

ENMIENDA NO. 3

A TODOS LOS INTERESADOS

FID-SE-0001: 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 Comité de Selección de Socio Estratégico del Fideicomiso Pro-Pedernales, por esta vía les informa a los interesados en participar 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 el Destino Turístico de Cabo Rojo, Pedernales, Proceso de Referencia No. FID-SE-0001, de las siguientes modificaciones realizadas al Pliego de Condiciones de la Fase I de este proceso:

PRIMERO (1º): Se modifica el acápite 1.2 del Pliego de Condiciones del proceso a los fines de insertar dentro de definiciones importantes para la claridad del proceso. En este sentido, se incluyen las siguientes definiciones:

“57. Entidad Competente: se refiere a la entidad que conforme las normas orgánicas vigentes y el manual descriptivo de funciones y competencias, le está asignado el manejo, supervisión o regulación de asuntos especializados determinados.

58. Destinos Turísticos: se refiere a un área de terreno extensa localizada en zonas costeras de “sol y playa”, ya sea abierta o cerrada, dentro de la cual se desarrollen de una forma cohesionada instalaciones hoteleras y/o desarrollos inmobiliarios turísticos, así como infraestructuras de servicios básicos y actividades complementarias de restauración y entretenimiento

59. Desarrollo de Destinos Turísticos: se refiere a las actividades de conceptualización, diseño y construcción del destino turístico y sus componentes, llevadas a cabo por una empresa ya sea de forma directa o mediante la subcontratación de terceros, manteniendo siempre la gestión o supervisión de estas actividades, y asumiendo por ende los riesgos y beneficios de estas.

60. Operación de Destinos Turísticos: se refiere a las actividades de administración, mantenimiento y actividades operación del destino turístico y sus componentes, llevadas a cabo por una empresa ya sea de forma directa o mediante la subcontratación de terceros, manteniendo siempre la gestión o supervisión de estas actividades, y asumiendo por ende los riesgos y beneficios de estas.

61. Operación de Aeropuertos: se refiere a las actividades de administración, mantenimiento y actividades de un aeropuerto y sus componentes, llevadas a cabo por una empresa ya sea de forma directa o mediante la subcontratación de terceros, manteniendo siempre la gestión o supervisión de estas actividades, y asumiendo por ende los riesgos y beneficios de estas”.

SEGUNDO (2º): Se modifica el numeral 2) del acápite de 1.2.1. del Pliego de Condiciones del proceso FID-SE-0001, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

“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.
- ix. Formulario de Declaración Simple sobre Beneficiarios Finales.
- x. Formulario de Capacidad Legal de Personas Jurídicas Extranjeras”.

TERCERO (3º): Se modifica el acápite 1.5) Normativa Aplicable, del Pliego de Condiciones del proceso FID-SE-0001, de manera que se incluya como parte de la normativa los principios rectores de la Ley No. 47-20 sobre Alianzas Público-Privadas. En este sentido, en adelante el acápite 1.5) del Pliego de Condiciones rezará de la manera siguiente:

“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 registrarán por: i) la Constitución de la República Dominicana, ii) 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, iii) la Ley No. 31-11, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, iv) la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, v) 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) Los Principios Rectores de la Ley No. 47-20, de Alianzas Público-Privadas, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020);

6) Las resoluciones dictadas por el Comité Administrativo del Fideicomiso Pro-Pedernales;

7) Las metodologías, normas y políticas que se dicten en el marco del Proceso.”

CUARTO (4º): Se adiciona el numeral 14) al acápite 1.14.1., respecto de las Atribuciones del Comité de Selección de Socio Estratégico, para fines de que quede entendido que es atribución de este Comité solicitar lo siguiente:

“**14)** Solicitar asesoría o participación de Entidades Competentes siempre que sea requerido en alguna de las Fases del proceso Competitivo Nacional e Internacional para la Selección de un Socio Estratégico.”

