



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9

DEPARTAMENTO DE LIBRE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

OAI-RESP-0123-2024

25 de noviembre de 2024

Señora
Yolanda Ariza
Ciudad. -

Distinguida señora Ariza:

Luego de saludarle, tenemos a bien responder a su solicitud información pública, de fecha 28 de octubre de 2024. En tal sentido, según información suministrada por el área correspondiente, tenemos a bien remitirle copia del acto núm. 1282/24, de fecha 21 de noviembre de 2024, contentivo de notificación de informe técnico de inspección y advertencia.

Sin otro particular por el momento, se despide,

Atentamente,

Vitalia D' Oleo de Olivo.

Encargada del Departamento de Libre Acceso
a la Información Pública
VDO/hu





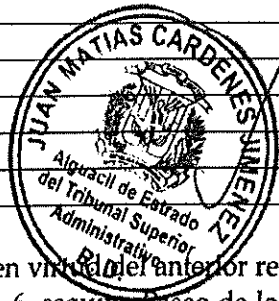
NOTIFICACIÓN DE INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN, ADVERTENCIA

ACTO NO. 1282/24

En el Distrito Nacional, República Dominicana, a los Veintuno (21) días del mes de Noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

ACTUANDO A REQUERIMIENTO del MINISTERIO DE TURISMO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, institución del Estado Dominicano, creada y organizada conforme a la Ley no. 541, del 31 de diciembre del año 1969, modificada por la Ley no. 84, del 26 de diciembre del año 1979, y la Constitución de la República, del 13 de junio del año 2015, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) no. 4-01-03681-9, y domicilio y asiento social en la avenida Cayetano Germosén, casi esquina avenida Gregorio Luperón, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y el CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO, órgano del Estado Dominicano, instituido en virtud de la Ley no. 158-01, que establece la Ley de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, y crea el Fondo Oficial de Promoción Turística, de fecha nueve (9) de octubre del año 2001, con domicilio social ubicado en la avenida Cayetano Germosén, esquina avenida Gregorio Luperón, Distrito Nacional, República Dominicana, ambos requirentes debidamente representados en este acto por la Sra. Brenda Morales Mejía, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral no. 001-1495095-9, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, en calidad de directora del Consejo de Fomento Turístico; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al DR. OBISPO ENCARNACIÓN y la LICDA. MABEL DE LA CRUZ, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales nos. 001-0727153-8 y 402-1365438-3, respectivamente, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional en común abierto en la Dirección Jurídica del Edificio de Oficinas Gubernamentales donde se encuentran localizados los Ministerios de Turismo y Medio Ambiente y Recursos Naturales, ubicados en la avenida Cayetano Germosén, esquina avenida Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; lugar donde mis requirentes hacen formal elección de domicilio para todas las consecuencias legales del presente acto.

YO, _____

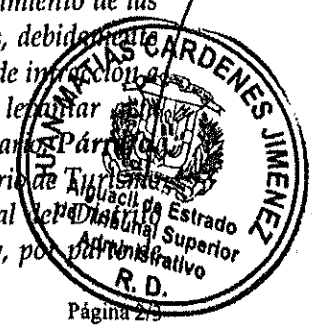


Yo, Lic. Juan Matías Cardenes J.
Alguacil de Estrado del Tribunal Superior Administrativo
Cédula. 001-1786765-5, Domiciliado y Res. Calle Sagrario Diaz No. 1, Bella Vista, D. N., R. D. Cels.: 809-705-0541 • 809-706-0541

EXPRESAMENTE, y en virtud del anterior requerimiento, me he trasladado, ÚNICO: A la calle del Seminario no. 6, esquina Paseo de los Locutores, edificio empresarial Ginza, local 4023, Piantini, Distrito Nacional, República Dominicana, lugar donde se encuentra ubicado

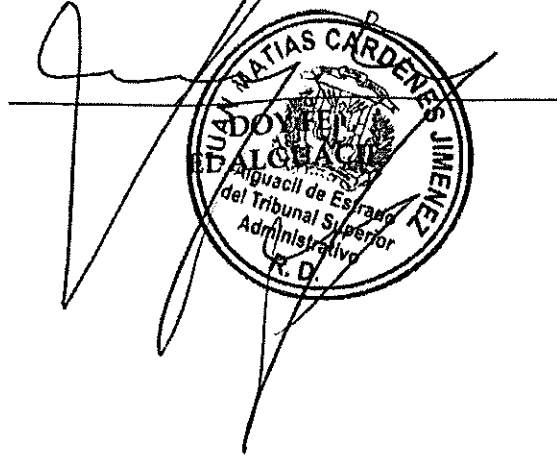
el domicilio de mi requerida, sociedad comercial ZAFERA INVESTMENT, S.R.L., y una vez allí hablando personalmente con Mariel Luperón empleada de mi requerida y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza, según me lo ha declarado; LE HE NOTIFICADO a mi requerida, sociedad comercial ZAFERA INVESTMENT, S. R. L., en su indicada calidad, que mi requirente, por medio del presente acto le notifica lo siguiente:

- 1) Copia fiel en cabeza de este acto del Informe Técnico de Inspección al proyecto **ARPEL BEACH FRONT RESIDENCES**, ubicado en la calle Francisco Alberto Caamaño Deño, La Bonita, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, de fecha veintisiete (27) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), realizada por el encargado del Departamento de Exoneraciones de la Dirección Técnica de Confotur, en compañía de la encargada de la División de Evaluación y el encargado de la Dirección de Archivo de la Dirección de Planificación y Proyectos del Ministerio de Turismo, donde constan detalladas cada una de las situaciones, irregularidades y violaciones encontradas en el referido proyecto a los permisos otorgados por mis requeridos.
- 2) Que mis requirentes le informa a mi requerida n que cuenta con un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de notificación del presente acto, para presentar cualquier argumento, respuesta o medio de defensa que entienda de lugar respecto de este acto y del Informe Técnico de Inspección copiado en cabeza, lo cual podrá hacer ante las oficinas de la Dirección Jurídica del Ministerio de Turismo, ubicada en el tercer piso del edificio ubicado en la avenida Cayetano Germosén, esquina avenida Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, Distrito Nacional.
- 3) Que mis requirentes le advierten que se estarán tomando todas las medidas y acciones contempladas en la Ley ante las situaciones, irregularidades y violaciones constatadas en el Informe Técnico de Inspección copiado en cabeza, bajo el entendido de que todos los permisos de cualquier naturaleza otorgados por mis requirentes se encuentran sujetos al cumplimiento irrestricto de las condiciones bajo las cuales fueron emitidos y partiendo de una información que es presentada como veraz por el solicitante ante el Estado Dominicano, procediendo especialmente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley 158-01, de Fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, así como cualquier otra normativa aplicable. Dichos artículos rezan como sigue: **Artículo 12.-** El Ministerio de Turismo velará por el fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente ley, por medio de inspectores, quienes, debidamente autorizados, podrán realizar inspecciones en toda el área de la zona, y, en caso de infracción a la ley, a sus reglamentos o a las regulaciones de todas al efecto, deberán levantar comprobante de la misma, la cual hará fe de su contenido hasta prueba en contrario. **Artículo 13.-** Las actas de comprobación de infracciones deberán ser sometidas por el Ministerio de Turismo al Procurador General de la República, quien las remitirá al Procurador Fiscal Judicial correspondiente.



personas físicas o morales, implicará la pérdida automática de los incentivos y el pago correspondiente de los valores dejados de pagar, a la luz de esta ley de incentivos.

Y para que mi requerida, ZAFERA INVESTMENT, S.R.L., no pretenda alegar ignorancia ni desconocimiento del contenido del presente acto, así se **LO HE NOTIFICADO**, dejándole copia fiel y conforme al original del presente acto, en manos de la persona con quien dije haber hablado en el lugar de mi traslado, acto este que consta de tres (3) fojas, más treinta y tres (33) fojas copiadas en cabeza, todas selladas y firmadas por mí, alguacil actuante, en cada una de sus tres (3) copias útiles. Costo RD\$ 3500.



Índice

Datos generales del proyecto 2

Ubicación del proyecto 3

Memoria descriptiva 4

Resumen de inspección 4

Villas 6

Apartamentos 11

Total de habitaciones (Tablas) 18

Lobby / Recepción 19

Gimnasio / Spa 20

Kid's Club 22

Edificio de servicios 23

Piscina y Snack Bar 26

Casa Club 27

Linderos en Casa Club 30

Linderos en Kid's Club 31

Linderos en Gym / Spa 32

Otros linderos 33



INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN AL PROYECTO:

Fecha de inspección: 27 de agosto de 2024.

Nombre del proyecto: ARPEL BEACH FRONT RESIDENCES

Promotora: ZAFERA INVESTMENTS, S.R.L. (RNC) 1-31-51304-2

Personas que reciben en obra: Ing. Junior González (Encargado de obra) e Ing. Edward González (Gerente).

Monto de inversión: RD\$426,000,000.00 (Cuatrocientos veintiséis millones de pesos dominicanos con 00/100).

Localización: La Bonita, Las Terrenas, provincia Samaná.

Dirección: Calle Francisco Alberto Caamaño Deñó. Colindante al proyecto "Condo Hotel Playa Las Ballenas".

(x) **Clasificación Definitiva / Resolución Núm.** 63-2019 del 02 de abril de 2019.

(x) **Exoneración / Número de exoneraciones obtenidas:** Cinco (5) listados de compras locales (RD\$302,239,476.82 en total).

(x) **Otro:** Solicitud de listados de exoneración en evaluación.

No Objeción de MITUR No. y fecha: No Objeción de Uso de Suelo DPP-0146-19 de fecha (Oficio Núm. 0220 del 18 de febrero de 2019).

Permiso Ambiental No. y fecha: Permiso Ambiental Núm. 3841-18 del 24 de octubre de 2018.

