

ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL 1
PLAN MAESTRO CÔTES DE FER





- I. Antecedentes
- II. Premisas
- III. Aeropuerto Internacional Côtés de Fer
- IV. Topografía
 - i. Curvas de Nivel
 - ii. Elevaciones
 - iii. Pendientes
 - iv. Identificación de escorrentías
- V. Actualización Plan Maestro
 - i. Primera Fase
 - ii. Segunda Fase
 - iii. Tercera Fase
 - iv. Cuarta y Quinta Fases
- VI. Boulevard de acceso

PROGRAMA DE DESARROLLO TURÍSTICO

De conformidad con los análisis de los factores ambientales, ecológicos, de caracterización de bahías, playas y acantilados, de planeación y de los requerimientos de infraestructura, se estableció el potencial de desarrollo turístico.

PRIMERA ETAPA DE DESARROLLO

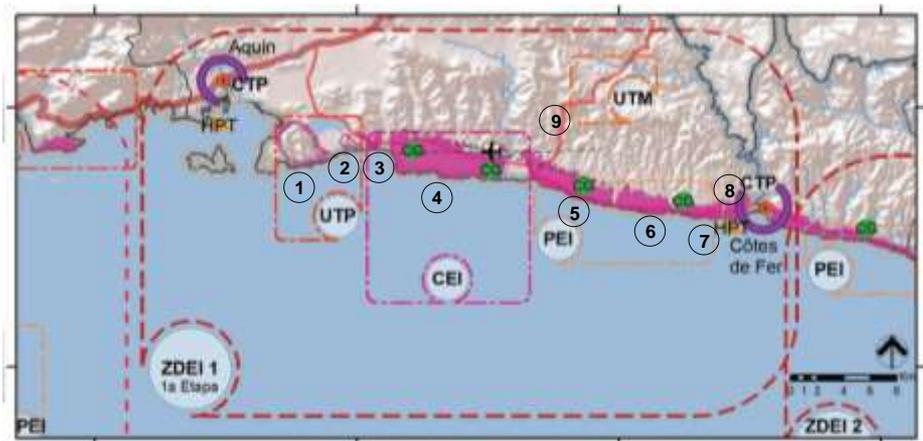
ZDEI 1, Fracción 4

La Zona de Desarrollo Ecoturístico Integral 1 (ZDEI 1), está compuesta por 8 fracciones con frente de playa dividida por arroyos o ríos con cauces importantes y una fracción en la zona de montaña denominada La Baleine.

En total cuenta con una superficie de 5,290.53 hectáreas, de las cuales 3,354.32 son desarrollables con una densidad general promedio de 5 habitaciones por hectárea.



Programa General de Desarrollo Turístico e Imagen Objetivo de la zona sur de Haití