QUINTO (5º): Se modifica el primer párrafo del numeral 2.3 del Pliego de Condiciones para que en adelante quede determinado de la manera siguiente:

“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, deberán constituir la Participación Comprometida, la cual deberá ser de al menos, quince por ciento (15%) en el Consorcio”.

SEXTO (6º): Se modifica el numeral 3.3. del Pliego de Condiciones del proceso FID-SE-0001 literal a) a Documentación Legal en miras de insertar el requerimiento de que sea presentado, junto con los demás establecidos, el Formulario de Declaración Simple sobre Beneficiarios Finales. En este sentido, el numeral 3.3. respecto a Documentación Legal, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

a. “Documentación Legal:

1. Presentar la 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 o estar suscrita por los Representantes Legales de las Personas Jurídicas que conforman el Consorcio.
2. Presentar, según corresponda a la condición jurídica y nacionalidad de cada Proponente, la documentación siguiente:

2.1. Personas Jurídicas Locales

Para el caso de Personas Jurídicas de República Dominicana o extranjeras con domicilio o sucursal en República Dominicana, se deberán adjuntar los documentos siguientes:

- a) Copia simple Certificado de Registro Mercantil vigente.
- b) Copia simple de cédula y/o pasaporte del representante legal.

2.2. Personas Jurídicas Extranjeras

Para el caso de Personas Jurídicas extranjeras, se deberán adjuntar los documentos siguientes:

- a) Formulario de Capacidad Legal de Personas Jurídicas Extranjeras, debidamente llenado y firmado. Dicho Formulario deberá ser suscrito ante notario o ministro de fe del país de constitución de la Persona Jurídica extranjera por el representante legal de dicha Persona Jurídica extranjera.
- b) Copia del pasaporte o documento de identificación válido de la persona con poderes otorgados para suscribir los documentos necesarios en la Manifestación de Interés del presente Pliego de Condiciones.

2.3. Consorcios

En el caso de que se trate de un Consorcio, además de la documentación que le corresponda entregar a cada Persona Jurídica por nacionalidad, se deberán presentar debidamente llenados y firmados, según corresponda, los documentos siguientes:

- a) La documentación legal que le corresponde entregar a cada persona jurídica por nacionalidad;
 - b) El Formulario de Constitución de Consorcio al presente Pliego de Condiciones;
 - c) El Acuerdo de Permanencia, adjunto al presente Pliego de Condiciones;
 - d) 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.
- 3.** El Proponente, sea individual o consorcio, 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 tanto como empresa individual o como de las empresas que integran el consorcio, 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.
4. Presentar el Formulario de Declaración Simple sobre Beneficiarios Finales debidamente completado y legalizado por ante Notario Público Autorizado. Este formulario debe ser presentado por el Proponente que participe de individual o como Consorcio. En caso de Consorcio, debe ser completado un formulario para cada una de las empresas que lo componen y firmado por su respectivo representante legal y estar cada uno legalizado por ante Notario Público Autorizado.

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.”

SÉPTIMO (7º): Se modifica el punto iii) de la Opción 2, del acápite 3.3., Literal b) Documentación Financiera, del Pliego de Condiciones del Proceso FID-SE-0001, de manera que quede entendido que las cartas de confirmación de disposición de financiamiento no quedan solo delimitadas a entidades de intermediación financiera sino que pueden provenir, en sentido amplio, tanto de instituciones financieras o vehículos financieros. En este sentido, queda modificado el punto iii) de la Opción 2, del acápite 3.3., Literal b) Documentación Financiera, del Pliego de Condiciones del proceso para que en adelante se lea de la manera siguiente:

“iii) Capacidad de acceso a crédito a su propio riesgo, mediante Cartas de confirmación de disposición de financiamiento de instituciones o vehículos financieros nacionales o extranjeros. Para el caso de cartas emitidas por entidades de intermediación financiera deben tener una calificación de crédito no menor al tipo A+ de “Estándar & Poors, M. Best, Fitch Ratings, Moody’s, Feller Rate” o equivalentes y, las cartas de los instituciones o vehículos financieros que no sean entidades de intermediación financiera deberán ser remitidas acompañadas de los Estados Financieros Auditados¹ de al menos los últimos dos (2) 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 caso de ser empresas extranjeras deberán estar auditados por empresas auditoras independientes, que estén aprobadas por instituciones equivalentes reguladas, conforme al país de origen. En estas

¹ 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).