Resumen de la inspección:

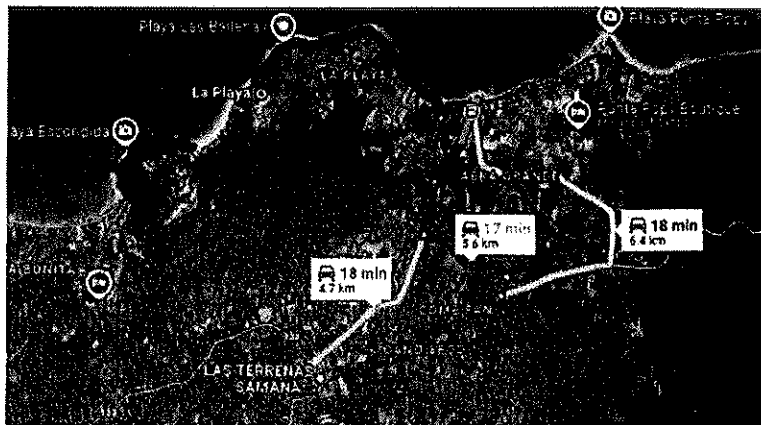
El martes 27 de agosto de 2024, alrededor de las 10:00 am, se visitó el proyecto ARPEL BEACH FRONT RESIDENCES, ubicado en la calle Francisco Caamaño Deñó, en Las Terrenas, provincia Samaná, con el fin de verificar el avance y estatus actual de la obra, así como, verificar que se estén desarrollando los componentes descritos en Clasificación Definitiva de CONFOTUR y en el permiso de No Objeción de Uso de Suelo de MITUR.

Para esta inspección estuvieron presentes los arquitectos Raúl Vilorio y Luz Mercedes Lorenzo, quienes son de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteros.



domiciliados y residentes en las ciudades de Santo Domingo Norte y Santo Domingo Este, respectivamente, portadores de las cédulas de identidad y electorales núm. 002-0071683-5 y 001-0076593-2, respectivamente, ambos del Departamento de Planificación y Proyectos (DPP) del Ministerio de Turismo; y el ingeniero Emmanuel Checo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral núm. 001-1838224-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, de parte de la Dirección Técnica de CONFOTUR.

De parte del proyecto, nos recibieron los ingenieros Junior González (Encargado de obra) y Edward González (Gerente del proyecto). El ingeniero Edward González nos acompañó durante todo el recorrido.



EC
LL
M.



El proyecto se encuentra localizado en la calle Francisco Caamaño Deño, en Las Terrenas, provincia Samaná, a unos 5 km desde el cruce Boulevard Turístico del Atlántico con carretera Las Terrenas – Sánchez; colindante al proyecto "Condo Hotel Playa Las Ballenas".

Según la **memoria descriptiva** en la resolución de Clasificación Definitiva (Núm. 63-2019) y la propuesta aprobada en el permiso de No Objeción de Uso de Suelo de MITUR (DPP-0146-19), el proyecto consiste en la construcción de:

"Un conjunto de edificios de apartamentos, villas y una casa club, conformados de la siguiente manera:

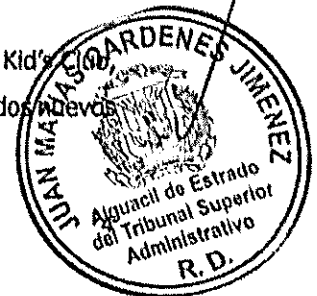
- *Dos edificios de tres niveles con dos apartamentos de dos habitaciones, en el primer nivel y dos apartamentos de tres habitaciones en el segundo y tercer nivel (32 habitaciones).*
- *Cuatro edificios de tres niveles cada uno, con dos apartamentos de dos habitaciones en el primer nivel y dos apartamentos de tres habitaciones en cada uno de los demás niveles (64 habitaciones).*
- *Siete villas de dos niveles, cada una con: Sala, comedor, cocina, terraza, piscina privada y tres habitaciones (21 habitaciones).*
- *Casa club de dos niveles que incluye: Lobby, recepción, área de juegos de mesa, salón multiusos, business center, restaurante, cocina y minimarket, sky lounge, piscina con terraza destechada, asoleadero y gimnasio.*
- *Spa de un nivel con salón de belleza, tres cabinas para masajes, baños con lockers, jacuzzis, piscina hidroterapia y sauna.*
- *Además en las áreas exteriores contara con garita de control, 60 estacionamientos vehiculares, áreas verdes, lago artificial y dos piscinas.*

Contará con total de 117 habitaciones, con una densidad de 56.54 hab/ha."

Resumen del estatus y avance de la obra:

Durante la inspección verificamos que tenían varios componentes construidos que no figuran en los permisos obtenidos, que fueron utilizados para la aprobación de este proyecto en CONFOTUR. Entre estos, tenían edificios de apartamentos nuevos, que aumentaban la cantidad de habitaciones aprobadas originalmente, resultando en 28 habitaciones por encima de lo aprobado (detalles más adelante).

Adicionalmente, tenían un edificio para recepción (lobby), un edificio para un Kid's Club, edificios para spa y gimnasio, y un edificio de servicios (Back of the House), todos nuevos (no estaban incluidos en aprobaciones obtenidas a la fecha).



EC
fd
H.

Cabe destacar que algunos de estos edificios habían sido construidos en parcelas nuevas (según indicó el Ingeniero González durante el recorrido), adquiridas posterior a las aprobaciones referidas en página 2 de este reporte. Por lo que habría que evaluar, si considerando el aumento en la superficie de terreno del proyecto, no se estaría violando la densidad aprobada para esta zona.

El ingeniero comentó que todas las unidades en este proyecto serán operadas por Aimbridge Hospitality, bajo la marca Autograph Collection (de Marriott Hotels), con Concierge y demás servicios hoteleros (incluyendo las villas). Sin embargo, no se especificó si todas serán para estadía de corta y mediana instancia.

También comentó que tuvieron que realizar algunos cambios en los materiales de terminación y los diseños de interiores originales, debido a exigencias de la marca operadora.

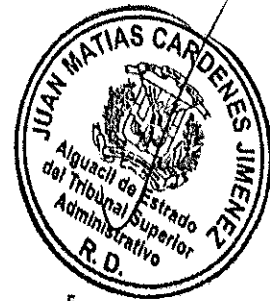
Por otro lado, en la casa club tenían alturas de aproximadamente 5 metros en cada uno de los dos niveles, resultando en más de 10 metros de altura para la edificación completa, sobrepasando los 7.00 metros de altura máxima que debería tener esta.

En cuanto a los linderos que levantamos, según la No Objeción de Uso de Suelo del ayuntamiento municipal de Las Terrenas (AMLT-2017-254 del 02 de julio de 2018), a este proyecto le fue aprobado un parámetro de 1.50 metros para los linderos laterales y posteriores, y durante nuestro recorrido identificamos tres puntos donde tenían menos de 1.50 metros; uno de estos detrás de la casa club, otro detrás de uno de los edificios de apartamentos, y uno con lindero cero detrás del spa (detalles más adelante).

Por último, en sentido general, se encontraban realizando trabajos de las etapas de movimientos de tierra y excavaciones, obra bruta (obra gris), terminaciones y equipamiento, simultáneamente (etapas B, C, D y E del proceso constructivo, respectivamente).

Concluimos el recorrido alrededor de las 5:00 pm del mismo día.

EC
H
H

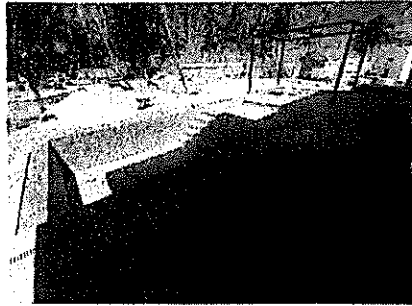


Villas:

Tenían siete villas construidas, de dos niveles y cuatro habitaciones en cada una (28 habitaciones en total), todas con su estructura completamente levantada. Adicionalmente, todas estas cuentan con habitación de servicio, área de lavado, terraza techada, piscina y estructura para uso de BBQ.

Actualmente, en etapas de terminaciones y equipamiento (todas). Se encontraban realizando:

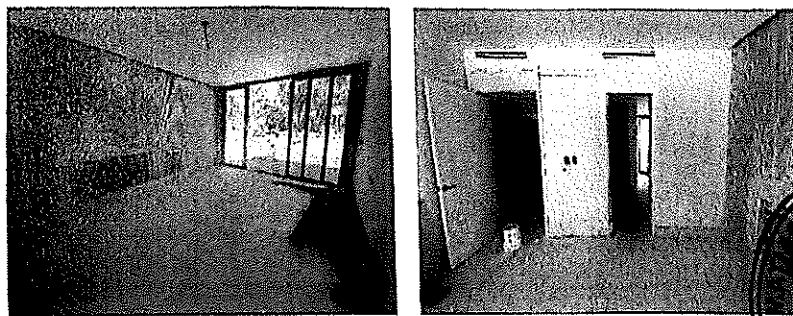
- Pulido de gresite en piscinas individuales,
- Construyendo pergolado metálico en terrazas,
- Colocando rejillas para ductos de aire acondicionado central,
- Instalando equipos (como extractores en cocinas) y aparatos sanitarios,
- Colocando accesorios eléctricos,
- Colocando revestimientos en paredes y aplicando pintura.
- Tenían pendiente equipamiento en sentido general (mobiliario).



EO
Ld.
W.

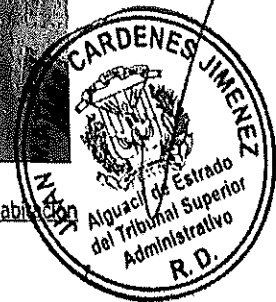
Las villas tenían una piscina particular cada una, algunas tenían un diseño rectangular y otras triangular, como se ve en las fotos. También tenían una estructura para BBQ con fregadero y espacio para parrilla.

