de Condiciones;
- 4) Cancelar, suspender, declarar desierto o nulo, total o parcialmente el Proceso de Selección contenido en el presente Pliego de Condiciones, por las causas que considere pertinentes, en cuyo caso, podrá convocar a un nuevo Proceso de Selección, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego de Condiciones;



- 5) Interpretar cláusulas imprecisas, ambiguas o contradictorias de la Fase I de Manifestación de Interés del presente Pliego de Condiciones de conformidad con sus atribuciones;
- 6) Ser responsable del Proceso de Selección;
- 7) Seleccionar mediante Acta debidamente motivada los Proponentes Precalificados como resultado de la lista de Precalificados que proponga el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales en la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección;
- 8) Seleccionar mediante Acta debidamente motivada el Socio Estratégico del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de Socio Estratégico a los fines de invertir, desarrollar, operar y mantener el Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales.

#### **1.14. Dependencia u órgano decisor responsable del proceso**

El Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales ha conformado mediante Acta No. 05 de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), un Comité de Selección de Socio Estratégico para fines de guía, preparación y desarrollo de todas las Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de Socio Estratégico.

La dependencia u órgano decisor responsable del presente Proceso es el Comité de Selección de Socio Estratégico.

A su vez, se harán asistir por Peritos, para garantizar la calidad de las evaluaciones. Los Peritos deberán firmar un acuerdo de confidencialidad donde manifiesten que no tienen Conflicto de Interés con los Proponentes y en donde declararen que no divulgarán ninguna de las informaciones que surjan durante el Proceso de Selección por un plazo de cinco (5) años.

##### **1.14.1. Atribuciones**

Son atribuciones del Comité de Selección de Socio Estratégico, sin carácter limitativo, las siguientes:

- 1) Gestionar la realización de los Pliegos de Condiciones del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico con Experiencia en Desarrollo, Operación y Mantenimiento de Destinos Turísticos, a

los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad con el Estado dominicano el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales;

- 2) Interpretar cláusulas imprecisas, ambiguas o contradictorias del Pliego de Condiciones del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico con Experiencia en Desarrollo, Operación y Mantenimiento de Destinos Turísticos, a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad con el Estado dominicano el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales;
- 3) Dirimir, de acuerdo con los principios establecidos y sus reglamentaciones y en resguardo del interés público, las reclamaciones y controversias que pudieran surgir entre los Proponentes;
- 4) Emitir, la respuesta correspondiente a cada una de las Propuestas presentadas por Interesados y/o Proponentes relacionadas con las Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico;
- 5) Conducir las Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico para lo cual responderá Consultas, otorgará prórrogas en las fechas establecidas, solicitará aclaraciones y/o subsanaciones, realizará Enmiendas, emitirá circulares u otros según corresponda por causas justificadas;
- 6) Revisar, atender y responder las solicitudes de modificación de Consorcio, por parte de los Proponentes que participen en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico con Experiencia en Desarrollo, Operación y Mantenimiento de Destinos Turísticos, a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad con el Estado dominicano el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales;
- 7) Prorrogar el plazo para que los Proponentes presenten sus Credenciales durante el Proceso de Precalificación de Proponentes;
- 8) Solicitar las aclaraciones que considere pertinentes a los Proponentes en las Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico con Experiencia en Desarrollo, Operación y Mantenimiento de Destinos Turísticos, a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad con el Estado dominicano el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales;
- 9) Validar las credenciales presentadas en la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de Socio Estratégico a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad con el Estado dominicano el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales y, luego de realizar las validaciones de lugar, Precalificar y recomendar al Comité Administrativo, los Proponentes Precalificados que entiendan deban ser habilitados para participación en la Fase II del proceso competitivo;

- 10) Solicitar al Proponente la subsanación de Credenciales presentadas durante el Proceso de Precalificación de Proponentes;
- 11) Revisar y evaluar las Ofertas presentadas en la Fase II del proceso competitivo y recomendar al Comité Administrativo la Oferta del Proponente Precalificado que haya sido habilitado que mejor cumpla con los criterios establecidos en el Pliego de Condiciones de la Fase II de manera que este Comité Administrativo pueda seleccionar al socio estratégico que mejor responda a los intereses de la sociedad para llevar a cabo el Destino Turístico bajo la responsabilidad del Fideicomiso Pro-Pedernales;
- 12) Coordinar las transacciones correspondientes a la Fase III del proceso competitivo entre el Estado dominicano y el Proponente Seleccionado en la Fase II del proceso competitivo, acorde con lo determinado en los Pliegos de Condiciones del proceso competitivo, y aunado a los lineamientos y directrices que sean dictados por este Comité Administrativo;
- 13) Cumplir los lineamientos, directrices y decisiones que reciba del Comité Administrativo durante todas las Fases del del proceso competitivo nacional e internacional para la selección de un Socio Estratégico a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad con el Estado dominicano el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales.

### **1.15. De los Proponentes hábiles e inhábiles**

Toda persona natural o jurídica, sea nacional o extranjera que haya pagado el Derecho de Participación establecido en este Pliego de Condiciones, tendrá derecho a participar en la Fase I del presente proceso de selección, siempre y cuando reúna las condiciones exigidas y no se encuentre afectada por el régimen de prohibiciones establecido en el presente proceso.

#### **1.15.1. Prohibición de Contratar**

- 1) Se prohíbe la multiplicidad de participación de una misma persona, ya sea natural o jurídica, en un mismo proceso de selección, siempre que se trate del mismo objeto. En este sentido, se prohíbe la participación de empresas cuyos socios o accionistas, presidentes, gerentes o representantes participen de forma directa o que figuren en otras empresas Proponentes;
- 2) Las personas naturales o jurídicas que formasen parte de un Consorcio no pueden presentar otras Propuestas en forma individual o como integrante de otro Consorcio, siempre que se trate del mismo objeto de la contratación;

- 3) El Fideicomiso Pro-Pedernales no podrá descalificar a un Proponente porque la información presentada sea incompleta en algún aspecto no sustancial y susceptible de ser corregido;
- 4) Los miembros del Comité Administrativo, del Comité de Selección de Socio Estratégico, de la Unidad de Gerencia Técnica o de la Unidad Ejecutora del Fideicomiso Pro-Pedernales, asesores técnicos, financieros u otro que tenga vinculación con el presente proceso, deben revelar o informar sobre cualquier Conflicto de Interés real, potencial o aparente en que se encuentre envuelto, antes de participar en asuntos en los que su objetividad pueda verse cuestionada, debiendo abstenerse de participar en el proceso en cuestión, en los casos que corresponda;
- 5) Los Conflictos de Interés se presentan en aquellas situaciones en donde los intereses personales y económicos del miembro o colaborador, o de sus familiares hasta el segundo (2<sup>do</sup>) grado de consanguinidad, coinciden o colidan con el interés público que se debe proteger;
- 6) Las personas que presenten Propuestas no se pueden encontrar dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley No. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil seis (2006) y sus modificaciones. Cuando una de las personas físicas o jurídicas que formen parte de un Consorcio se encuentre incurso en una de las prohibiciones previstas en el artículo señalado, la prohibición se hace aplicable al Consorcio en su conjunto. Cuando la prohibición recaiga en una persona física y que esta sea accionista de una empresa Proponente, la empresa quedará descalificada del proceso si esta persona física posee un diez por ciento (10%) o más del capital social de la empresa Proponente durante los seis (6) meses anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria a presentar Propuestas para el proceso competitivo de que se trate.