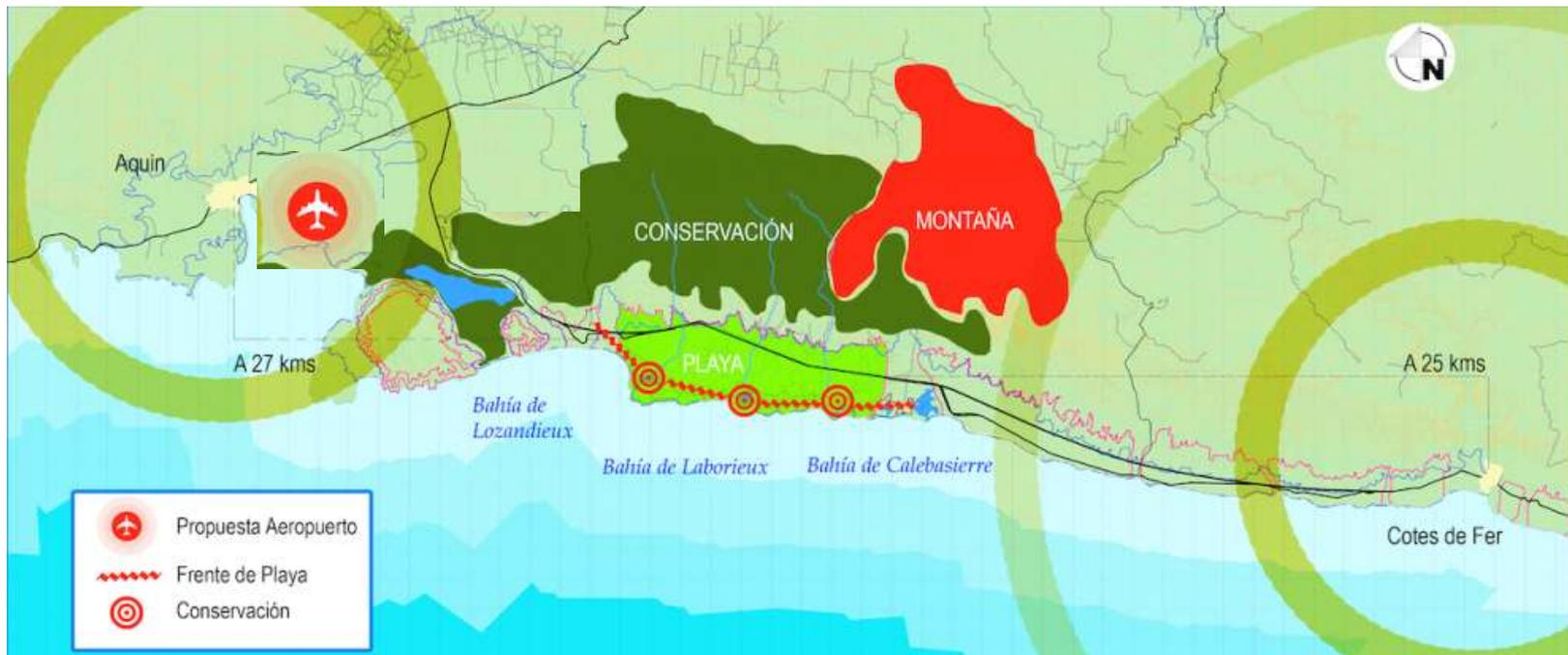


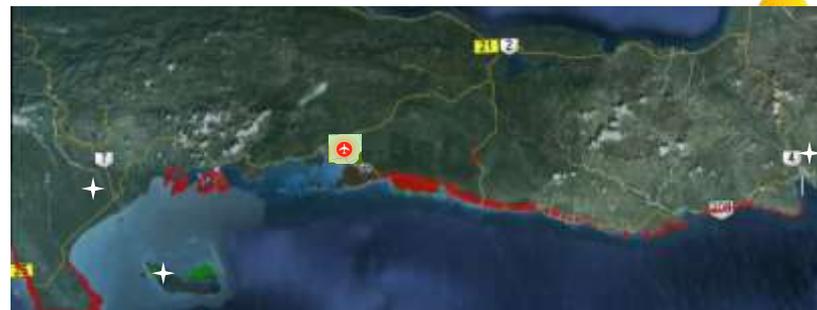
- ❖ Con base en los acuerdos tomados en la reunión de trabajo celebrada en octubre del presente año con ejecutivos de Grupo Punta Cana, se llevó a cabo la actualización del Plan Maestro Côtés de Fer, sobresaliendo los siguientes ajustes:
 - a. El desarrollo del Campo de Golf de 18 hoyos fue desfasado a la segunda fase del proyecto. Este desfase reflejó una disminución en la inversión de esta etapa al pasar de 43.8 MDD a 28.08 MDD.
 - b. Independientemente a lo anterior al llevar a cabo la urbanización del boulevard de acceso a la zona hotelera, el proyecto dispone de una reserva territorial de 224.88 hectáreas con servicios de infraestructura (agua potable y electrificación) a pie del lote (ver filmina 13).
 - c. Por su parte, el número de habitaciones en la primera fase fue incrementado de 1,800 a 3,900 distribuidas en 10 lotes con una densidad de 60 habitaciones por hectárea.
 - d. Este incremento obligó necesariamente a llevar a cabo un nuevo ajuste en la inversión del proyecto principalmente en los conceptos denominados “Obras de Cabeza” y “Urbanización Integral” al pasar de 28.08 MDD a 37.93 MDD (ver cuadro filmina 13). El ajuste obedece a los incrementos relativos al abastecimiento de agua potable, conducción de energía eléctrica, tratamiento de aguas residuales y sistema urbano de drenaje pluvial. Asimismo, derivado de un aumento en la longitud del boulevard de acceso (2.90 km de urbanización y redes subterráneas de infraestructura) para dar espacio a 4 lotes hoteleros y 9 lotes de uso mixto comercial, también se ajustó la inversión en el concepto urbanización integral.



AÉREO INTERNACIONAL CÔTES DE FER

Conforme a la norma de la Organización Aeronáutica Civil Internacional (OACI) y por sus características topográficas, condicionantes físico naturales y artificiales y tenencia de la tierra, se seleccionó la zona para la construcción del aeropuerto internacional.





AÉREOPUERTO INTERNACIONAL CÔTES DE FER

El terreno seleccionado es sensiblemente plano, se localiza a 10.0 km de la zona del proyecto (15 minutos aprox).



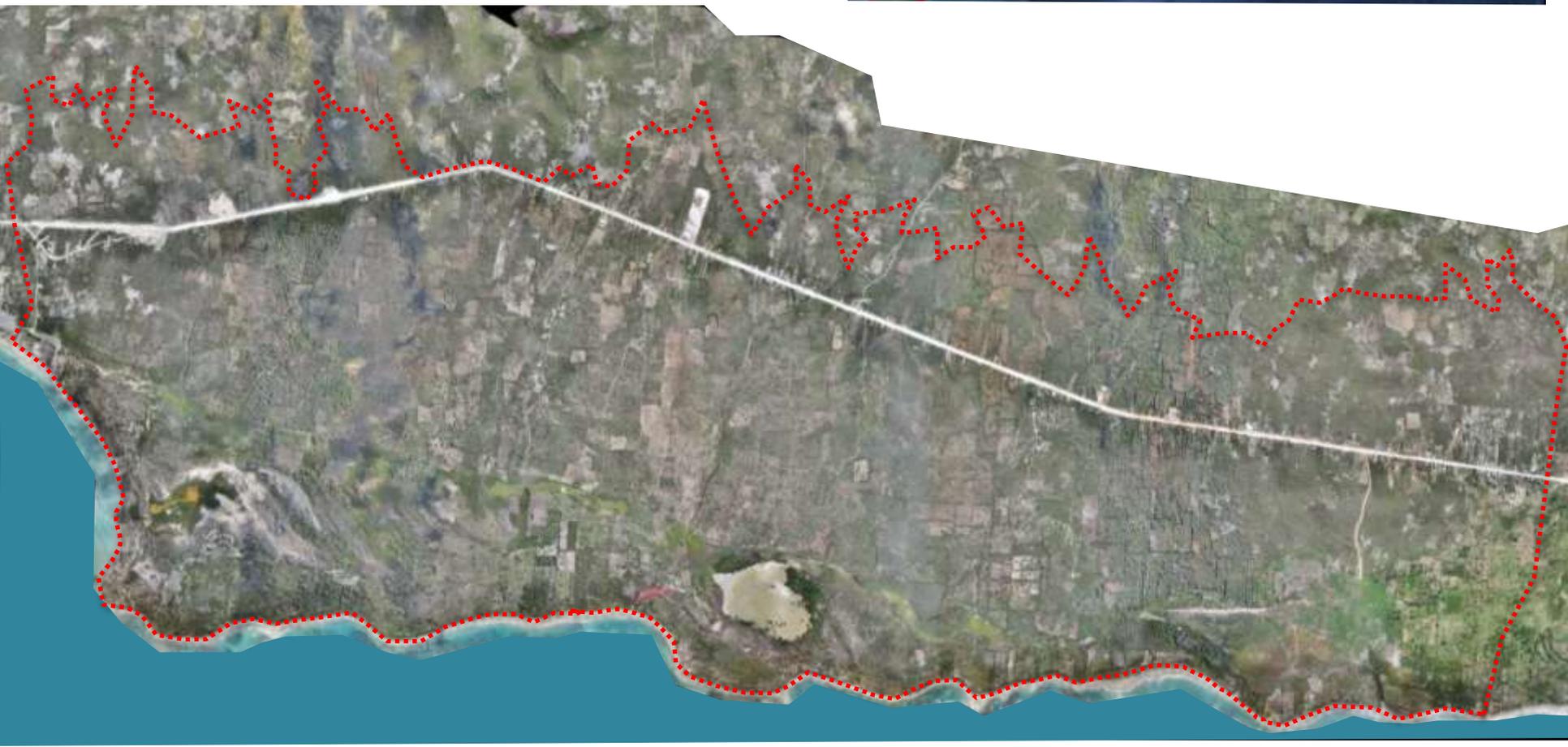
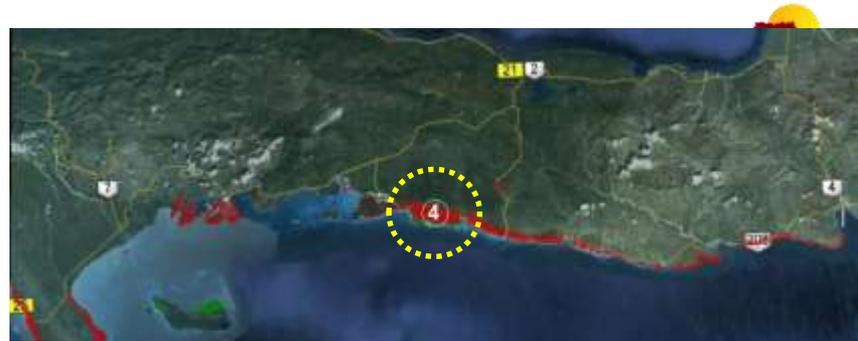


AÉREOPUERTO INTERNACIONAL CÔTES DE FER

Se tienen identificados a los propietarios de la tierra, mismos que han manifestado interés en el desarrollo del proyecto. La superficie propuesta para el aeropuerto es de 320.0 ha.