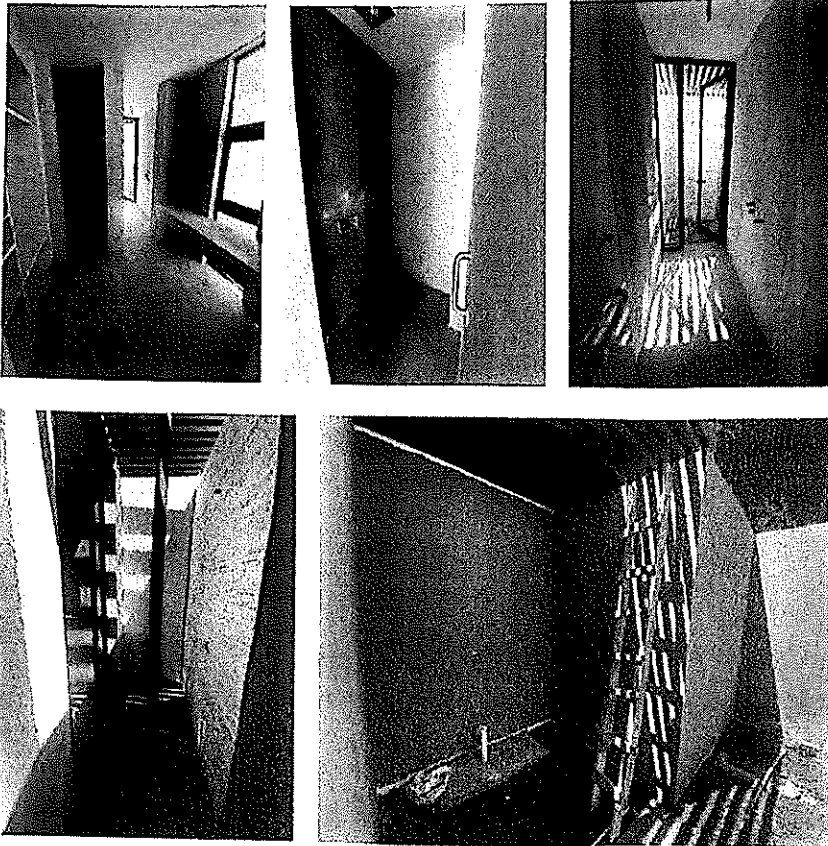




EC
LL
N.

Espacios en primer nivel: Sala de estar, cocina, habitación de servicio, lavandería y habitación con baño.





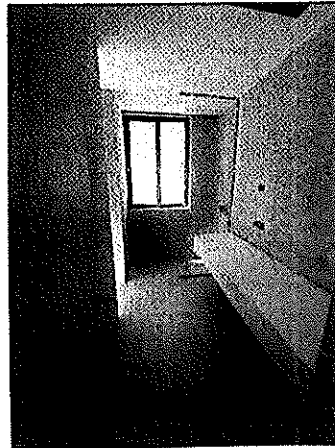
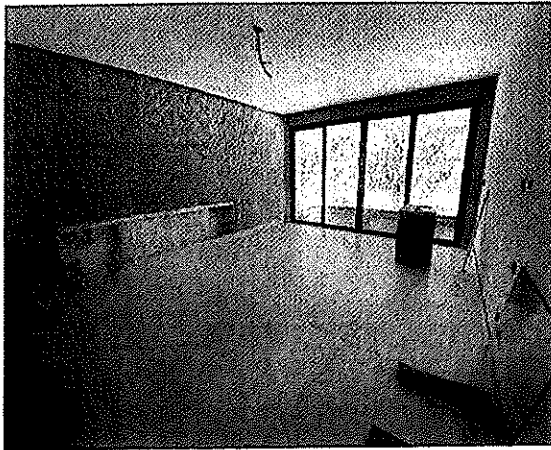
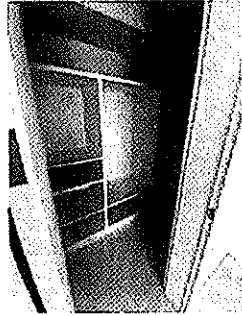
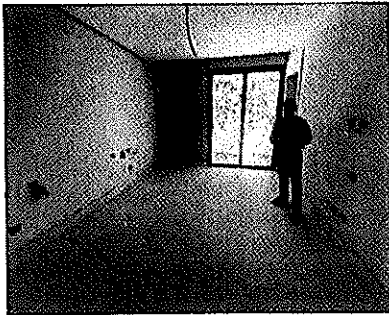
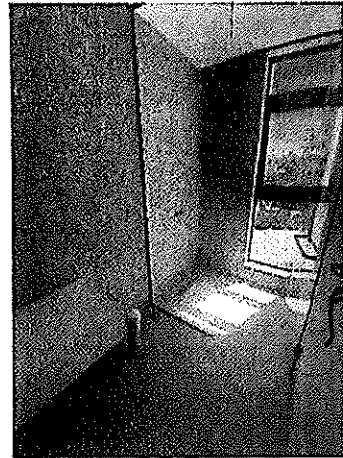
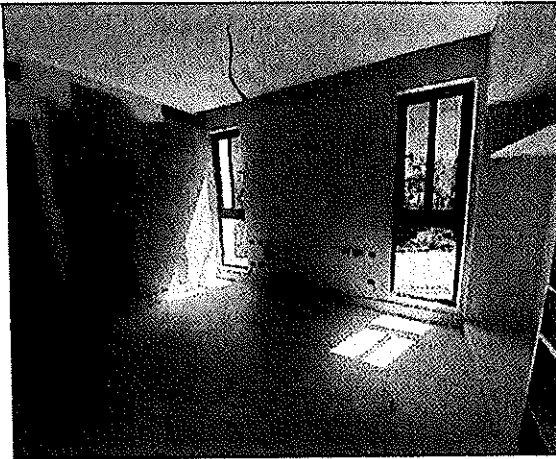
Áreas del baño en habitación de primer nivel.



Escalera y recibidor en segundo nivel (en la foto de la derecha se pueden ver las puertas de las tres habitaciones).

EC
Ll
Zf.

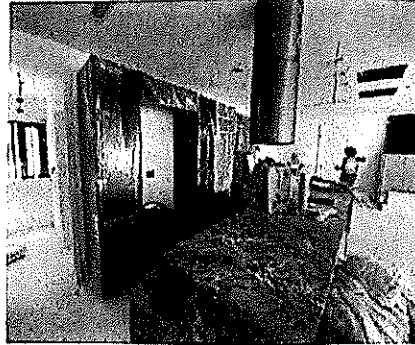
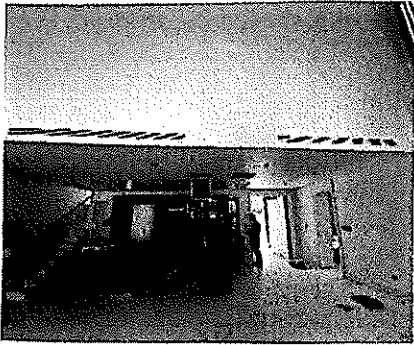




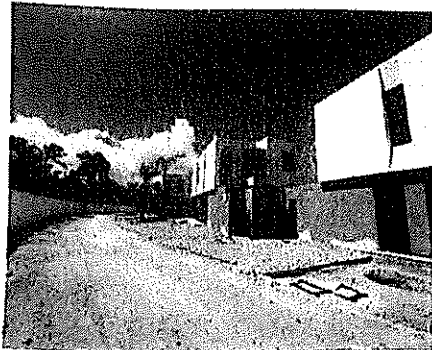
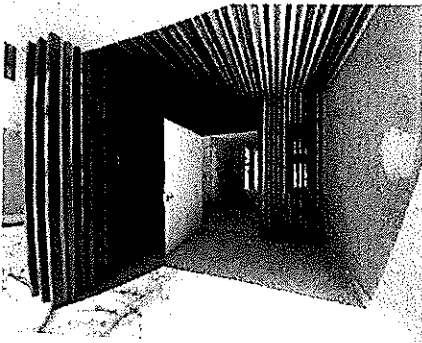
Ec
LL
W.

Tres habitaciones en el segundo nivel de las villas (en todas).



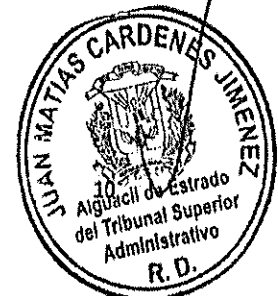


Estaban instalando rejillas para aire acondicionado central y extractores en cocinas.



Eliminaron las marquesinas que tenían en lado frontal de las villas, lo que al parecer les permitió redistribuir los espacios y crear una habitación adicional.

Ec
LL
H.



21
TURISMO DE LA REPÚBLICA
 organizada conforme a la Ley
 y no. 84, del 26 de diciembre
 del año 2015, con Registro
 ciento social en la avenida
 esta ciudad de Santo
 icana, y el **CONSEJO**
 en virtud de la Ley
 y crea el Fondo
 con domicilio
 io Luperón,
 entados en
 ara de la
 Distrito
 como
 la
 75

DTCONFOTUR-INSP-134-2024

Edificios de apartamentos:

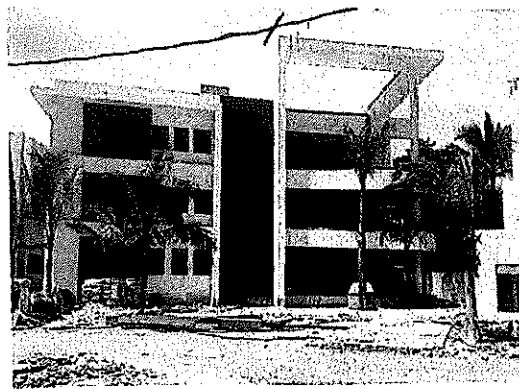
Tenían ocho (8) edificios de apartamentos construidos, distribuidos de la siguiente manera:

Cinco (5) edificios de tres niveles, con dos apartamentos de tres habitaciones por nivel (90 habitaciones en total):

| Edificio de apartamentos de 3 niveles (de dos apartamentos por nivel) | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| | Tipología | Cantidad de apartamentos | Habitaciones |
| Primer nivel | Apartamento de 3 habitaciones | 2 | 6 |
| Segundo nivel | Apartamento de 3 habitaciones | 2 | 6 |
| Tercer nivel | Apartamento de 3 habitaciones | 2 | 6 |
| Totales por edificio | | 6 (*) | 18 |