#### **1.16. Demostración de capacidad para Precalificar**

Los Proponentes deben demostrar que:

- 1) Poseen las calificaciones corporativas y conocimiento especializado que aseguren su competencia, los recursos financieros, la experiencia en desarrollar destinos turísticos y operativas de los mismos, necesarias para llevar a cabo el Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales;
- 2) Han cumplido con las demás condiciones de participación, establecidas de antemano en los avisos y los presentes Pliego de Condiciones;

- 3) Que los fines sociales de su empresa son compatibles con el objeto del presente Proceso Competitivo;
- 4) Que los fines sociales de la empresa o las empresas que componen el Consorcio sean compatibles con uno (1), varios, o todos los elementos que componen el objeto del presente Proceso Competitivo.

### **1.17. Representante Legal**

Las Credenciales, los documentos que las integran y, en general, los documentos que un Proponente presente dentro de la Fase I de la Manifestación de Interés del presente Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, deberán estar firmados por un Representante Legal del mismo, debidamente facultado al efecto, por medio de un poder debidamente extendido, de acuerdo con las leyes del lugar donde se otorgó.

#### **1.17.1. Los Agentes Autorizados**

Cada Proponente, antes de realizar su primera Consulta, podrá nombrar hasta tres (3) personas físicas, que puedan actuar indistinta y separadamente como sus Agentes Autorizados a los efectos de este proceso de selección. La designación de los Agentes Autorizados deberá efectuarse de manera escrita de acuerdo con el formulario de designación o sustitución de Agentes Autorizados y el formulario de aceptación de designación de Agentes Autorizados, formularios que se anexan a este Pliego de Condiciones.

Los Agentes Autorizados serán las únicas personas facultadas por el Proponente para efectuar por escrito todas las Consultas en relación con los documentos y el proceso de selección y, recibir y responder por escrito, en nombre del Proponente y con efecto obligatorio para éste, todas las notificaciones, circulares, preguntas y/o Enmiendas que formule el Fideicomiso Pro-Pedernales.

El Proponente podrá sustituir y revocar la designación de cualesquiera de los Agentes Autorizados, o cambiar su domicilio, teléfono, correo electrónico, etc., mediante comunicación escrita de acuerdo con el formulario de designación o sustitución de Agentes Autorizados y el formulario de aceptación de designación como Agentes Autorizados. La sustitución de uno (1) o más Agentes Autorizados o el cambio de domicilio, teléfono, correo electrónico, etc., estarán vigentes desde la fecha de recepción por parte del Fideicomiso Pro-Pedernales de los formularios antes indicados. La sustitución de uno (1) o más Agentes Autorizados no requerirá el consentimiento del o

los Agente(s) Autorizado(s) sustituido(s).

Las notificaciones a los Proponentes podrán efectuarse indistintamente a cualquiera de los Agentes Autorizados. Las notificaciones a los Proponentes serán válidas únicamente si son enviadas mediante comunicación escrita a la dirección de correo electrónico del Fideicomiso Pro-Pedernales: *socioestrategico@propedernales.do*.

### **1.18. Subsanaciones**

A los fines de la Fase I de la Manifestación de Interés del presente Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico se considera que la presentación de Credenciales se ajusta sustancialmente, cuando concuerda con todos los términos y especificaciones de dichos documentos, sin desviaciones, reservas, omisiones o errores significativos. La ausencia de requisitos relativos a las Credenciales de los Proponentes es siempre subsanable, en la Fase I de la Manifestación de Interés que correspondan a la subsanación y se hayan presentado los documentos requeridos para tales efectos.

El Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, puede solicitar la Subsanación de cualquier documento que a su juicio contenga información equívoca, confusa o aparentemente contradictoria, de manera que el Proponente pueda subsanar y/o explicar su sentido, sin alterar el alcance de su Propuesta. La Aclaración o Subsanación debe presentarse dentro del plazo establecido en el Cronograma de Actividades del Proceso. En el mejor interés del proceso, y garantizando el principio de igualdad, competencia y publicidad, el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales se reserva el derecho de aceptar subsanaciones fuera de los plazos establecidos para ello, pero siempre otorgando y notificando sobre esta extensión del plazo para subsanación a todos los Proponentes. Si esta implicare una modificación de la Propuesta, la respuesta no se tendrá en cuenta. No se podrá considerar error u omisión subsanable, cualquier corrección que altere la sustancia de una Propuesta para que se la mejore.

El Comité de Selección de Socio Estratégico rechazará toda Propuesta que no se ajuste sustancialmente a los Pliegos de Condiciones. No se admitirán correcciones posteriores que permitan que cualquier Propuesta, que inicialmente no se ajustaba a dicho Pliego de Condiciones, posteriormente se ajuste al mismo.

Cuando proceda la posibilidad de subsanar errores u omisiones se interpretará en todos los casos bajo el entendido de que el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales tenga la posibilidad de contar con la mayor cantidad de Propuestas válidas posibles y de evitar que, por cuestiones formales intrascendentes, se

vea privada de optar por Propuestas serias y convenientes.

### **1.19. Consultas o Aclaraciones**

A partir de la fecha de publicación del Pliego de Condiciones los interesados podrán realizar Consultas o Aclaraciones acerca del Pliego de Condiciones, en el plazo establecido en el Cronograma de Actividades.

Las Consultas las formularán los Proponentes por escrito, sus Representantes Legales, o quien éstos identifiquen para el efecto. El Comité de Selección de Socio Estratégico, dentro del plazo previsto, se encargará de dar las respuestas a Consultas o Aclaraciones conforme a la naturaleza de esta.