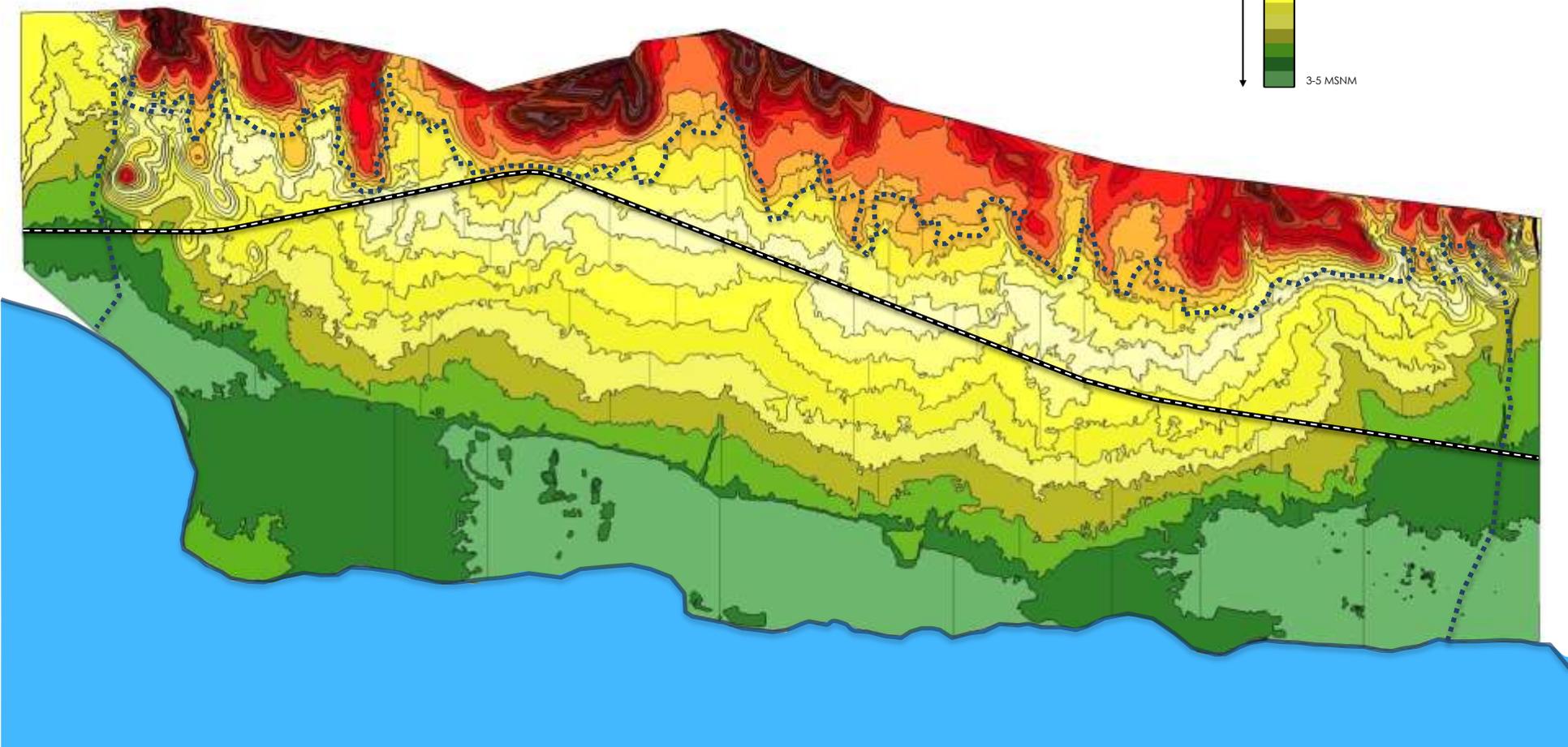
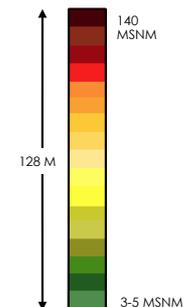