Cuando la carta sea emitida por una Administradora de Fondos de Pensiones (AFI) se deben presentar los Estados Financieros de la Administradora de Fondos de Pensiones (AFI). En el caso de que la carta se emitida por un Fondo Cerrado de Inversión de una Administradora de Fondos de Pensiones (AFI) los Estados Financieros a ser presentados deben ser del Fondo Cerrado de que se trate.

Cartas de confirmación de disposición de financiamiento se deberá demostrar que el proponente tiene acceso a crédito, por un máximo de hasta el cincuenta por ciento (50%) de Seiscientos Treinta y Cinco Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$635,000,000.00) sin tener necesidad de comprometer de ninguna forma el Proyecto, y sin que esto afecte o limite su capacidad de disponer libremente de los otros parámetros mencionados anteriormente en la OPCIÓN 2, en caso de necesitarlos”.

OCTAVO (8º): Se modifica el literal b) Documentación Financiera, del acápite 3.3. del Pliego de Condiciones del Proceso FID-SE-0001, de manera específica en el párrafo que se describe a continuación, de manera que en adelante se lea de la manera siguiente:

Para estos fines se deberán presentar los Estados Financieros Auditados 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 este sentido, la información de los Estados Financieros Auditados se deberá presentar de acuerdo con las leyes aplicables o las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) expresado en la moneda correspondiente acorde la ley o norma aplicada. En caso de que la moneda utilizada no sea dólares estadounidenses, Fideicomiso Pro-Pedernales hará la conversión acorde la tasa de venta de dólar publicada al día hábil anterior de la recepción de documentación de credenciales por el Banco Central de la República Dominicana.

NOVENO (9º): Se modifica el literal c) Documentación Técnica, del acápite 3.3. del Pliego de Condiciones del Proceso FID-SE-0001, de manera que en adelante se lea de la manera siguiente:

- 1) Las últimas tres (3) memorias anuales o un informe ejecutivo con un detalle explicativo de los trabajos realizados en los últimos tres (3) años, las cuales se deberán presentar en idioma español y sin legalizar.
- 2) *Experiencia en desarrollo y operación de destinos turísticos.* El proponente debe deberá acreditar al menos un (1) contrato o una (1) certificación, carta, constancia o cualquier documentación emitida por un tercero o autoridad competente, que demuestre la experiencia, durante un periodo mínimo de quince (15) años, en trabajos realizados de *desarrollo y operación* de destinos turísticos, con excepción de aeropuertos, cuyos requerimientos se establecen en un apartado más adelante. Para esta *Experiencia en desarrollo y operación de destinos turísticos* deberá adicionalmente presentarse:
 - a) Contrato o contratos de trabajo, documentos oficiales o documentos de autoridades laborales que demuestren que han tenido a su cargo al menos mil (1,000) empleados, durante sus proyectos de operación o desarrollo de destinos turísticos; y,
 - b) 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.

La *Experiencia en desarrollo y operación de destinos turísticos*, de conformidad con lo indicado previamente, puede ser acreditada únicamente por los integrantes del Consorcio que tengan a su cargo el desarrollo u operación de destinos turísticos, sin embargo, no podrán acumularse los años de experiencia entre distintos contratos, salvo que sean contratos sucesivos y sobre el mismo objeto contractual.

Asimismo, los integrantes del Consorcio que tengan a su cargo el desarrollo u operación de destinos turísticos que formen parte de un grupo económico podrá acreditar la *Experiencia en desarrollo y operación de destinos turísticos* a través de una o varias Empresas Vinculadas, siempre y cuando presenten el Formulario de Declaración de Empresas Vinculadas debidamente firmado por el representante y aporten la documentación societaria que acredite la vinculación.