Las Consultas o Aclaraciones las formularán los Proponentes por escrito, sus Representantes Legales, o quien éstos identifiquen para ello. Las Consultas se remitirán al correo electrónico: *socioestrategico@propedernales.do*, indicando en el asunto **“REFERENCIA: CONSULTA SELECCIÓN SOCIO ESTRATÉGICO”**.

### **1.20. Circulares**

El Comité de Selección de Socio Estratégico podrá emitir Circulares de oficio o para dar respuesta a las Consultas o Aclaraciones planteadas por los Proponentes con relación al contenido del presente Pliego de Condiciones, formularios, otras Circulares o Anexos.

Dichas Circulares deberán ser emitidas sólo con las preguntas y las respuestas, sin identificar quien consultó, en el plazo establecido en el Cronograma de Actividades y deberán ser notificadas a todos los Proponentes que hayan adquirido los Pliegos de Condiciones y publicadas en el portal web de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas *www.dgapp.gob.do* en el apartado correspondiente del Fideicomiso Pro-Pedernales, así como también en el portal web del Fideicomiso Pro-Pedernales *www.propedernales.do*.

Las Circulares emitidas por el Fideicomiso Pro-Pedernales pasarán a constituir parte integral de los Pliegos de Condiciones y, en consecuencia, serán de cumplimiento obligatorio para todos los Proponentes.

### **1.21. Enmiendas**

De considerarlo necesario, por iniciativa propia o como consecuencia de una Consulta,

el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales podrá modificar, mediante Enmiendas, el Pliego de Condiciones, formularios, otras Enmiendas o Anexos. Las Enmiendas podrán ser realizadas en cualquier momento, sin lugar a reclamos o responsabilidad de cualquier especie.

Las Enmiendas se harán de conocimiento de todos los Proponentes y se publicarán en el portal web de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas [www.dgapp.gob.do](http://www.dgapp.gob.do), en el apartado correspondiente al Fideicomiso Pro-Pedernales, así como también en el portal web del Fideicomiso Pro-Pedernales [www.propedernales.do](http://www.propedernales.do).

Las Enmiendas emitidas por el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales pasarán a constituir parte integral del Pliego de Condiciones, siendo en consecuencia, jurídicamente vinculantes y serán de cumplimiento obligatorio para todos los Proponentes.

## **1.22. Impugnaciones**

Los actos del presente Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico que pongan fin a un procedimiento o imposibiliten su continuación y produzcan indefensión, podrán ser directamente impugnados. Los recursos de impugnación se presentarán por escrito en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles a partir de la fecha del acto producido o de la fecha en que razonablemente el Proponente debió haber conocido el acto ante el Comité de Selección de Socio Estratégico que deberá admitirlos y tramitarlos siempre que de su contenido se pueda deducir la actuación impugnada, la voluntad de impugnación y los motivos concretos de inconformidad relacionados que pongan fin a un procedimiento o imposibiliten su continuación y produzcan indefensión. Salvo disposición expresa en contrario, la interposición de los recursos no suspenderá en principio la ejecución del acto impugnado. Además, los Proponentes podrán presentar las impugnaciones únicamente respecto de su propia afectación y no por la afectación de otros Proponentes.

El Comité de Selección de Socio Estratégico podrá exigir la constitución previa de una garantía; y de oficio o a petición de parte, acordar la suspensión de los efectos del acto recurrido, en el caso de que su ejecución pudiera causar grave perjuicio al interesado, o si la impugnación se fundamentare en la nulidad de pleno derecho del acto.

El Comité de Selección de Socio Estratégico para decidir un recurso de impugnación, el cual podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado, así como ordenar la reposición en caso de vicios de procedimiento. En ningún caso el Comité de Selección de Socio Estratégico podrá, al resolver el recurso, agravar la condición jurídica del interesado que interpuso el recurso. Al ser recibido un recurso de impugnación luego de



ser recibidas las credenciales, el Comité de Selección de Socio Estratégico deberá poner en conocimiento a los Proponentes afectados por el recurso de impugnación recibido, en un plazo de cinco (5) días hábiles para que puedan enviar escritos y su posición en torno a lo impugnado. Los Proponentes afectados cuentan con un plazo de ocho (8) días hábiles para enviar sus escritos y posición, una vez expirado este plazo quedarán excluidos de las consideraciones.

La presentación de una impugnación de parte de un Proponente no perjudicará la participación de éste en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico en curso o en futuros procesos, siempre que la misma no esté basada en hechos falsos. Las controversias no resueltas por los procedimientos indicados anteriormente serán sometidas a los tribunales correspondientes.

La información suministrada al Proponente en el proceso de selección, o en el proceso de impugnación, que sea declarada como confidencial por el Proponente, no podrá ser divulgada si dicha información pudiese perjudicar los intereses comerciales legítimos de quien la aporte o pudiese perjudicar la competencia leal entre los proveedores.

#### **1.22.1. Garantía de la Impugnación**

La garantía de impugnación consistirá en una carta de crédito a primer requerimiento que deberá emitirse en provecho del Fideicomiso Pro-Pedernales, por un banco establecido en la República Dominicana con una calificación de crédito no menor al tipo A+ de “Standar & Poors, M. Best, Fitch Ratings, Moody's, Feller Rate” o su equivalente, por un valor de Un Millón de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$1,000,000.00) y con una vigencia de **sesenta (60) días hábiles**, contados a partir de la fecha de presentación del recurso de impugnación.

#### **1.22.2. Devolución de la Garantía de la Impugnación**

La Garantía de Impugnación será devuelta al Proponente que presentó la impugnación, únicamente en caso de que el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, verifique que los motivos concretos de la(s) inconformidad(es) y declare mediante resolución que el reclamo de las mismas procede, de lo contrario la garantía de impugnación se consolidará en favor del Fideicomiso Pro-Pedernales, para ser utilizada en beneficio de los programas sociales, de salud y educación del Fideicomiso Pro-Pedernales en la provincia Pedernales.

### 1.23. Confidencialidad del proceso

La información relativa al análisis, aclaración, evaluación y comparación de las Propuestas y las recomendaciones para la Precalificación no podrán ser reveladas a los Proponentes ni a otra persona que no participe oficialmente en dicho proceso hasta que se haya anunciado en base al Cronograma de Actividades del Proceso, a excepción de que se trate del informe de evaluación del propio Proponente. Todo intento de un Proponente para influir en el procesamiento de las Propuestas o decisión de la Precalificación por parte del Comité de Selección de Socio Estratégico podrá dar lugar al rechazo de la Propuesta de ese Proponente.

### 1.24. Pago de Derecho de Participación

Es responsabilidad exclusiva de los Proponentes determinar, evaluar y asumir todos los costos, impuestos, tasas y contribuciones de cualquier otra naturaleza, que conlleve la preparación y presentación de la Fase I de la Manifestación de Interés.