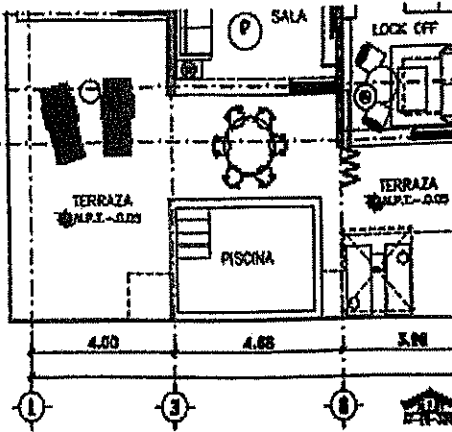
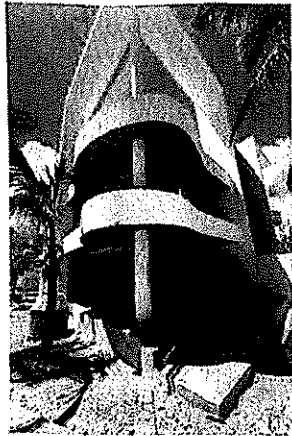
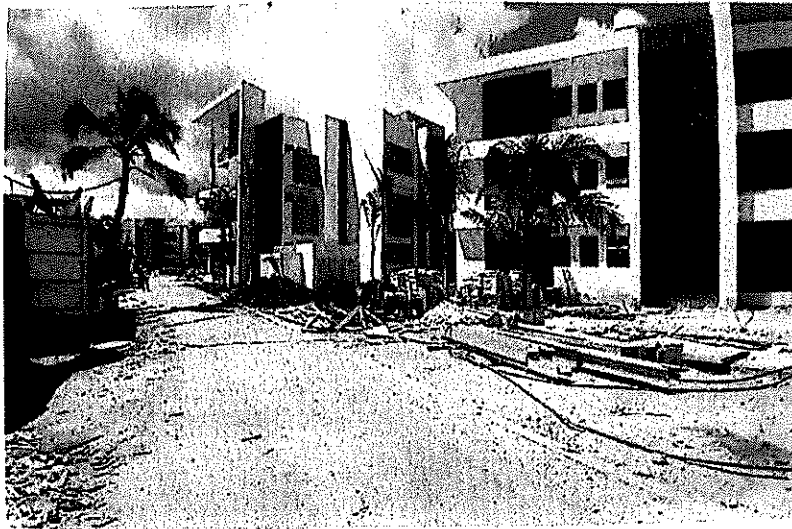
(*) Tres (3) de estos edificios tenían apartamentos con una habitación Connecting en los primeros dos niveles, y dos apartamentos sin habitación Connecting en el último nivel. Los demás edificios, de este tipo, tenían apartamentos con habitaciones Connecting en los tres niveles. Estas habitaciones Connecting tenían kitchenette y terraza individual, que pudieran ofertarse como una unidad independiente.

Ec
 LL
 21.



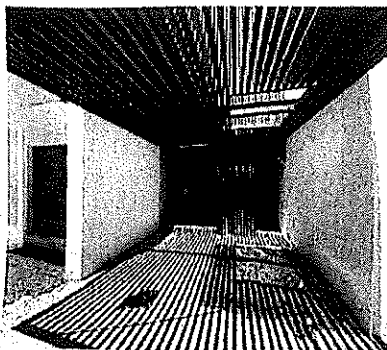
Edificio de apartamentos de tres (3) niveles.



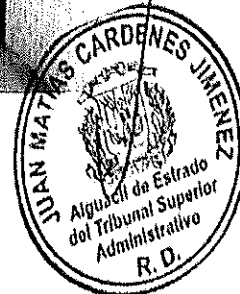


Ed
LH
W.

En el primer nivel, originalmente tenían unas piscinas individuales en las terrazas, que no fueron construidas en la realidad.



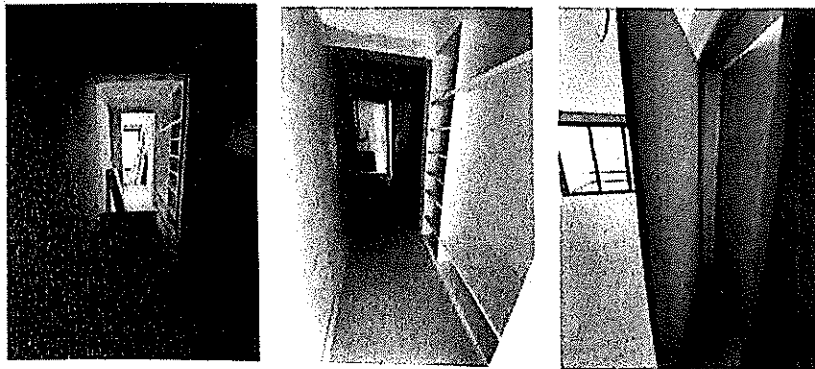
Entrada y recibidor en edificios de apartamentos.



DTCONFOTUR-INSP-134-2024



Ascensor y escalera del edificio, y puertas de apartamento (con habitación Connecting).



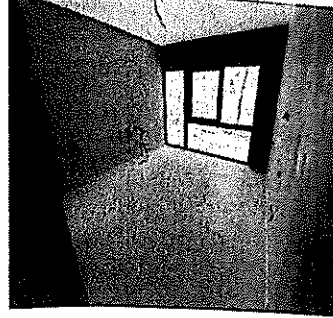
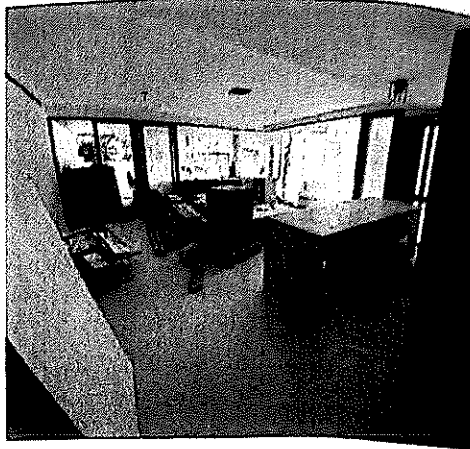
Habitación Connecting (primera habitación)

EC
LL
M.



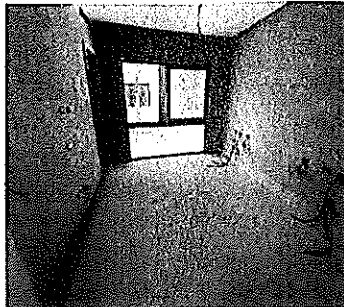
DTCONFOTUR-INSP-134-2024

LISTA
DTCONFOTUR
Lm

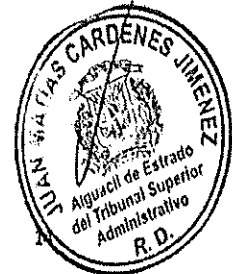


Sala de estar, comedor, cocina, área de servicio y segunda habitación.

Ec
LL
N.



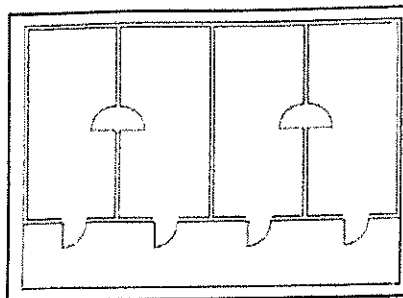
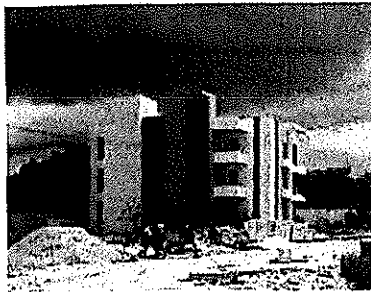
Tercera habitación.



Un (1) edificio de tres niveles, con cuatro apartamentos de una habitación por nivel, todas Connecting (12 habitaciones en total):

| Edificio de apartamentos de 3 niveles (de dos apartamentos por nivel) | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| | Tipología | Cantidad de apartamentos | Habitaciones |
| Primer nivel | Apartamento de 1 habitación | 4 | 4 |
| Segundo nivel | Apartamento de 1 habitación | 4 | 4 |
| Tercer nivel | Apartamento de 1 habitación | 4 | 4 |
| Totales | | 12 | 12 |

Nota: Todas las unidades tenían puerta Connecting, pudiendo ofrecer dos unidades de dos habitaciones por nivel o cuatro habitaciones individuales por nivel.



*Ec
LL
M.*

Este edificio estaba ubicado en una porción de terreno nueva. A la derecha, la planta de cada uno de los niveles.



Pasillo de edificio y entrada a habitaciones.

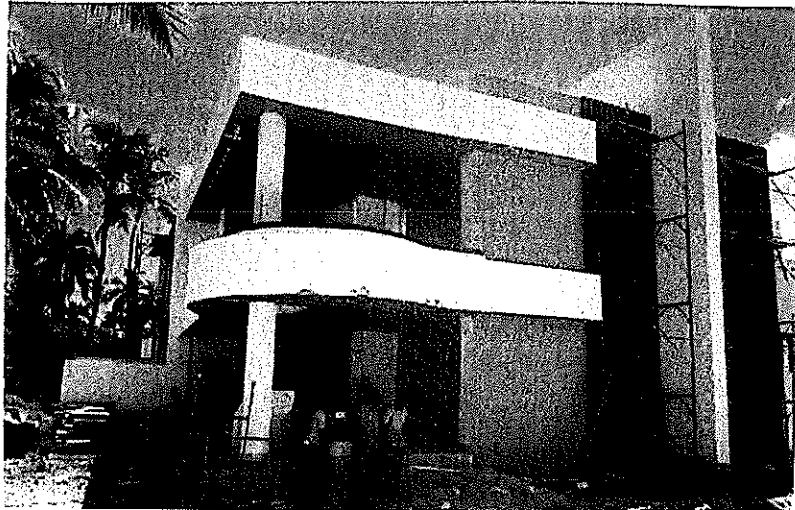


DTCOM

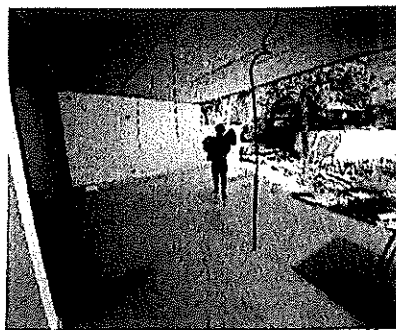
DTCONFOTUR-INSP-134-2024

Un (1) edificio de dos niveles, con dos apartamentos por nivel, uno de dos habitaciones (en el primer nivel) y el resto de tres habitaciones (11 habitaciones en total);

| Edificio de apartamentos de 2 niveles (de dos apartamentos por nivel) | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------|--------------|
| | Tipología | Cantidad de apartamentos | Habitaciones |
| Primer nivel | Apartamento de 2 habitaciones | 1 | 2 |
| | Apartamento de 3 habitaciones | 1 | 3 |
| Segundo nivel | Apartamentos de 3 habitaciones | 2 | 6 |
| Totales | | 4 | 11 |



Ec
Ld
Zf.