ORTHOPHOTO



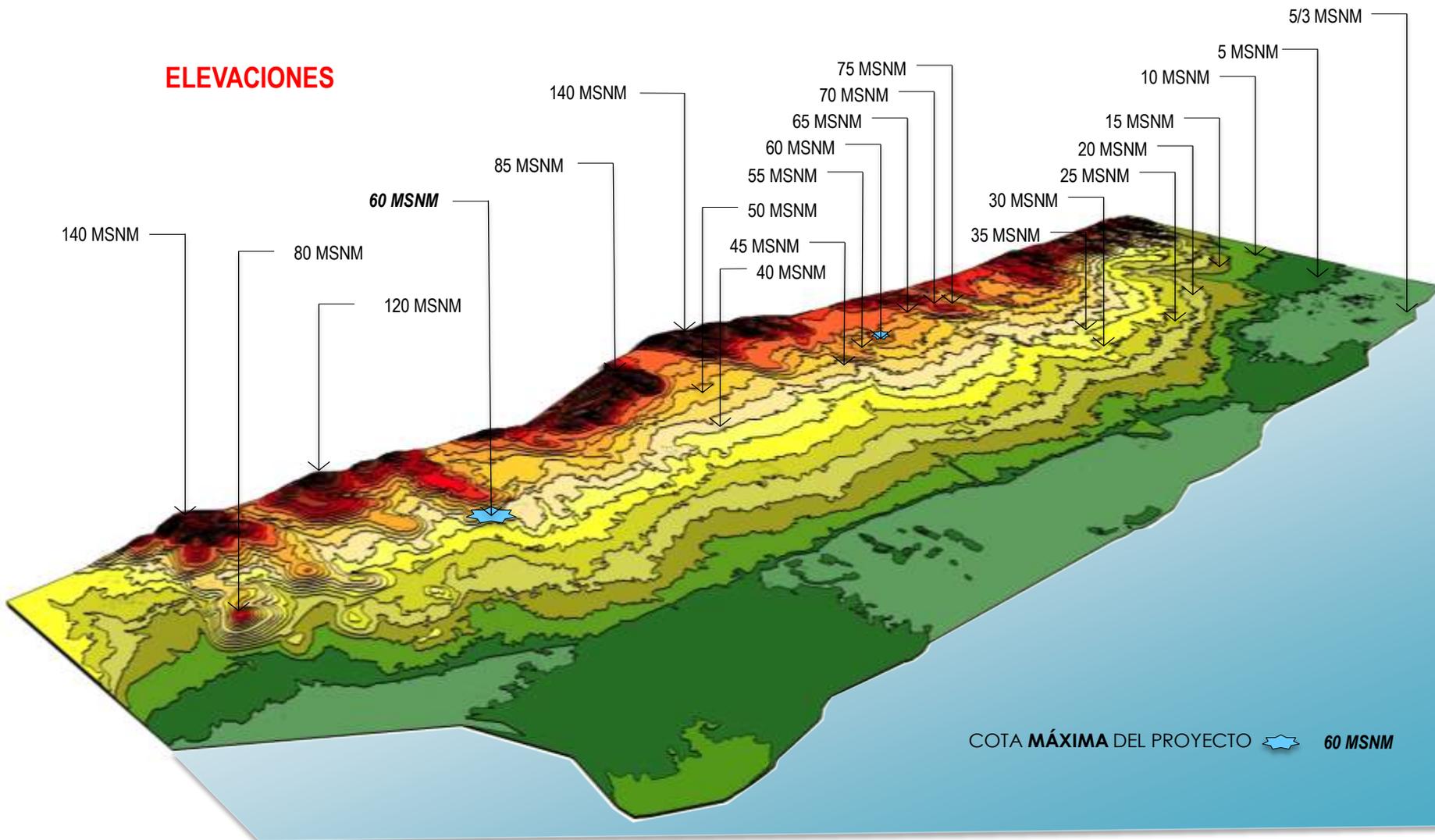


CURVAS DE NIVEL





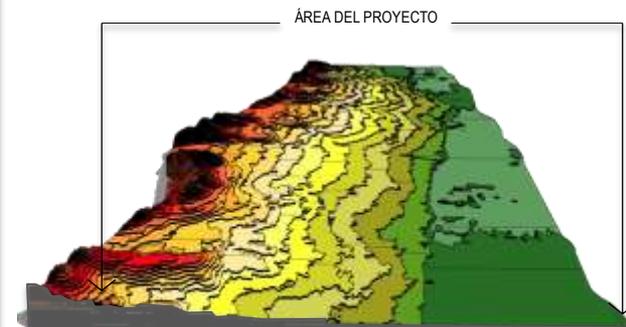
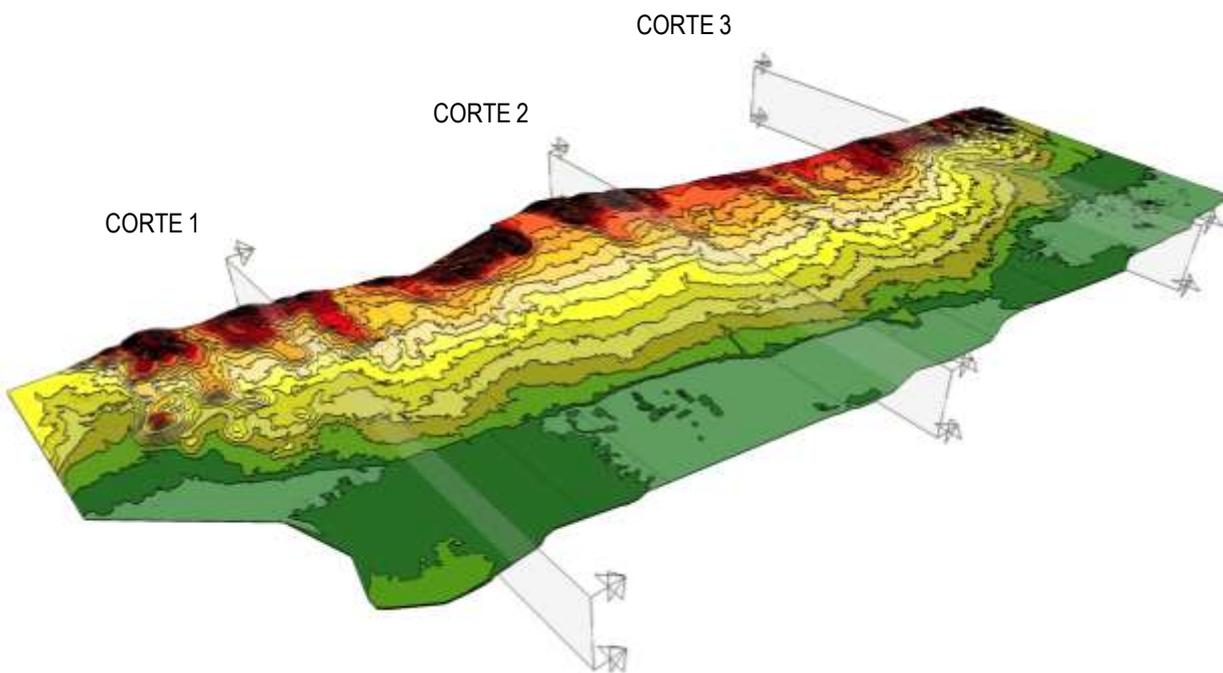
ELEVACIONES