En cualquier caso, se recomienda a los Proponentes obtener la asesoría necesaria y suficiente que requieran para participar en los procesos descritos en el presente Pliego de Condiciones.

Todo Proponente que tenga interés en participar en los procesos y el Proyecto descritos en el presente Pliego de Condiciones deberá realizar un Pago por concepto de Derecho de Participación. Este pago deberá ser realizado en cualquier día comprendido dentro del plazo indicado en el Cronograma de Actividades del Proceso incluido en el numeral 1.25. del presente Pliego de Condiciones.

El monto a cubrir por el Proponente para el pago de Derecho de Participación es de Diez Mil Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$10,000.00).

Las siguientes formas de pago serán permitidas para realizar el Pago de Derecho de Participación:

- 1) Cheque certificado o cheque bancario (de administración) emitido a nombre del Fideicomiso Pro-Pedernales.
- 2) Transferencia a la cuenta de ahorro en Dólares Estadounidenses (US\$) No. **200-029603770221** abierta a nombre del **Fideicomiso Pro-Pedernales**, portador del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-24379-1, en el Banco de Reservas de la República Dominicana, Código **Swift BRRDDOSD**.

El Proponente que haya realizado el Pago de Derecho de Participación deberá remitir a

el Fideicomiso Pro-Pedernales, la constancia o el recibo de pago, como archivo adjunto legible, al correo electrónico *socioestrategico@propedernales.do*, indicando en el asunto “Pago de Derecho Participación - Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico - Proceso No. **FID-SE-0001**” e identificando claramente el nombre del Proponente que hace el pago y si pretende participar de manera individual o en Consorcio.

El monto que sea pagado por el Proponente respecto del Pago de Derecho de Participación **no será reembolsable** ni otorga derecho o ventaja a los Proponentes al momento de revisar y evaluar la documentación presentada en la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

Una vez que el Fideicomiso Pro-Pedernales constate la recepción del Pago de Derecho de Participación de los Proponentes, actualizará la Lista de Proponentes, que se hará pública en el portal web de la Dirección General de Alianzas Público-Privadas *www.dgapp.gob.do*, en el apartado correspondiente al Fideicomiso Pro-Pedernales, así como también en el portal web del Fideicomiso Pro-Pedernales *www.propedernales.do*.

La Lista de Proponentes se irá actualizando periódicamente conforme se reciba el Pago de Derecho de Participación por parte de los Proponentes. Quienes aparezcan como Proponentes podrán participar en la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

En caso de Consorcio, bastará con que uno (1) de los Agentes Privados que lo conforman realice el Pago de Derecho de Participación. Una vez que el Fideicomiso Pro-Pedernales valide la recepción del Pago de Derecho de Participación, y publique la actualización de la Lista de Proponentes, aparecerá el nombre del Proponente que realizó el Pago de Derecho de Participación, acompañado del término “Consorcio” como Proponente y podrá participar en la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico como Integrante del Consorcio, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego de Condiciones.

## **1.25. Cronograma de Actividades del Proceso de Selección**

El siguiente Cronograma de Actividades indica las principales fechas del procedimiento de Precalificación dentro de la Fase I de la Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico. Este Cronograma de Actividades podrá ser modificado mediante Enmienda por el Comité de Selección de Socio Estratégico de acuerdo con lo expuesto anteriormente.

Actividades	Período de Ejecución
1. Publicación de la Convocatoria de la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección.	Los días <b>15 y 16 de noviembre de 2022</b> .
2. Plazo para el Pago de Derecho de Participación de Proponentes.	Hasta el día <b>03 de enero de 2023</b> , a las 11:59:59 p.m. hora de la República Dominicana ( <i>Coordinated Universal Time: UTC-4 horas</i> ).
3. Visita de inspección de los Proponentes al lugar donde se llevará a cabo el Proyecto y sus alrededores.	Hasta el día <b>06 de enero de 2023</b> , con el acompañamiento obligatorio de al menos un (1) miembro del Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales.
4. Recepción de Consultas de Proponentes referentes a la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección.	Hasta el día <b>10 de enero de 2023</b> , a las 06:00:00 p.m. hora de la República Dominicana ( <i>Coordinated Universal Time: UTC-4 horas</i> ).
5. Emisión de respuestas sobre Consultas de Proponentes, mediante enmiendas o circulares.	Hasta el día <b>13 de enero de 2023</b> , a las 11:59:59 p.m. hora de la República Dominicana ( <i>Coordinated Universal Time: UTC-4 horas</i> ).
<b>6. Presentación de Credenciales de la Precalificación para la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección.</b>	<b>Hasta el día 20 de enero de 2023</b> , a las 11:59:59 p.m. hora de la República Dominicana ( <i>Coordinated Universal Time: UTC-4 horas</i> ). <b>por el correo electrónico: <a href="mailto:socioestrategico@propedernales.do">socioestrategico@propedernales.do</a>.</b>
7. Publicación y Notificación de los documentos a subsanar. En donde se conocerán:  <i>i)</i> La lista de Proponentes Precalificados y de Proponentes Precalificados Condicionales;  <i>ii)</i> La notificación a los Proponentes Precalificados Condicionales sobre las Subsanaciones que deban realizar.	Hasta el día <b>26 de enero de 2023</b> .
8. Recepción de subsanación, en caso de notificación de errores aritméticos u omisiones de naturaleza subsanables.	Hasta el día <b>17 de febrero de 2023</b> , a las 06:00:00 p.m. hora de la República Dominicana ( <i>Coordinated Universal Time: UTC-4 horas</i> ) <b>por el correo electrónico: <a href="mailto:socioestrategico@propedernales.do">socioestrategico@propedernales.do</a>.</b>

<b>9. Publicación y Notificación de la Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso de Selección.</b>	Hasta el día <b>24 de febrero de 2023.</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Todas las fechas indicadas en el Cronograma de Actividades del Proceso son referenciales. El Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales se reserva el derecho de alterar cualquiera de ellas mediante Enmienda.

## CAPÍTULO II

### PROPONENTES Y REPRESENTANTES LEGALES

#### 2.1. Proponentes

A los efectos de la presentación de Credenciales, el Proponente podrá ser:

##### **2.1.1. Sociedad, Empresa o Corporación Desarrolladora-Operadora de destinos turísticos con capital**

Una sociedad, empresa o corporación con experiencia en el desarrollo y operación de destinos turísticos, interesada en la inversión de su capital a este tipo de proyectos para el desarrollo y crecimiento de una región.