Este edificio originalmente era de tres niveles (un nivel fue eliminado).

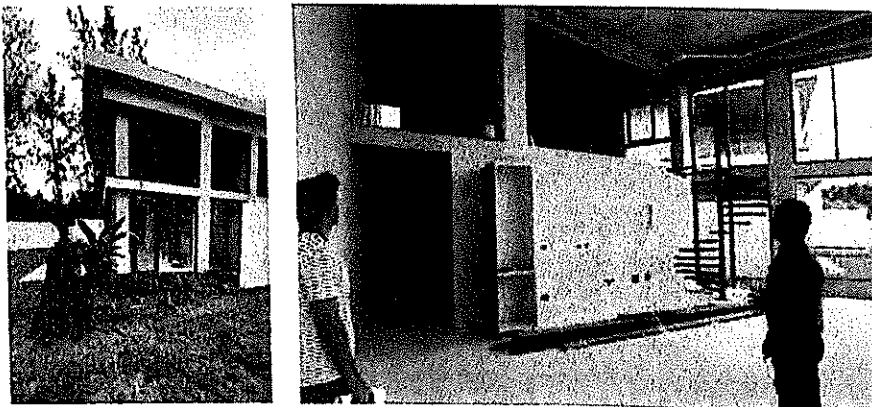


Un (1) edificio de un nivel (doble altura), con dos apartamentos de una habitación y un espacio hábil para uso como habitación, en cada uno (4 habitaciones). Este edificio estaba concebido originalmente como edificio de Spa.

También contiene áreas comunes como recibidores, recepción, oficinas, baño y almacén.

| Edificio de apartamentos de 1 nivel con doble altura (concebido originalmente como Spa) | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| | Tipología | Cantidad de apartamentos | Habitaciones |
| Primer nivel | Apartamento de 2 habitaciones | 2 | 4 * |

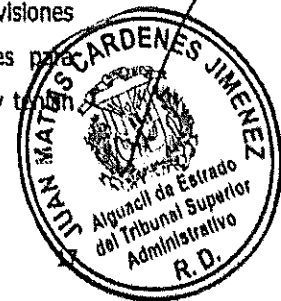
* En estos apartamentos se está considerando una segunda habitación, debido a que tenían un mezzanine con espacio hábil para uso como habitación con baño.



Ec
LL
N.

En este edificio tenían dos apartamentos con una habitación y un mezzanine, con espacio hábil para una segunda habitación (tenían las salidas de tuberías para un baño en mezzanine).

Todos los edificios de apartamentos tenían su estructura completamente levantada y se encontraban en etapa de terminaciones, instalando sheetrock para plafones y divisiones internas, trabajando con las instalaciones eléctricas, preparando superficies para colocación de revestimientos y pintura, entre otros trabajos de terminación, y tenían pendiente mobiliario.



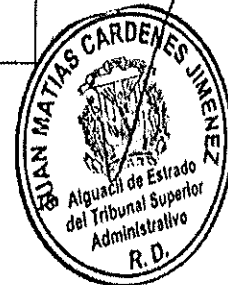
Habitaciones aprobadas:

| Habitaciones según No Objeción del DPP (en 13 edificios) | | | |
|---|------------------|---------------------|---------------------|
| Tipología | Edificios | Apartamentos | Habitaciones |
| Tipo A | 2 | 12 | 32 |
| Tipo B | 4 | 24 | 64 |
| Total | 6 | 36 | 96 |
| | | | |
| Villas | 7 | - | 21 |
| Total | 7 | - | 21 |
| Total general de habitaciones | | | 117 |

Total de habitaciones en la realidad:

| Edificaciones | Unidades (edificios) | Cantidad de habitaciones |
|---|-----------------------------|---------------------------------|
| Villas | 7 | 28 |
| Edificio de apartamentos de 3 niveles | 5 | 90 |
| Edificio de apartamentos de 3 niveles (con unidades Connecting) | 1 | 12 |
| Edificio de apartamentos de 2 niveles | 1 | 11 |
| Edificio de apartamentos de 1 nivel (antiguo Spa) | 1 | 4 |
| Total | 15 | 145 |

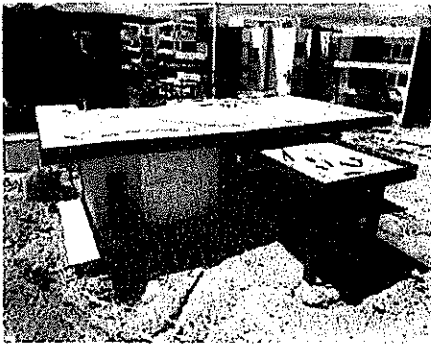
Tenían veintiocho (28) habitaciones por encima de lo aprobado.



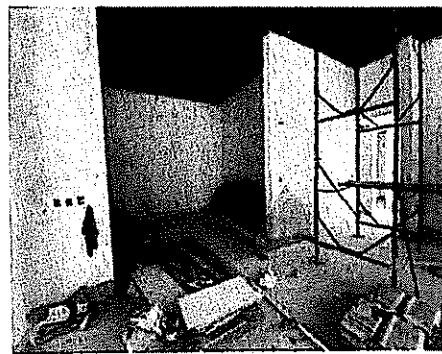
Edificio de recepción (lobby):

Tenían construido un edificio de un nivel con motor lobby techado. Este contenía varios espacios complementarios como sala de estar (recibidor), cuarto para maletas, oficinas, cuarto de data y baños.

Tenían toda la estructura levantada, y se encontraban realizando trabajos de la etapa de terminaciones en las áreas interiores, dígase, instalación de plafones, preparación de superficies en paredes, pintura, entre otros, y en las áreas exteriores, específicamente por el área del motor lobby, tenían las zanjas (excavaciones) para la construcción de bordillos que delimitan las vías y para la construcción de las jardineras.



Ec
LL
M.



Recibidor y sala de estar en lobby, motor lobby y counter.



DTC

DTCONFOTUR-INSP-134-2024



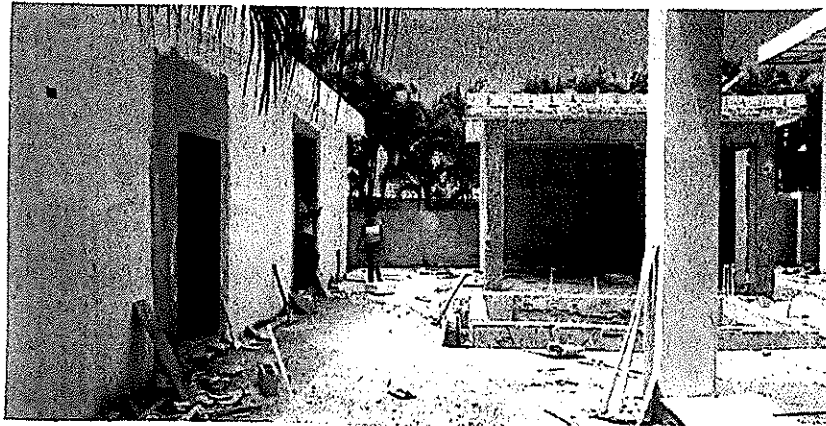
Maletero, cuarto de data, oficina y baños en edificio de recepción.

Edificios para spa y gimnasio:

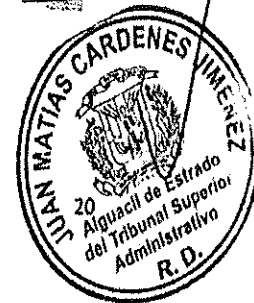
Tenían varios edificios de un nivel que conformaban esta área, en donde estarían ubicados el gimnasio, en una edificación con doble altura, y el spa, distribuido en dos edificaciones independientes de un nivel (una de estas está unificada con el edificio de gimnasio), así como un cuarto de máquinas soterrado y un picuzzi para el área de spa.

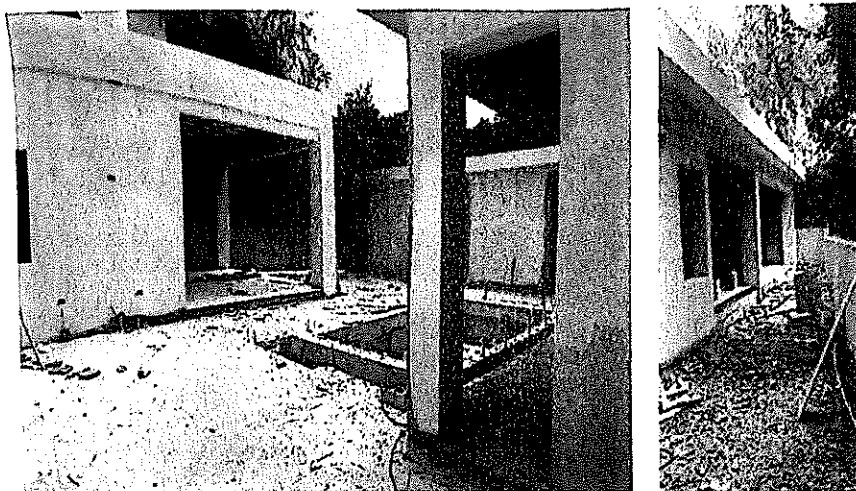
Ec
LL
H.

Toda la estructura de estas edificaciones se encontraba levantada (en obra gris), con primera mano de pintura en algunas de las edificaciones.