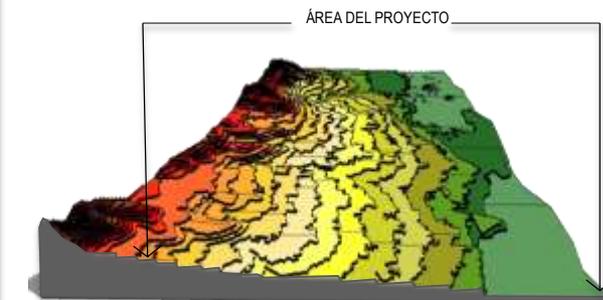
COTA MÁXIMA DEL PROYECTO  60 MSNM



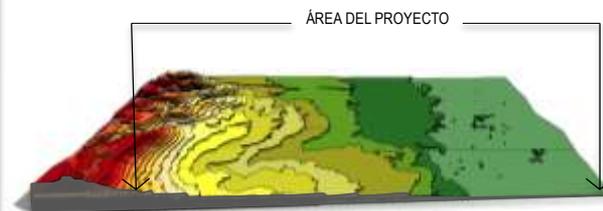
PENDIENTES



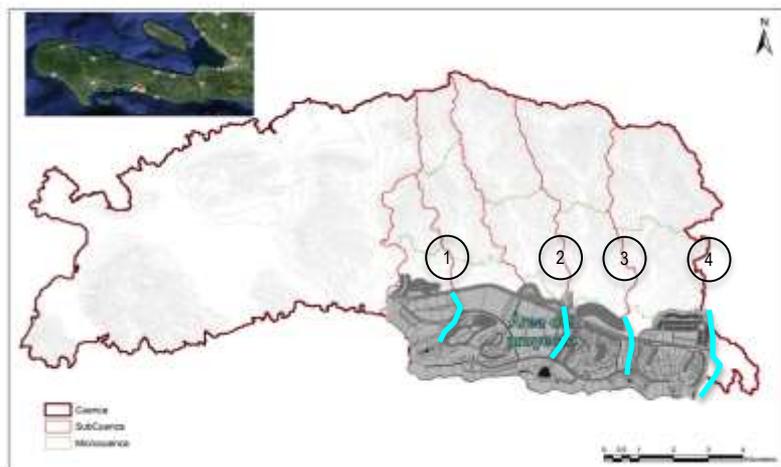
CORTE 1 (35%)



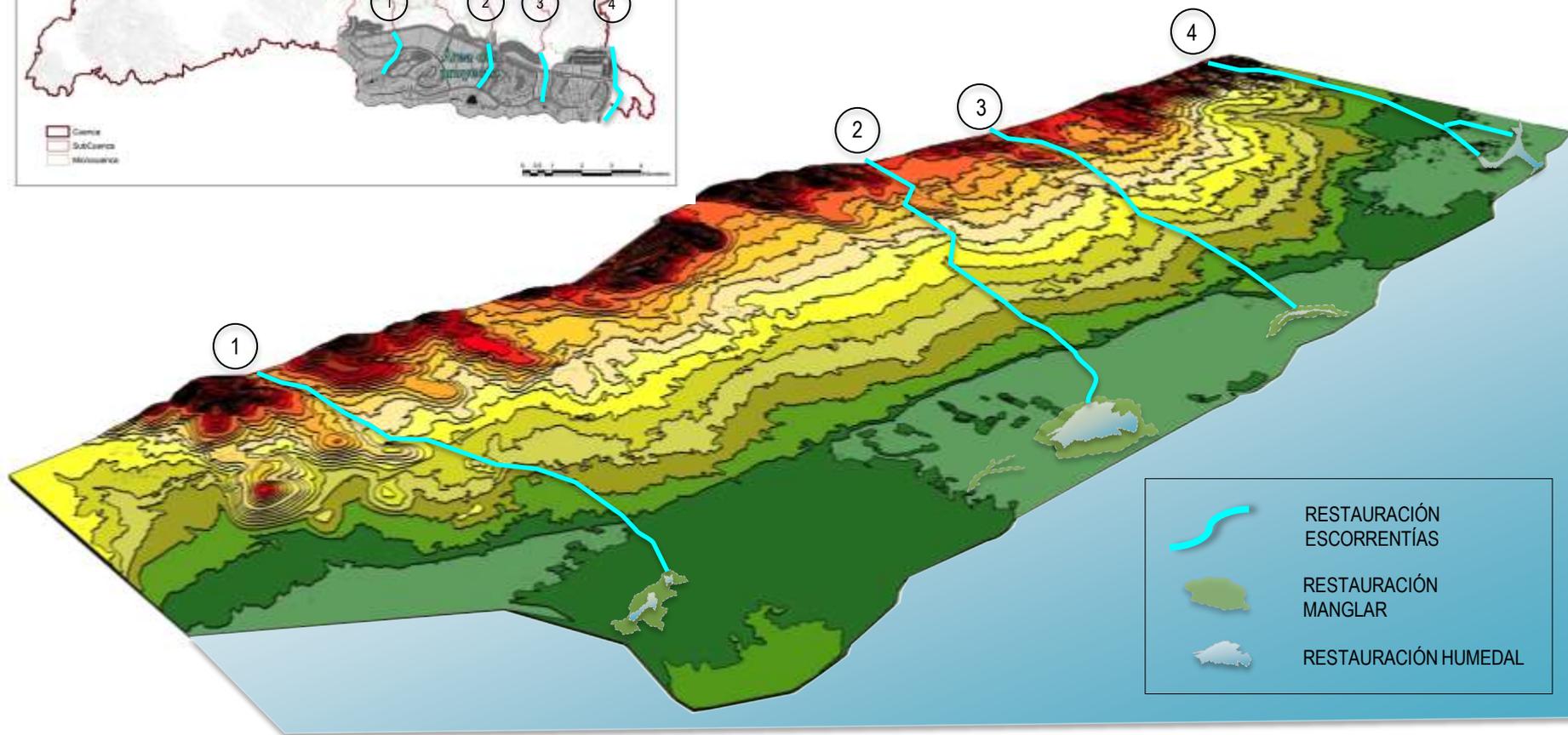
CORTE 2 (28%)