##### **2.1.2. Consorcio de Empresas Vinculadas**

Un Consorcio de Empresas Vinculadas, entre sí, en la que por lo menos una de estas, tenga la experiencia en las actividades de desarrollo y operación de destinos turísticos y tengan a disposición de este Proyecto su capital para la inversión en este, pudiendo existir otros integrantes del Consorcio que simplemente tenga la condición de inversionista.

##### **2.1.3. Otros Consorcios de Empresas No Vinculadas**

Cualquier otro Consorcio de Empresas No Vinculadas en el que:

- 2.1.3.1.** Uno (1) o más de los integrantes del Consorcio tenga la experiencia en actividades de desarrollo y operación de destinos turísticos, y posean el capital requerido para invertir en este Proyecto, pudiendo existir otros integrantes del consorcio que simplemente tenga la condición de inversionista.

Todo Proponente para ser Precalificado, debe necesariamente contar con la experiencia de un Desarrollador y Operador de destinos turísticos, con la capacidad financiera y capital de inversión requerido, el cual le permitirá participar y continuar en las Fases del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

## **2.2. Prohibición Para Participar**

No podrán participar los Proponentes que se presenten de forma simultánea en el mismo proceso, a) como empresa con experiencia desarrollo y operación de destinos turísticos con capital, b) como integrante de un Consorcio de Empresas Vinculadas, y c) como un integrante de un Consorcio de Empresas no Vinculadas; es decir, en ningún caso, un Proponente podrá participar como integrante en más de un Consorcio sea Vinculado o No Vinculado todas estas enunciaciones buscan evitar que un Proponente logre obtener más oportunidades para lograr la Precalificación en la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

## **2.3. Participación comprometida**

Todos los Proponentes comprendidos en los numerales 2.1.2. y 2.1.3. deberán designar a un Líder del Consorcio quien en la Fase II del Proceso, individualmente o, en los casos que corresponda, juntamente con los integrantes del Consorcio que posean una o ambas experiencias en desarrollo y operación, deberá constituir la Participación Comprometida, la cual deberá ser de al menos, el veinticinco por ciento (25%) en el Consorcio.

En ningún caso la participación porcentual del Líder del Consorcio en el Consorcio podrá ser inferior al quince por ciento (15%). La Participación Comprometida del Consorcio, en caso de que este Proponente Precalificado resulte ser el Proponente Seleccionado del Proceso, deberá mantenerse hasta el cierre de la Fase III descrita en el numeral 1.1.3. de este Pliego de Condiciones.

## **2.4. Firma de Documentos Presentados por los Proponentes**

### **2.4.1. Firma de Documentos**

Las Credenciales, los documentos que las integran y, en general, los documentos que un Proponente presente dentro de este Proceso, deben estar firmados por un Representante Legal del mismo, debidamente facultado al efecto, por medio de un poder debidamente extendido, de acuerdo con las leyes del lugar donde se otorgó. La copia simple de este Poder deberá ser entregada con los documentos a presentar de la Fase I de Manifestación de Interés.

Todos los documentos que presente el Proponente para participar en la Fase I de Manifestación de Interés en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la

Selección de un Socio Estratégico con experiencia en Desarrollo y Operación de Proyectos Turísticos, a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales deberán estar firmados por él, o su representante legal, debidamente facultado al efecto.

En caso de que el Proponente sea un Consorcio, la firma será realizada por el líder del Consorcio, según se haya definido en los Anexos y formularios requeridos del presente Pliego de Condiciones.

#### **2.4.2. Otros Representantes Legales**

En caso de que, conforme a los Pliego de Condiciones, sea necesario presentar alguna declaración o documento, de una Empresa Vinculada al Proponente, de alguno de sus accionistas o miembros, los numerales anteriores deben cumplirse también en relación con los Representantes Legales de la Empresa Vinculada o del accionista o miembro del Proponente.

#### **2.4.3. Nombramiento y sustitución**

El nombramiento o sustitución del Representante Legal sólo tendrá efecto a partir de la fecha en que el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales reciba los documentos relativos a dicho nombramiento o sustitución.

### **2.5. Visita al Sitio**

Los Proponentes podrán realizar una visita de inspección al lugar de emplazamiento en Cabo Rojo, Pedernales, donde se está desarrollando el destino y sus alrededores, en el plazo indicado en el Cronograma de Actividades del Proceso del presente Pliego de Condiciones, con un acompañamiento obligatorio del Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales.

Dicha visita tendrá como fin que, considerando las especificaciones y otra documentación relativa suministrada por el Fideicomiso Pro-Pedernales, los Proponentes hagan las evaluaciones de los aspectos que requieran, analicen los grados de dificultad de los trabajos y realicen las investigaciones que consideren necesarias sobre las condiciones del lugar, condiciones del ambiente y, en general, sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su Propuesta mediante la presentación de su eventual Propuesta Económica, en caso de ser habilitado como Proponente Precalificado en la Fase I de la Manifestación de Interés.



Cualquier Consulta que pueda surgir con ocasión de las Visitas al sitio, el Proponente deberá formularla durante el período de Consultas y Aclaraciones previsto en el Cronograma de Actividades del Proceso incluido en el numeral 1.25. del presente Pliego de Condiciones.

Las Consultas o Aclaraciones las formularán los Proponentes por escrito, sus Representantes Legales, o quien éstos identifiquen para ello. Las Consultas se remitirán al correo electrónico *socioestrategico@propedernales.do*, indicando en el asunto **“REFERENCIA: CONSULTA SELECCIÓN SOCIO ESTRATÉGICO”**.

## **CAPÍTULO III**

### **PRESENTACIÓN DE CREDENCIALES, DISPOSICIONES GENERALES**

#### **3.1. Presentación de Credenciales**

El objetivo de la Precalificación de Proponentes con la presentación de Credenciales en la Fase I es identificar a estos como los Proponentes Precalificados para que puedan presentar Propuestas Económicas en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico descrito en el presente Pliego de Condiciones.

##### **3.1.1. Documentación requerida**

Cada Proponente tendrá que suplir toda información requerida. En caso de requerírseles, suplirán certificaciones, documentos especiales, muestras o demostraciones como parte de su Propuesta. Si el Proponente omite suministrar alguna información requerida en el presente documento o presenta una información que no se ajuste sustancialmente en todos sus aspectos al mismo, o no corresponda a la realidad, el riesgo estará a su cargo y el resultado podrá ser su descalificación o el rechazo de su Propuesta.

##### **3.1.2. Proceso Electrónico de Precalificación de Proponentes**

La Fase I de la Manifestación de Interés con la presentación de Credenciales será exclusivamente por medios electrónicos.