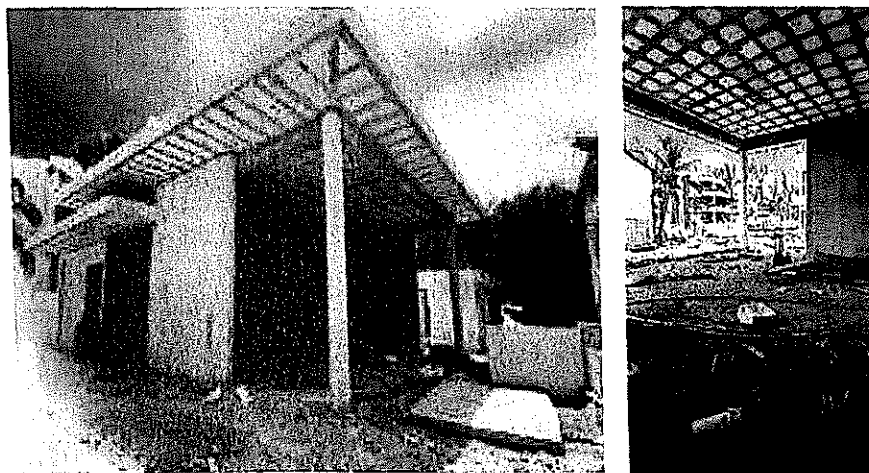


Áreas del spa





Picuzzi en spa, gazebo y cabinas de masaje.



Gimnasio.

EC
Ldy
N.

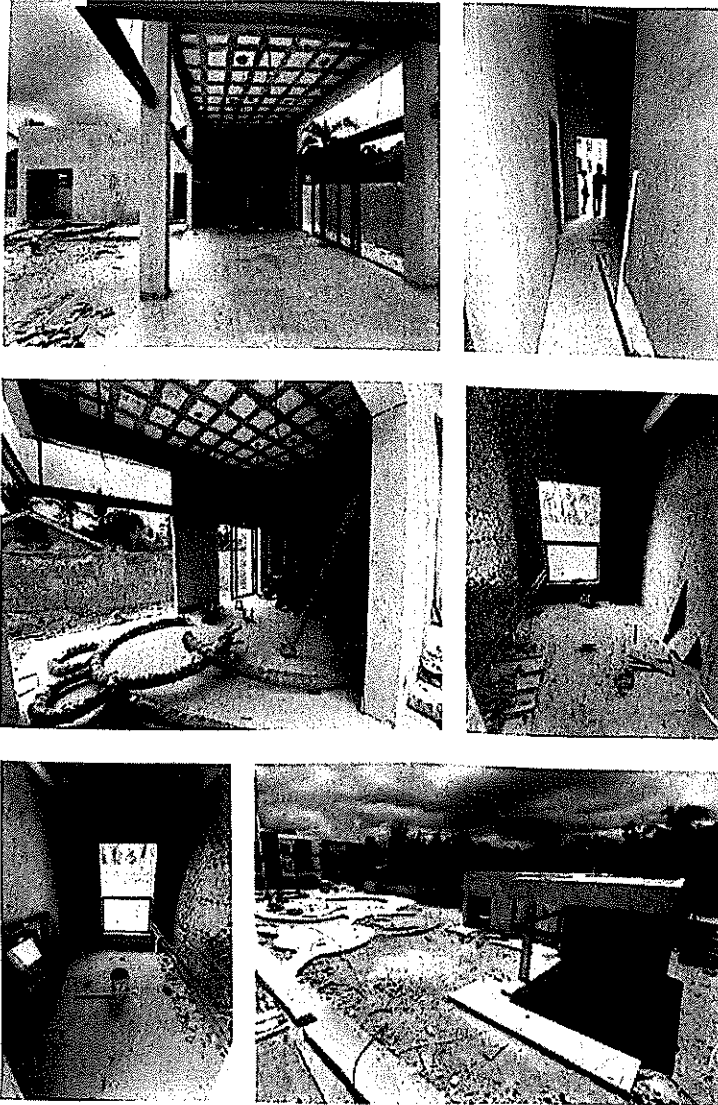


DTCONFOTUR-INSP-134-2024

Edificio para Kid's Club:

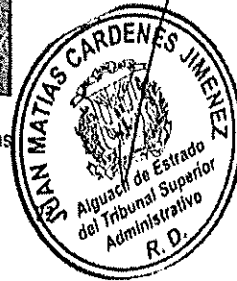
Tenían un edificio de un nivel. Este contenía dos salones para juegos y dos baños (en interiores), así como, un área para juegos al aire libre. Tenían toda su estructura levantada y estaban iniciando con etapa de terminaciones.

Este edificio estaba ubicado en una porción de terreno nueva, según indicó el ingeniero.



EC
Lol
N.

Tenían primera mano de pintura, revestimiento en baños, pisos y algunas puertas correderas instaladas, en Kid's Club.

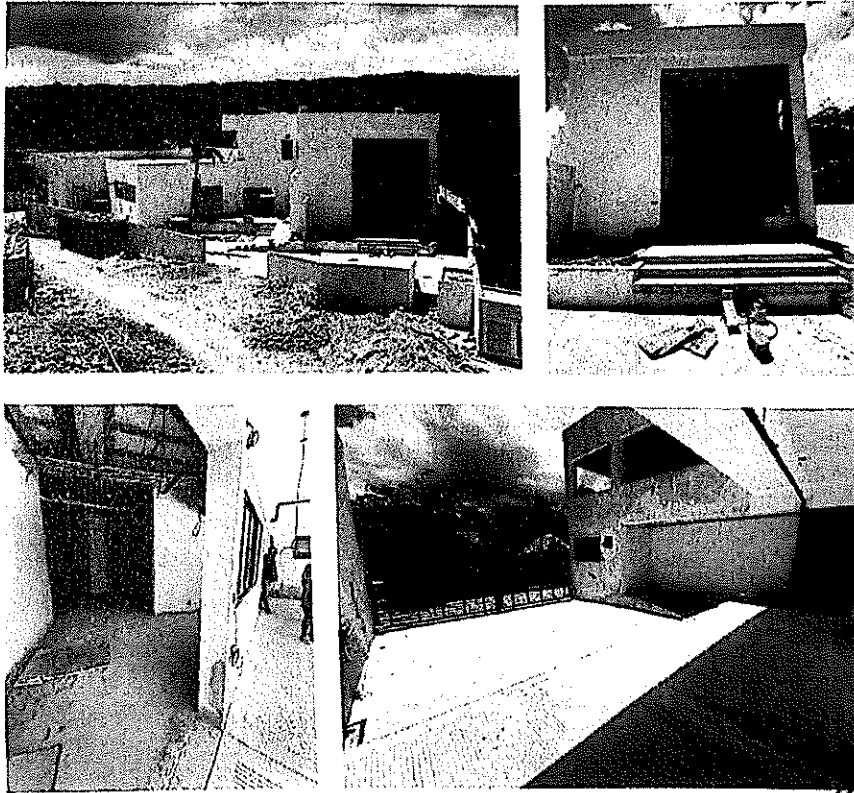


Edificio de servicios (Back of the House):

Tenían un edificio de dos niveles, el cual contenía: recepción con doble altura, oficinas administrativas, salón de reuniones, cocinas, área de descarga de alimentos, almacenes, cuartos fríos, comedor, baños, duchas, vestidores, cuarto para calderas, entre otros espacios para el uso de los servidores del proyecto.

Tenían toda la estructura de este edificio levantada, en etapa de terminaciones. Tenían primera mano de pintura, revestimiento en baños y cocinas, tenían perfilería para plafones, ventanas y mamparas de vidrio en oficinas.

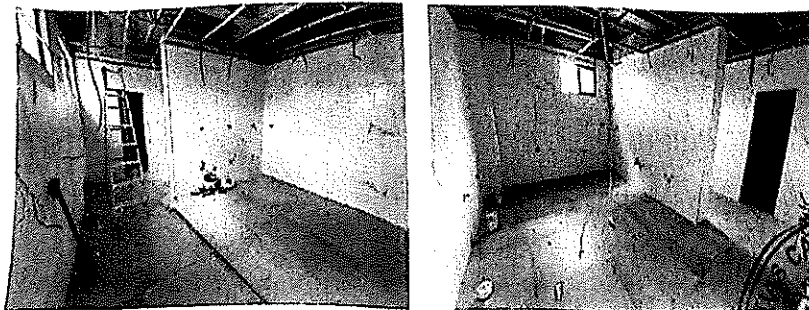
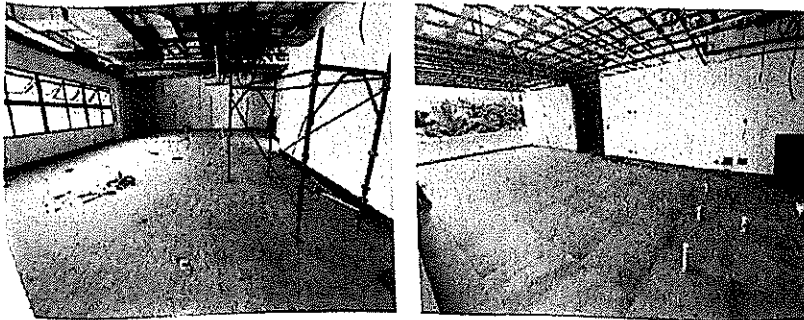
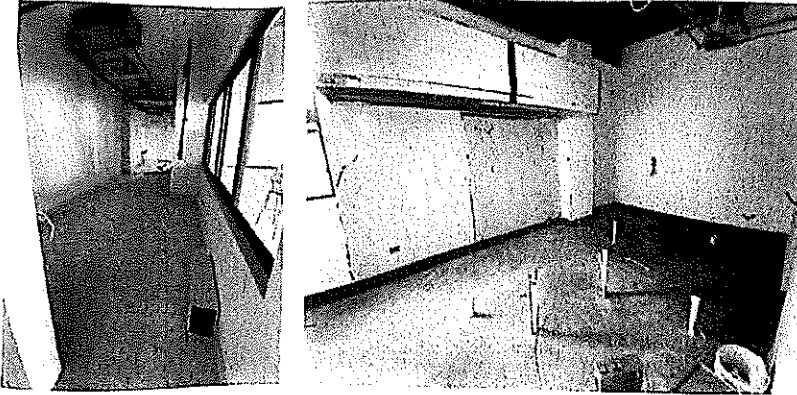
Este edificio estaba ubicado en una porción de terreno nueva y tenía un acceso independiente para los colaboradores.



EC
LL
N.

Edificio de servicios (Back Of the House), recepción del edificio y área de descarga de alimentos.