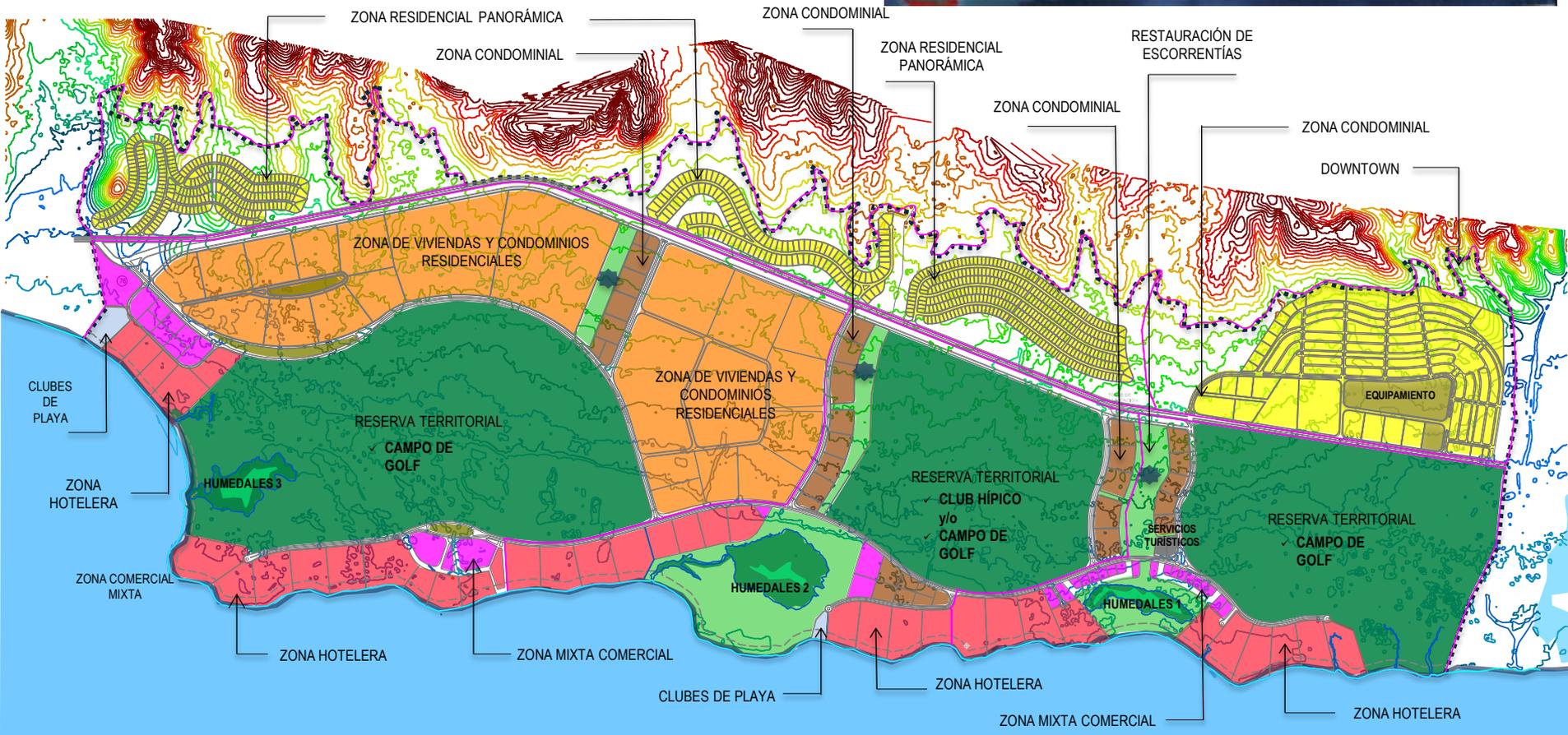
CORTE 3 (14%)



IDENTIFICACIÓN DE ESCORRENTÍAS

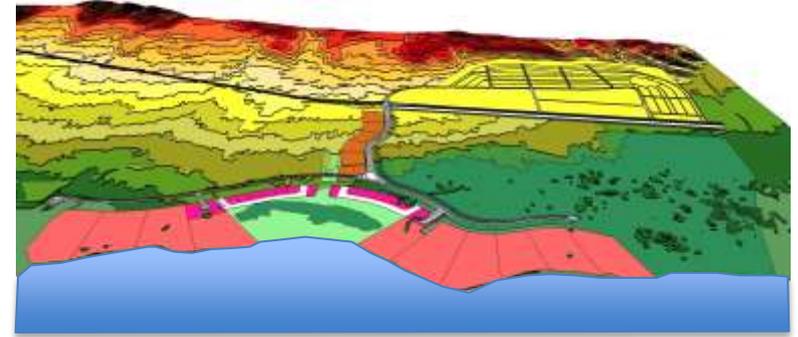


- El proyecto se distribuye en 2,299 ha de las cuales 55% es superficie desarrollable. Se plantea una capacidad de 13,320 habitaciones, 12,200 residencias turísticas, 750 residencias panorámicas y 3,100 viviendas urbanas. Densidad General: 25 unidades de alojamiento turístico por hectárea y 40 unidades urbanas por hectárea (Downtown)



Capacidades:

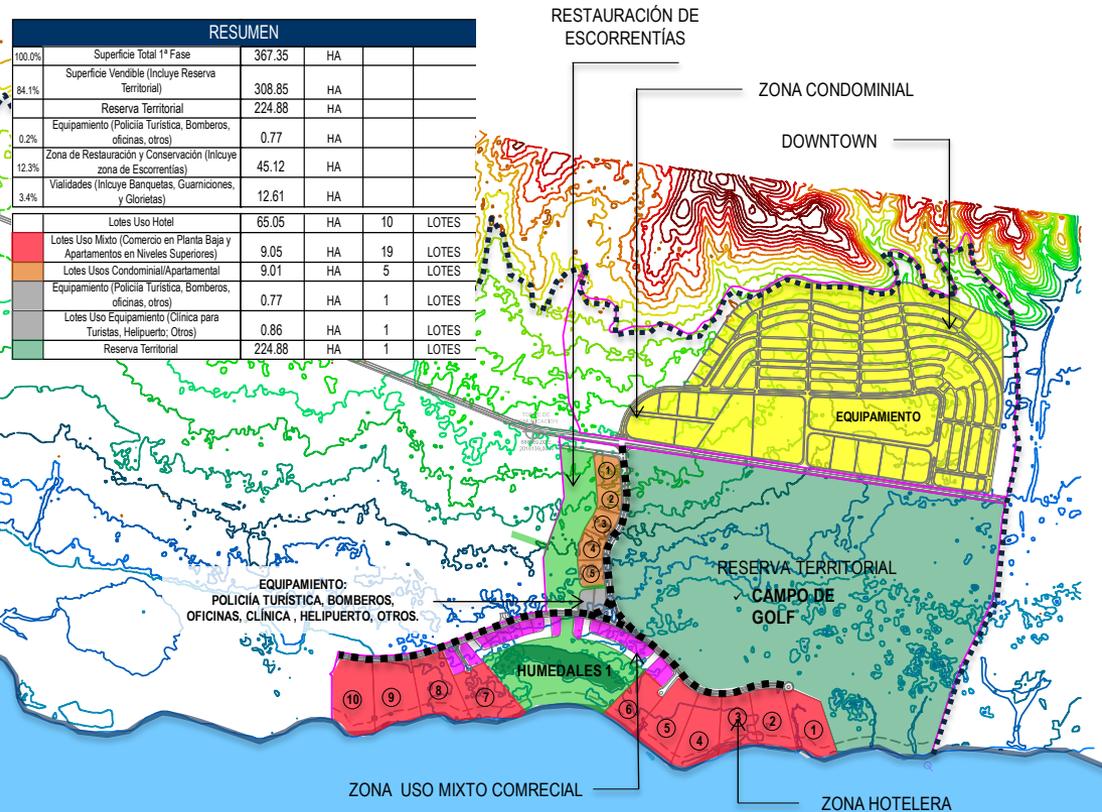
- ✓ Zona turística
 - ✦ 3,900 habitaciones (60 habitaciones/ha)
 - ✦ 360 apartamentos (20 residencias/ha)
 - ✦ Superficie total 367.35 ha; Sup. vendible: 308.85 (incluye reserva territorial)
- ✓ Downtown
 - ✦ 3,100 viviendas urbana (40 viviendas/ha)
 - ✦ Superficie total, 210.26 hectáreas