Los Proponentes podrán presentar sus Credenciales en cualquier día comprendido dentro del plazo límite indicado para la presentación de Credenciales en el Cronograma de Actividades del Proceso incluido en el numeral 1.25. del presente Pliego de Condiciones.

Dicho plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales y dicha prórroga deberá ser pública y comunicada a los todos Proponentes vía electrónica, por medio del correo electrónico señalado para intercambios de información.

### **3.1.3. Forma para la presentación de los documentos y Credenciales para la Fase I de la Manifestación de Interés de Proponentes**

Los Proponentes, deberán presentar sus Credenciales ante el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales por medio electrónico, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: *socioestrategico@propedernales.do*, con las documentaciones requeridas en carpetas o en un archivo de transferencia como WeTransfer o Dropbox, en el que las informaciones se encuentren divididas en carpetas dependiendo del tipo que sea: legal, financiera y técnica.

Después de recibidas las Credenciales por parte del Fideicomiso Pro-Pedernales, las mismas no podrán ser modificadas. En caso de que un Proponente decida retirar la Propuesta, éste no podrá depositar una Propuesta sustituta, salvo lo indicado en el Cronograma de Actividades del Proceso.

### **3.1.4. Idioma de Documentos y Credenciales durante Proceso de Manifestación de Interés**

Durante la Fase I de Manifestación de Interés, se permitirá que los Proponentes presenten documentación y Credenciales con una traducción simple al español, en caso de estar en idioma distinto. Si el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales determina que en dicha traducción al español se incluye información errónea, omitida y/o falseada respecto de la versión en el idioma original, no se precalificará al Proponente y se procederá conforme a la normativa aplicable.

### **3.1.5. Criterios de Validación de Credenciales durante la Fase I de Manifestación de Interés de Proponentes**

Las Credenciales presentadas por los Proponentes para su habilitación como Proponentes Precalificados para que puedan presentar Propuestas deberán contener la documentación solicitada en el numeral 3.3. y ser suficiente y fehaciente para demostrar el cumplimiento de todos los aspectos requeridos, los cuales serán verificados bajo la modalidad "**CUMPLE / NO CUMPLE**".

### **3.1.6. Proceso de Validación de Credenciales durante la Fase I de Manifestación de Interés de Proponentes**

Una vez concluido el plazo para subsanar las Credenciales, el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales procederá a la validación de

Credenciales presentadas por los Proponentes.

### **3.1.6.1. Resultado del Proceso de Validación de Credenciales**

En caso de que las Credenciales presentadas por los Proponentes no reúnen los requisitos y criterios para ser validadas por el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, el resultado del Proceso de Validación de Credenciales será calificado de **“NO CUMPLE”** y, por lo tanto, el Proponente no podrá ser habilitado como Proponente Precalificado, por lo que no podrá presentar Propuesta Económica en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

Si las Credenciales presentadas por los Proponentes satisfactoriamente reúnen los requisitos y criterios para ser validadas por el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, el resultado del Proceso de Validación de Credenciales será calificado de **“CUMPLE”** y, por lo tanto, el Proponente será habilitado como Proponente Precalificado, por lo que podrá presentar Propuesta Económica en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

### **3.1.7. Publicación de la Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico**

El Fideicomiso Pro-Pedernales publicará, en el plazo establecido en el Cronograma de Actividades del Proceso incluido en el numeral 1.25. del presente Pliego de Condiciones, la Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico que contenga una lista con los resultados del Proceso de Validación de Credenciales.

La Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico contendrá la lista de aquellos Proponentes que hayan sido habilitados como Proponentes Precalificados por tener un resultado de **“CUMPLE”** en el Proceso de Validación de Credenciales. Además, dicha Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico contendrá el listado de aquellos Proponentes que tuvieron un resultado de **“NO CUMPLE”** por sus Credenciales no haber sido validadas o insuficientes.

La Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II incluirá una invitación formal a participar en el Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, para los Proponentes Precalificados.

Los Proponentes Precalificados podrán presentar Propuesta Económica en la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

Con la publicación de la Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II, se concluye la Fase I de la Manifestación de Interés y se inicia la Fase II del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

### **3.2. Requisitos para la Precalificación**

#### **3.2.1. Elementos para la Precalificación**

El Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales propondrá la lista de los Precalificados al Comité Administrativo, en virtud de que hayan cumplido con los requerimientos establecidos en la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección.

#### **3.2.2. Requisitos**

Para ser declarado Proponente Precalificado, el Proponente deberá cumplir, y en su caso demostrar al Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, mediante la presentación de pruebas adicionales que respalden sus Credenciales y calificaciones, que satisfaga todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente documento.

Los requerimientos de pruebas adicionales serán efectuados mediante comunicación formal del Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales al Proponente de quien se trate.

### **3.3. Documentación para presentar en la Fase I de Manifestación de Interés:**

Para demostrar el cumplimiento de los requisitos, el Proponente deberá presentar los documentos que señalan el presente numeral.

#### **a. Documentación Legal:**

- 1) Carta de Presentación de Manifestación de Interés del presente Pliego de Condiciones, la cual deberá estar suscrita por el Representante Legal si se trata de un Proponente actuando de forma individual.
- 2) El Proponente deberá presentar un (1) informe con una breve descripción de cualquier litigio en que estén involucrados tanto como demandante o demandado, que estuviera presente a la fecha de presentar la precalificación. En este sentido, debe describir los litigios reportados, por favor indique los montos involucrados de los mismos, y su opinión con relación al desenlace probable del caso. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el Proponente debe reportar sobre lo siguiente:
  - Si tiene conocimiento de algún proceso de investigación contra algunas de las Empresas concernientes a las obligaciones sobre el pago de impuestos hasta el treinta y uno (31) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).
  - Si tiene conocimiento de alguna sentencia o un dictamen judicial contra algunas de las Empresas por temas legales aplicables a las Empresas o fallos que puedan resultar en responsabilidades significativas.
  - Si tiene conocimiento del proceso de reestructuración y liquidación de las Empresas.