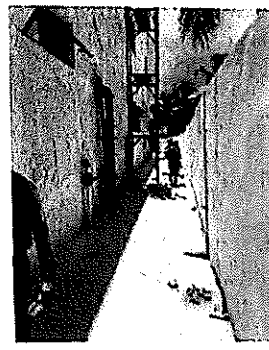
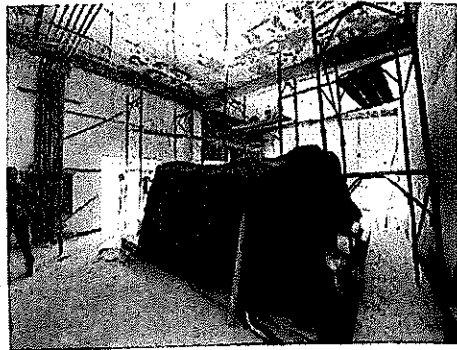
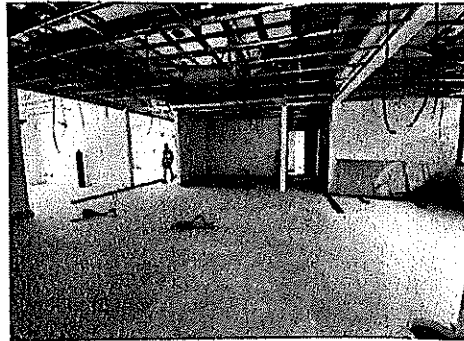
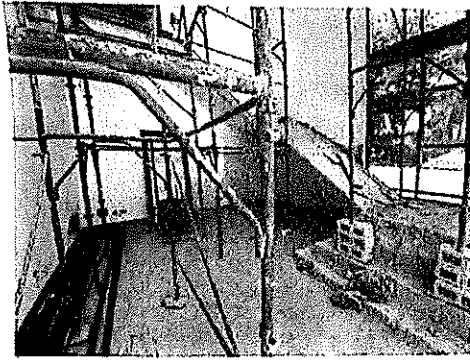




EC
LL
M.

Comedor de servidores, cuartos fríos, baños con duchas, vestidores y otras áreas en edificio de servicios.





EC
LL
N.

Recepción, oficinas administrativas, salón de reuniones, baño común, calderas para la calefacción del agua del proyecto, y pasillo de circulación, en lado posterior del BOH.

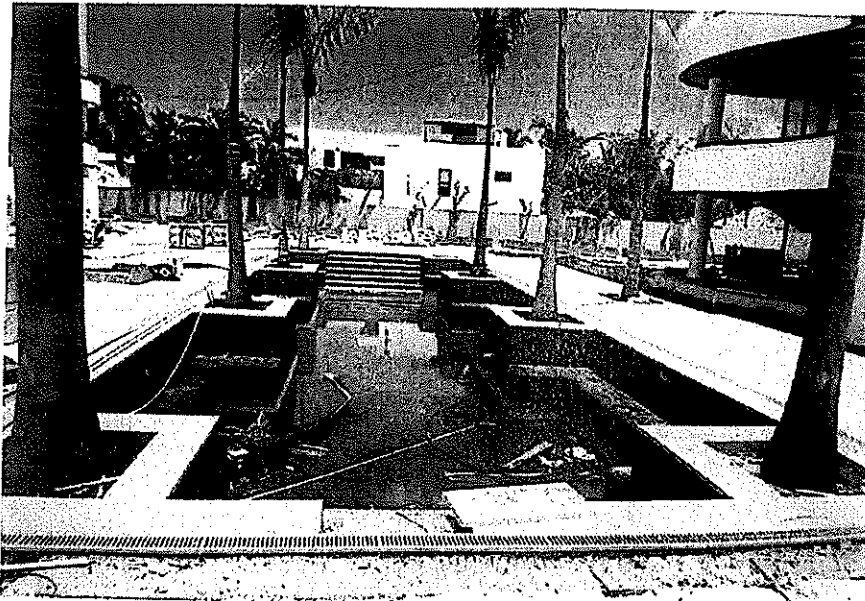


DTCONFOTUR-INSP-134-2024

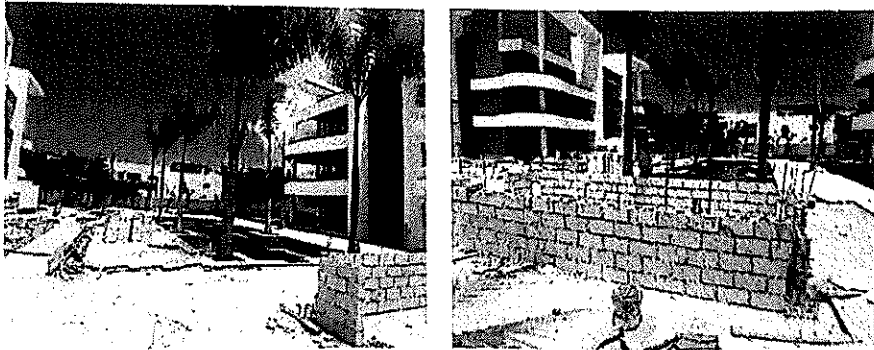
Piscina común y snack bar:

Tenían una piscina común, que estaba prácticamente completamente terminada, con gresite, bordillos construidos y rejillas de drenaje colocadas (pendiente de limpieza).

En esta área también tenían un edificio de un nivel para snack bar, el cual se encontraba en proceso de construcción (obra gris).



EC
LH
N.



Se encontraban levantando la estructura del snack bar (colocando blocks con bastones).
Pendiente construir columnas de amarre (obra gris).



Casa Club:

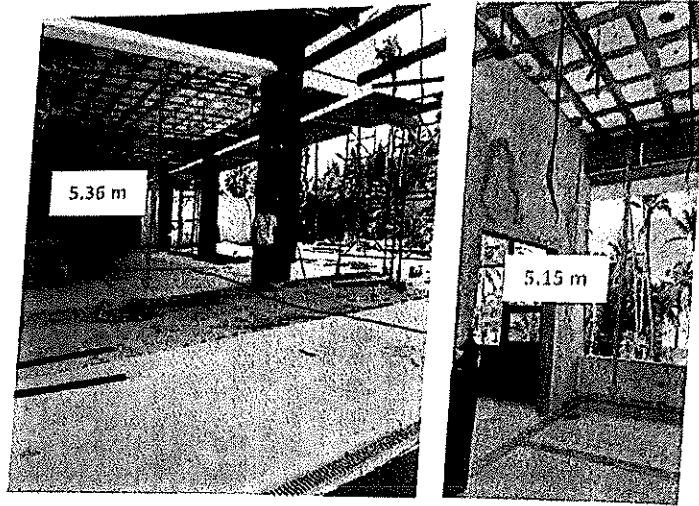
Tenían construido un edificio de dos niveles, con toda su estructura levantada, en etapa de terminaciones al momento de la visita.

Este contenía espacios para restaurante, área de mesas, cocina, baños, salones para juegos y oficinas administrativas. Esta área también constaba de una piscina común, área de esparcimiento con bancos y áreas verdes.

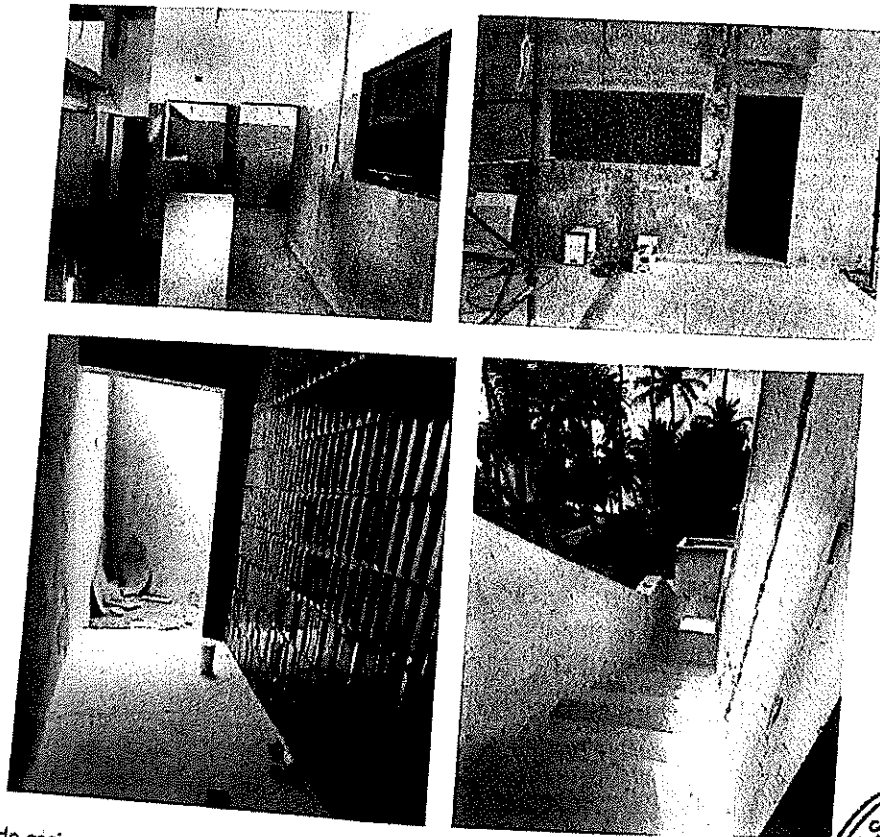


EE
LL
Nf.





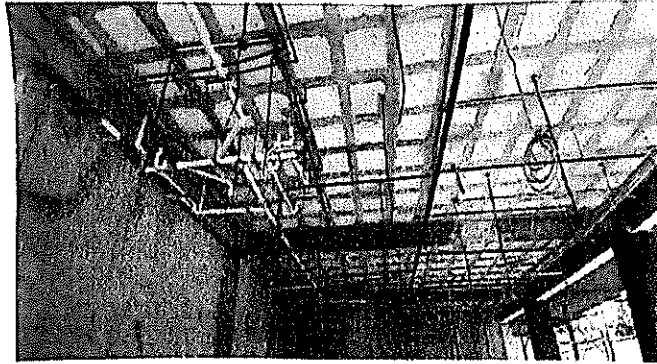
En primer nivel, medimos aproximadamente 5.36 metros (del piso al fondo de losa) y 5.15 metros en segundo nivel.