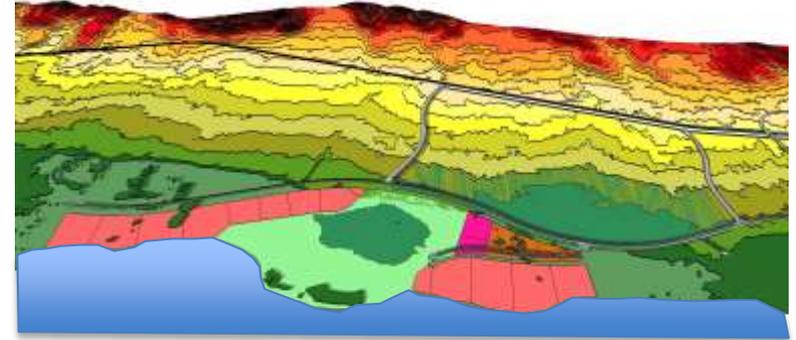
Vista frontal

EGRESOS	Inversión equivalente para la 1ª Fase		Inversión total 1ª fase
	ZONA TURISTICA	DOWNTOWN	
GESTIÓN	661,173.58	436,624.06	1,097,797.64
Permisos, Licencias y Concesiones	661,173.58	436,624.06	1,097,797.64
ESTUDIOS Y PROYECTOS	1,408,230.60	929,963.60	2,338,194.20
Estudios de Prospección de Agua Potable	281,646.12	185,992.72	467,638.84
Estudios de Impacto Ambiental	281,646.12	185,992.72	467,638.84
Estudios de Bancos de Materiales	155,136.97	102,448.94	257,585.91
Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos	281,646.12	185,992.72	467,638.84
Programas y Planes	408,155.27	269,536.50	677,691.77
PROYECTOS EJECUTIVOS	1,132,583.42	747,932.45	1,880,515.87
Proyectos Ejecutivos de Diseño Urbano Integral	393,841.36	260,083.92	653,925.28
Proyectos Ejecutivos de Agua Potable	235,704.92	155,654.19	391,359.12
Proyectos Ejecutivos de Alcantarillado	204,077.64	134,768.25	338,845.89
Proyectos Ejecutivos de Energía Eléctrica y Telefonía	298,959.50	197,426.08	496,385.58
OBRAS DE CABEZA	12,680,886.53	5,930,883.71	18,611,770.24
Generación eléctrica, subestación Eléctrica y Líneas de Transmisión	5,703,455.72	2,383,818.37	26,108,486.90
Agua Potable	4,042,921.16	1,689,780.76	5,732,701.91
Tratamiento de agua Residual por Biodigestores u otros sistemas de tratamiento	2,934,509.65	1,857,284.59	4,791,794.24
URBANIZACIÓN INTEGRAL	19,656,091.72	9,752,308.49	29,408,400.21
Vialidades secundarias y terciarias	0.00	0.00	12,138,450.26
Boulevard de Acceso	3,276,672.36	4,530,247.69	25,428,758.61
Redes de Energía Eléctrica y Telefonía	5,186,911.52	2,260,218.19	24,754,770.64
Red de Agua Potable, Alcantarillado y SUDS	3,877,830.61	1,689,780.76	5,567,611.36
Andadores, Plazas y Jardines	2,919,219.19	1,272,061.86	4,191,281.05
Obras de protección ambiental	4,395,458.03	0.00	4,395,458.03
SUPERVISIÓN DE OBRAS	2,393,187.39	1,580,406.76	3,973,594.15
CAMPO DE GOLF 18 HOYOS	0.00	0.00	0.00
Campo golf 18 hoyos	0.00	0.00	0.00
GRAN TOTAL	37,932,153.23	19,378,119.08	57,310,272.31

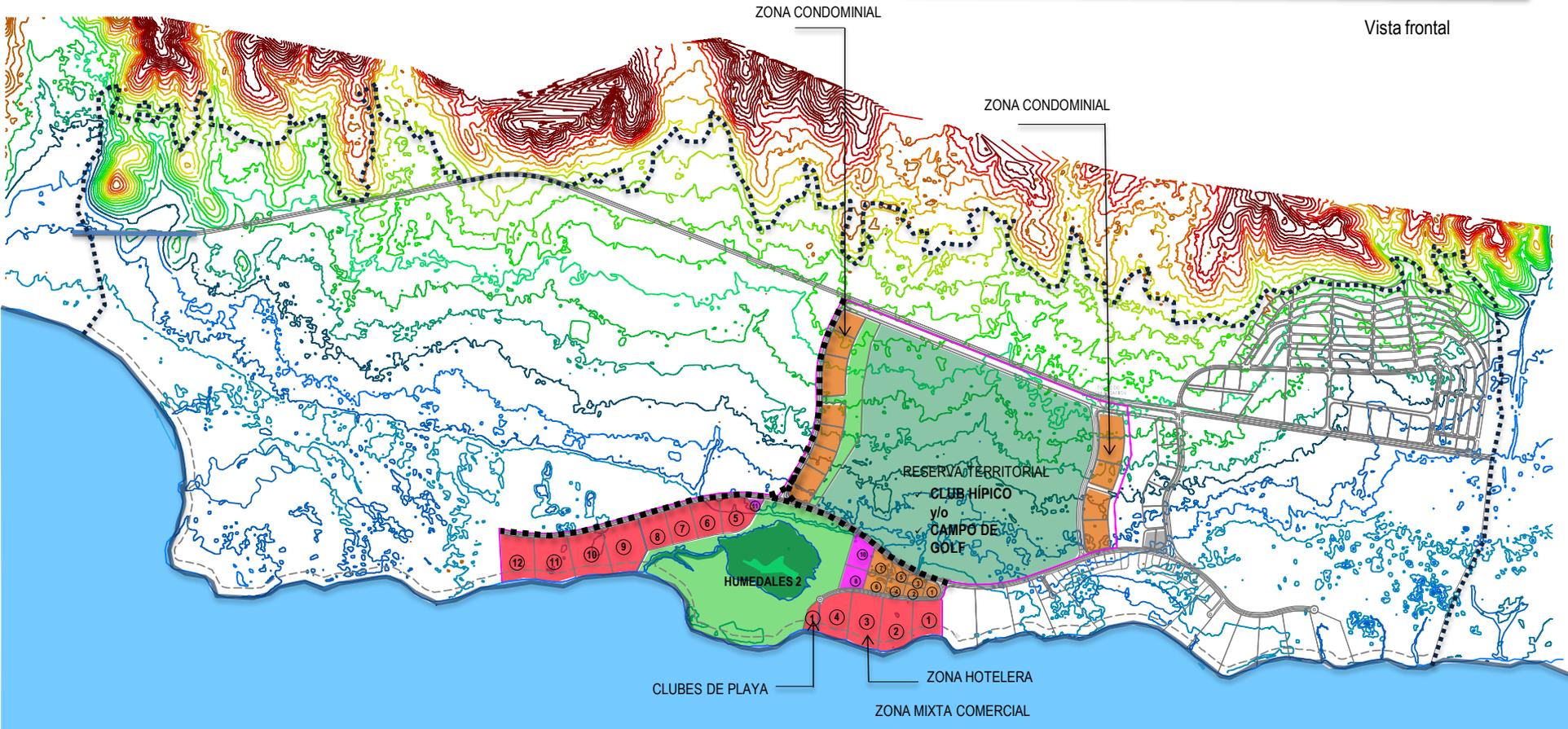
RESUMEN					
100.0%	Superficie Total 1ª Fase	367.35	HA		
	Superficie Vendible (Incluye Reserva Territorial)	308.85	HA		
84.1%	Reserva Territorial	224.88	HA		
	Equipamiento (Policía Turística, Bomberos, oficinas, otros)	0.77	HA		
0.2%	Zona de Restauración y Conservación (Incluye zona de Escorrentías)	45.12	HA		
12.3%	Vialidades (Incluye Banquetas, Guarniciones, y Glorietas)	12.61	HA		
3.4%					
	Lotés Uso Hotel	65.05	HA	10	LOTES
	Lotés Uso Mixto (Comercio en Planta Baja y Apartamentos en Niveles Superiores)	9.05	HA	19	LOTES
	Lotés Usos Condominial/Apartamental	9.01	HA	5	LOTES
	Equipamiento (Policía Turística, Bomberos, oficinas, otros)	0.77	HA	1	LOTES
	Lotés Uso Equipamiento (Clínica para Turistas, Helipuerto, Otros)	0.86	HA	1	LOTES
	Reserva Territorial	224.88	HA	1	LOTES