#### **Para los Proponentes en Consorcios:**

- 1) Deberá presentar la Carta de Presentación de Manifestación de Interés del presente Pliego de Condiciones, la cual deberá estar suscrita por los Representantes Legales de las Personas Jurídicas que conforman el Consorcio.
- 2) Además de la documentación que le corresponde entregar a cada persona jurídica por nacionalidad, deberán adjuntar el Formulario de Constitución de Consorcio y el Acuerdo de Permanencia, adjunto al presente Pliego de Condiciones. (Todas las empresas que conformen un Consorcio deberán depositar la Documentación Legal).
- 3) Declaración de designación de la Empresa que representará el Consorcio como Líder del Consorcio y de cualquier Empresa Vinculada cuyas Credenciales sean presentadas por el Líder del Consorcio y la sociedad, Empresa o corporación Desarrolladora-Operadora, autorizado por todas las Empresas participantes en el mismo.
- 4) Los Proponentes en Consorcio deberán presentar un informe con una breve descripción de cualquier litigio en que estén involucrados tanto como

demandante o demandado, que estuviera presente a la fecha de presentar la precalificación, de cada uno de sus integrantes. En este sentido, deben describir los litigios reportados, indicando los montos involucrados de los mismos, y su opinión con relación al desenlace probable del caso. Sin limitar la generalidad de lo anterior, los integrantes del Consorcio deben reportar sobre lo siguiente:

- Si tiene conocimiento de algún proceso de investigación contra algunas de las Empresas concernientes a las obligaciones sobre el pago de impuestos hasta el treinta y uno (31) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).
- Si tiene conocimiento de alguna sentencia o un dictamen judicial contra algunas de las Empresas por temas legales aplicables a las Empresas o fallos que puedan resultar en responsabilidades significativas.
- Si tiene conocimiento del proceso de reestructuración y liquidación de las Empresas.

En el Cronograma de Actividades del Proceso queda establecida una etapa de Subsanación de Credenciales, para que en el plazo definido se corrija cualquier documentación o Credencial que no haya sido presentada correctamente y que sea de naturaleza subsanable.

#### **b. Documentación Financiera:**

- 1) El Proponente deberá acreditar una capacidad de invertir por lo menos un ciento diez por ciento (110%) del total de los fondos requeridos por el Proyecto establecido en el numeral 1.7., es decir Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$635,000,000.00) a ser invertidos mediante múltiples desembolsos durante los cuatro (4) años subsiguientes a la firma del Contrato de Inversión.

Para estos fines se deberán presentar los Estados Financieros Auditados<sup>1</sup> de los últimos cuatro (4) últimos períodos fiscales, los cuales deberán ser emitidos por firmas auditoras registradas, que reúnan todas las condiciones de registro de sociedades profesionales tanto del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, como de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, incluyendo la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. En

---

<sup>1</sup> La información de los Estados Financieros deberá presentarse de acuerdo con las Leyes Aplicables o las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) expresados en Dólares Estadounidenses.

caso de ser empresas extranjeras deberán estar auditados por empresas auditoras independientes, que estén aprobadas por instituciones equivalentes, conforme al país de origen.

La información financiera contenida en los Estados Financieros Auditados deberá demostrar que el Proponente posee la capacidad económica para invertir el monto indicado en el presente numeral, mediante uno, o, la combinación de varios parámetros financieros descritos de la manera siguiente:

**OPCIÓN 1.** Con este único parámetro financiero:

- i. Demostrar en sus últimos Estados Financieros Auditados que cuenta con un monto de Patrimonio Contable menos la partida de Activos Fijos de al menos por el cien por ciento (100%) de los Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$635,000,000.00) indicados anteriormente.

**OPCIÓN 2.** Con la combinación de dos (2) o tres (3) de los parámetros financieros siguientes:

- i. Demostrar en sus últimos Estados Financieros Auditados que cuenta con un monto de Patrimonio Contable menos la partida de Activos Fijos, equivalente al monto que sea necesario para completar los Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con cero 00/100 (US\$635,000,000.00) indicados anteriormente en combinación con uno o dos de los demás parámetros presentados en esta **OPCIÓN 2.**;
- ii. Capacidad de generar utilidades adicionales a través de los beneficios de sus negocios operativos durante los cuatro (4) años subsiguientes a la firma del Contrato de Inversión, demostrable en base a sus utilidades promedio de los últimos cuatro (4) períodos fiscales transcurridos, por un máximo de hasta el veinticinco por ciento (25%) de los Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con cero 00/100 (US\$635,000,000.00) indicados anteriormente; y/o,
- iii. Capacidad de acceso a crédito a su propio riesgo, mediante Cartas de confirmación de disposición de financiamiento de entidades de intermediación financieras nacionales y extranjeras, con una calificación de crédito no menor al tipo A+ de “Standar & Poors, M. Best, Fitch Ratings, Moody's, Feller Rate” o equivalentes, en las que se demuestre que el Proponente tiene acceso a crédito, por un



máximo de hasta el cincuenta por ciento (50%) de los Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$635,000,000.00) indicados anteriormente, sin tener necesidad de comprometer de ninguna forma al Proyecto, y sin que esto afecte o limite su capacidad de disponer libremente de los otros parámetros mencionados anteriormente en esta **OPCIÓN 2**. en caso de necesitarlos.

- Para fines de calcular la combinación de los parámetros financieros anteriormente mencionados en la **OPCIÓN 2**, los mismos deberán limitarse en base a su porcentaje máximo correspondiente, y su combinación deberá poder acreditar su capacidad de inversión, de por lo menos un ciento diez por ciento (110%) del total de los fondos requeridos, es decir, Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$635,000,000.00).

*En caso de ser un Consorcio, para el cumplimiento de los parámetros establecidos, se tomará en consideración, mediante **la sumatoria acumulada proporcional al porcentaje de participación de cada una de las empresas que conformen el Consorcio**, por lo que todas las empresas que conforman el Consorcio deben depositar la documentación solicitada y contar con al menos los últimos cuatro (4) períodos fiscales de Estados Financieros Auditados según solicitud.*

*El aporte al Proyecto de Desarrollo Turístico de Cabo Rojo, Pedernales representa un compromiso en base a la participación proporcional de cada una de las empresas que conformen el Consorcio.*

- 2) El Proponente deberá también presentar su Declaración IR-2 o IR-1 o la Declaración del Impuesto Sobre la Renta de Personas Jurídicas correspondiente conforme al país de origen y acorde con los Estados Financieros presentados, de los cuatro (4) últimos períodos fiscales. Las partidas principales de dichas declaraciones no podrán contener montos distintos a los presentados en los Estados Financieros Auditados, a menos que existan diferencias claramente justificables y aceptables, las cuales deberán ser explicadas por las mismas empresas auditoras en sus notas en los Estados Financieros o en alguna carta o documento oficial certificado por estas.