No podrá, en cambio, acreditarse la *Experiencia en de destinos turísticos* por medio de un tercero que no forme de una Empresa Vinculada o del Consorcio proponente.

3) Experiencia en operación de aeropuerto. El Proponente debe deberá acreditar al menos un (1) contrato o una (1) certificación, carta, constancia o cualquier documentación emitida por un tercero o autoridad competente, que demuestre la experiencia en *operación* de al menos un (1) aeropuerto durante un periodo mínimo de dos (2) años continuos.

Asimismo, el Proponente que forme parte de un grupo económico podrá acreditar la *Experiencia en operación de aeropuerto* a través de una o varias Empresas Vinculadas, siempre y cuando presenten el Formulario de Declaración de Empresas Vinculadas debidamente firmado por el representante y aporten la documentación societaria que acredite la vinculación.

Además, la *Experiencia operación aeropuerto* podrá acreditarse mediante un tercero con el cual el Proponente, o una de las empresas integrantes del Consorcio proponente, tenga un acuerdo para tales fines o una carta de intención para la *operación* del aeropuerto internacional a construir en el proyecto turístico de Cabo Rojo, Pedernales, en cuyo caso deberá entregarse ese acuerdo o carta de intención conjuntamente con la constancia de la *Experiencia en operación de aeropuerto* de ese tercero.

Dentro de la Capacidad Técnica, se deberán entregar los Acuerdos de Permanencia correspondientes, de conformidad con el presente Pliego de Condiciones.

DÉCIMO (10°): Se modifica el Cronograma de Actividades del Pliego de Condiciones del proceso FID-SE-0001 y, en este sentido, queda sin efecto el fijado en el documento de Enmienda No. 2 para que en porvenir sea el siguiente:

Actividades	Período de Ejecución
1. Publicación de la Convocatoria de la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección.	El día 15 y 16 de noviembre de 2022.
2. Plazo para el Pago de Derecho de Participación de Proponentes.	Hasta el día 03 de febrero de 2023 , a las 11:59:59 p.m. hora de la República Dominicana (Coordinated Universal Time: UTC-4 horas)

3. Visita de inspección de los Proponentes al lugar donde se llevará a cabo el proyecto y sus alrededores.	Hasta el día 09 de febrero de 2023 , con el con un acompañamiento obligatorio 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 28 de febrero de 2023 , a las 06:00:00 p.m. hora de la República Dominicana (Coordinated Universal Time: UTC-4 horas)
5. Emisión de respuestas sobre consultas de Proponentes, mediante enmiendas o circulares.	Hasta el día 9 de marzo de 2023 , a las 11:59:59 p.m. hora de la República Dominicana (Coordinated Universal Time: UTC-4 horas)
6. Presentación de Credenciales de la Precalificación para la Fase I de Manifestación de Interés del Proceso de Selección.	El día 20 de marzo de 2023 hasta las 11:59:59 p.m. hora de República Dominicana (Coordinated Universal Time: UTC-4 horas) por el correo electrónico: socioestrategico@propedernales.do
7. Publicación y Notificación de los documentos a subsanar. En donde se conocerán: i) La lista de Proponentes Precalificados y de Proponentes Precalificados Condicionales; ii) La notificación a los Proponentes Precalificados Condicionales sobre las Subsanaciones que deban realizar.	Hasta el día 27 de marzo de 2023 .
8. Recepción de subsanación, en caso de notificación de errores aritméticos u omisiones de naturaleza subsanables.	Hasta el día 11 de abril de 2023 , 06:00:00 p.m. hora de la República Dominicana (Coordinated Universal Time: UTC-4 horas) por el correo electrónico: socioestrategico@propedernales.do
9. Publicación y Notificación de la Relación de Proponentes Precalificados e Invitación a Participar en la Fase II del Proceso de Selección.	Hasta el día 14 de abril de 2023 .

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Capital de la República Dominicana, el día nueve (9) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

**COMITÉ DE SELECCIÓN DE SOCIO ESTRATÉGICO
DEL FIDEICOMISO PRO-PEDERNALES**