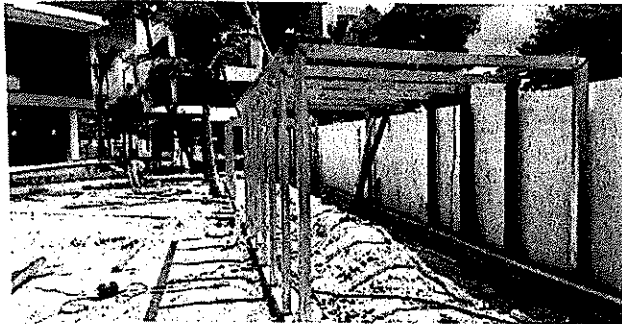
Ec
LL
21.

Área de cocinas y servicios en Casa Club, baños y escalera de emergencias (en lateral de edificio).





Estaban trabajando con instalación de cableado y tuberías contra incendios, en Casa Club.

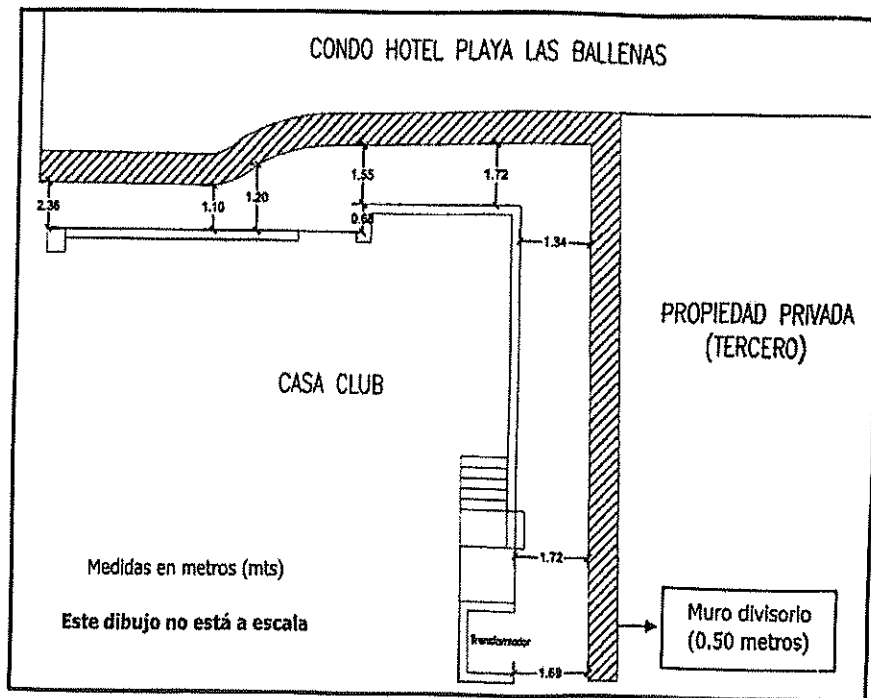


Estaban construyendo estructura metálica en garita de entrada, así como en aceras y vialidad exteriores. Tenían pendiente colocar adoquines, asfalto o concreto en vialidad vialidad

EC
LL
H.



Linderos en Casa Club:

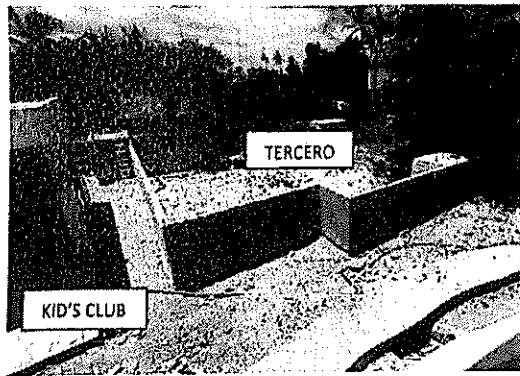


El ingeniero alegó que la mitad del muro perimetral (de 0.50 mts) les pertenece, por lo que se tendrían que considerar 0.25 mts adicionales.

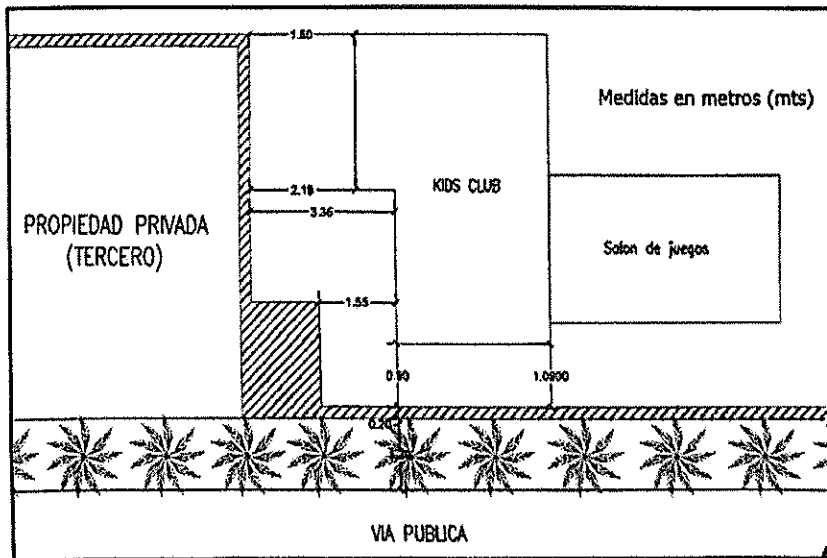
En estos linderos, había uno que tenía 1.10 mts hasta la cara interior del muro divisorio, que sumándole los 0.25 mts que supuestamente les corresponde del muro, resultaría en una distancia de 1.35 mts (menor que 1.50 mts).



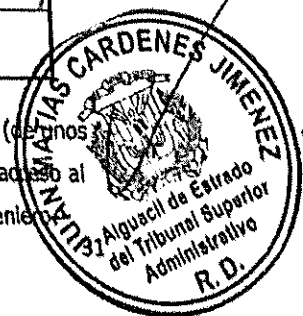
Linderos en Kid's Club:



EC
SP
21



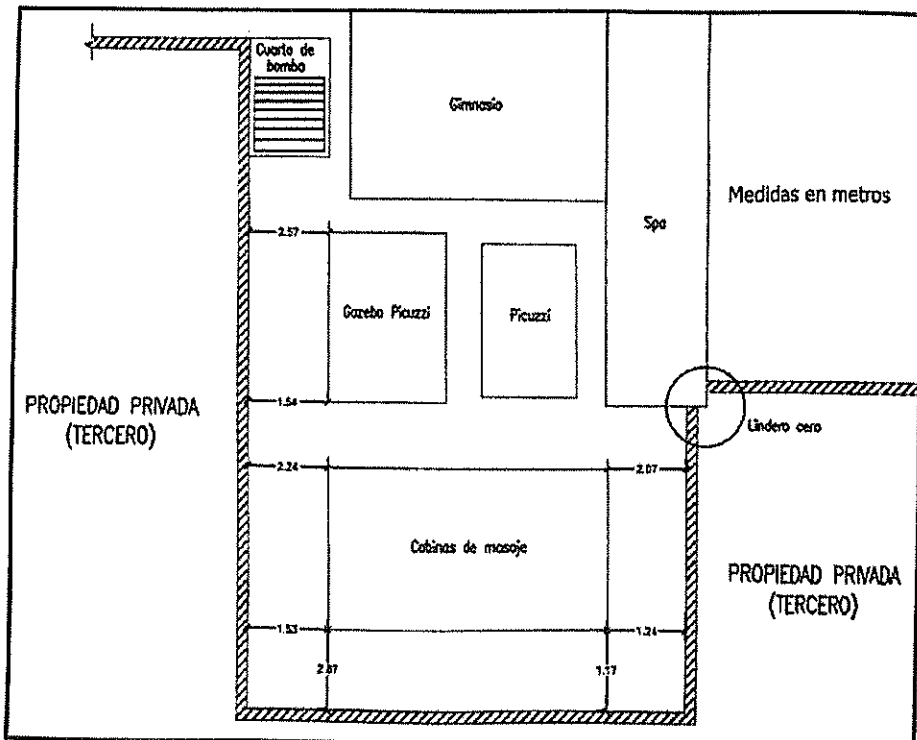
A lo largo de la vía pública, del otro lado del muro (de 0.20 mts), habla una jardinera (de unos 1.20 mts de ancho), que el ingeniero alegó pertenece a su propiedad. Esta vía es el acceso al gimnasio y spa para personas que no residen en el proyecto, según indicó el ingeniero.



Linderos en alrededores del spa y gimnasio:



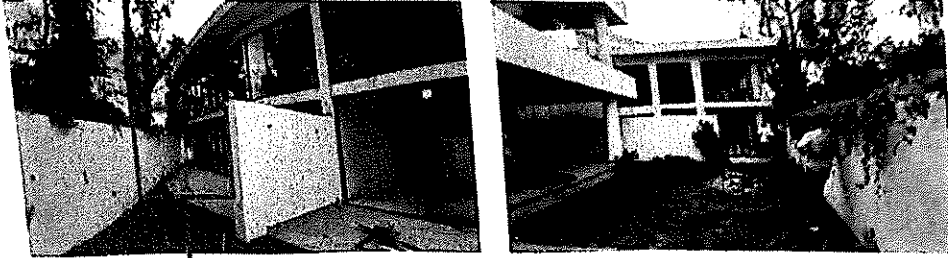
Callejones detrás del spa. En foto de la derecha, se puede ver la edificación con lindero cero.



El muro divisorio para estos linderos era de 0.20 metros.



Otros linderos:



En lado posterior de edificio de apartamentos, colindante al de un nivel (antes Spa), tenían una esquina de la estructura que tenía menos de un metro hasta el lindero (Muro divisorio de 0.20 metros).

Inspección realizada por:

Emmanuel Checo

Encargado del Departamento de Exoneraciones

Dirección Técnica del CONFOTUR.

EC
SP
N.

Luz Mercedes Lorenzo

Encargada de la División de Evaluación
Dirección de Planificación y Proyectos (DPP)

Raúl Vilorio

Encargado de la División de Archivo
Dirección de Planificación y Proyectos (DPP)