En el caso de Consorcios, los parámetros financieros deberán ser acreditados por todos los Integrantes del Consorcio en la proporción que le corresponda a cada uno en base a

su participación en el Consorcio, pudiéndose sumar los parámetros de los Integrantes del Consorcio que concurren a acreditar la documentación Financiera **de manera prorratea en base a la participación de cada uno en el Consorcio.**

Aquellos Proponentes que formen parte de un Consorcio, sean accionistas, o aquellos que formen parte de un grupo económico podrán acreditar a través de una o varias Empresas Vinculadas, siempre y cuando las mismas participen en el Consorcio, presentando las cualificaciones financieras requeridas para implementar y ejecutar el Destino Turístico de Pedernales, descrito en el Pliego de Condiciones, siempre y cuando cuenten con el Formulario 8. "Declaración de Empresas Vinculadas" debidamente firmado por el representante y además aporten la documentación societaria que acredite la vinculación.

### **c. Documentación Técnica:**

- 1) Las últimas tres (3) memorias anuales (o documentos equivalentes), no requieren legalización, deberán presentarse en idioma español.
- 2) Al menos un (1) contrato o documentación que demuestre la experiencia de operación y desarrollo de destinos turísticos, durante un periodo mínimo de quince (15) años.
- 3) Presentar contratos de trabajos, documentos oficiales o autoridades laborales que demuestren que han tenido a su cargo al menos mil (1,000) empleados, durante sus proyectos de desarrollo y/o operación de destinos turísticos.
- 4) Presentar documentación oficial en la cual se verifique el total de metros cuadrados de desarrollo ejecutados por el Proponente en destinos turísticos. La cuantía mínima de metros cuadrados acumulados en desarrollo de destinos turísticos deberá ser de cinco millones (5,000,000) de metros cuadrados, incluyendo hoteles, residencias turísticas, campos de golf, vías de circulación, parques, áreas verdes, áreas comunes, áreas comerciales y áreas de entretenimiento localizadas en destinos turísticos, durante los últimos diez (10) años.

En el caso de Consorcios, las documentaciones técnicas deberán ser presentadas por lo menos por uno de los integrantes del mismo el cual posea la experiencia en el desarrollo y operación de destinos turísticos.

### **3.4. Proceso de Evaluación**

El Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales evaluará las documentaciones presentadas y si, en su criterio, fuera insuficiente, podrá solicitar al Proponente mayores aclaraciones y subsanaciones, conforme al procedimiento

señalado en el numeral 3.5.1.

- Para adquirir la condición de Proponente Precalificado, se deberá cumplir necesariamente con todos los requisitos establecidos en las Documentaciones anteriormente establecidas, según corresponda.
- Toda la documentación en la Fase I de Manifestación de Interés es subsanable, por lo que el Proponente adquirirá la condición de Proponente Precalificado Condicional. Dicha condición del Proponente persistirá hasta tanto se cumpla con el procedimiento de subsanación referido en el presente Pliego de Condiciones.
- El Proponente Precalificado Condicional que **NO CUMPLA** con las subsanaciones solicitadas, quedará descalificado por el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales.

### **3.5. Subsanación, resolución y notificación**

#### **3.5.1. Subsanación**

- 3.5.1.1.** Recibidas las Credenciales, el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales las recibirá y entregará a los Peritos Asesores para que de acuerdo con su especialidad las revisen, analicen y validen las informaciones suministradas por los Proponentes. En ese sentido, en la fecha indicada en el Cronograma de Actividades del Proceso, el Comité de Selección de Socio Estratégico, notificará a los Proponentes los defectos u omisiones que se constaten en sus Credenciales. Al mismo tiempo, si corresponde, le comunicará los documentos o aclaraciones que deberá presentar a efectos de corregir y subsanar dichos defectos u omisiones. Si los defectos no fueran subsanados por el Proponente conforme a lo indicado, el Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales descalificará al Proponente.
- 3.5.1.2.** El Proponente presentará los documentos omitidos y/o subsanados de acuerdo con las formalidades indicadas en el numeral 1.25., a más tardar en la fecha señalada en el Cronograma de Actividades del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

### **3.6. Resolución y notificación**

El Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales dictará la respectiva resolución respecto a la Precalificación y le notificará a todos los Proponentes

a más tardar en la fecha indicada en el Cronograma de Actividades del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.

## CAPÍTULO IV

### DISPOSICIONES FINALES

#### 4.1. Ley Aplicable

Los Pliegos de Condiciones se regirán e interpretarán de acuerdo con las leyes de la República Dominicana.

#### 4.2. Recomposición y Conformación de Consorcios

Todos los Proponentes Precalificados pueden realizar recomposición de sus Consorcios o, conforma nuevos Consorcios.

- El Líder de Consorcio no podrá ser sustituido y su participación deberá continuar siendo por lo menos la establecida en el presente Pliego de Condiciones.
- Todos los demás miembros del Consorcio podrán ser reemplazados por otros participantes con iguales o mejores calificaciones.
- En los casos de Proponentes Precalificados individualmente, al momento de conformar Consorcio dicho Proponente Precalificado debe necesariamente ser el Líder del Consorcio, y su participación en el Consorcio deberá ser la establecida conforme al presente Pliego de Condiciones.
- En el caso de conformación de un Consorcio entre dos (2) o más Proponentes Precalificados individualmente cualquiera de dichos Proponentes Precalificados podrá asumir la condición de líder de Consorcio y/o socio con experiencia en el desarrollo y operación de destinos turísticos.
- En el caso de recomposición de un Consorcio incorporando a un Proponente Precalificado individualmente dicho Proponente podrá asumir indistintamente la condición de Líder del Consorcio o socio con experiencia en el desarrollo y operación de destinos turísticos, siempre y cuando efectivamente posea dicha experiencia.
- En el caso de recomposición de un Consorcio incorporando a un Proponente Precalificado en Consorcio, el Líder del Consorcio de dicho Proponente podrá asumir la condición de Líder de Consorcio y su socio con experiencia en el desarrollo y operación de destinos turísticos podrá asumir también esta condición.

El Pliego de Condiciones de la Fase II de Presentación de Propuesta Económica del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico, especificarán los procedimientos para la aprobación, por parte del Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, de los nuevos Consorcios o para la recomposición de los ya Precalificados.

El presente Pliego de Condiciones rige las bases y reglas de la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico con Experiencia en Desarrollo, Operación y Mantenimiento de Proyectos Turísticos, a los fines de Capitalizar y realizar en Sociedad el Destino Cabo Rojo, en Pedernales, el cual es parte integral y vinculante de las demás Fases que conformarán el referido Proceso de Selección de Socio Estratégico.

Finalizada esta Fase y seleccionado el Proponente Precalificado, se le iniciará la Fase II de Presentación de Propuestas Económicas según las reglas establecidas en dicho Pliego de Condiciones y conforme a los plazos estipulados en el Cronograma de Actividades del Proceso.