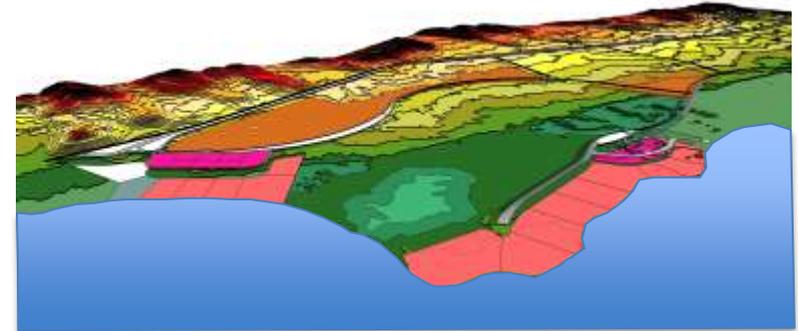
- ❑ Capacidades: 3,890 habitaciones y 1,734 residencias turísticas
- ❑ Superficie Total: 475.72 hectáreas



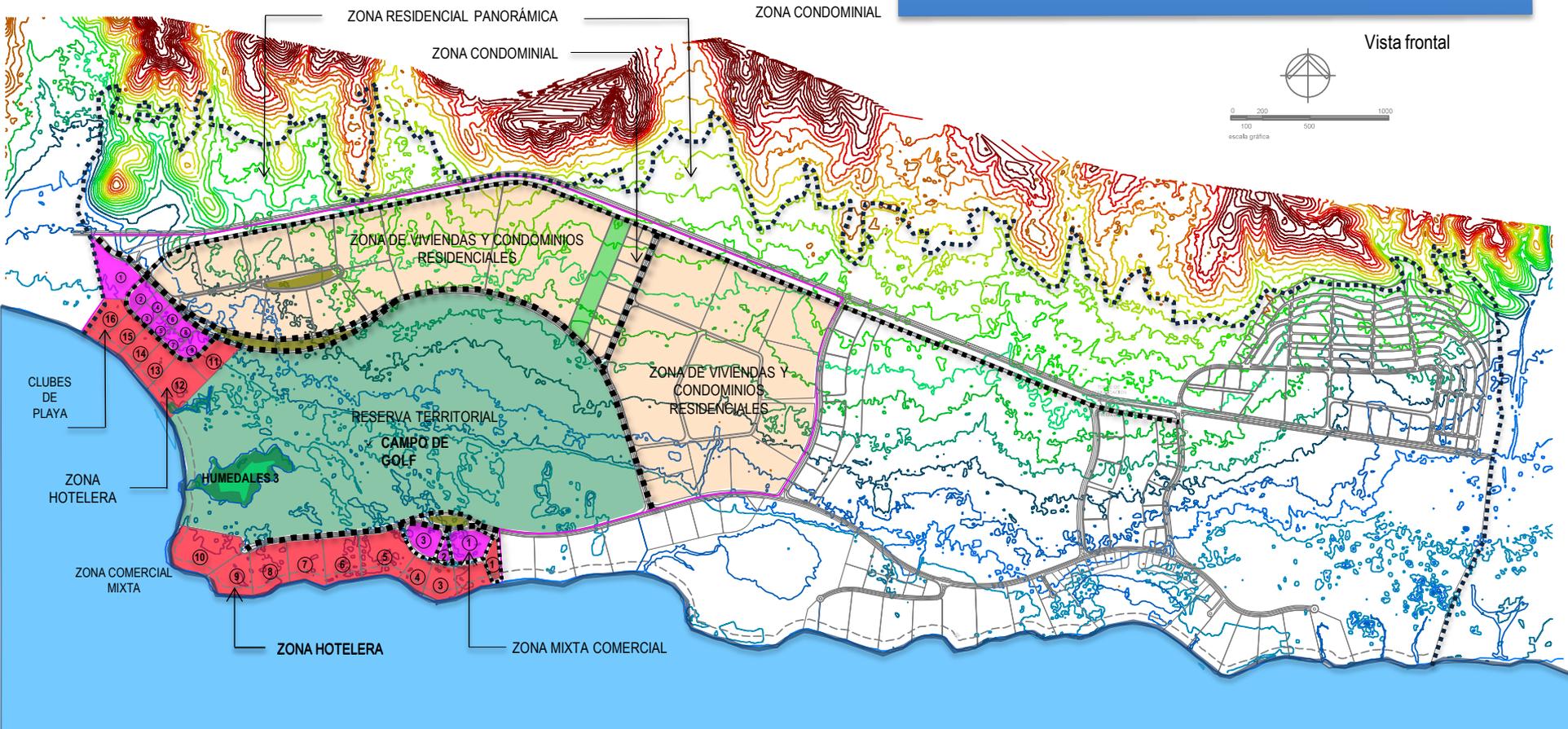
Vista frontal



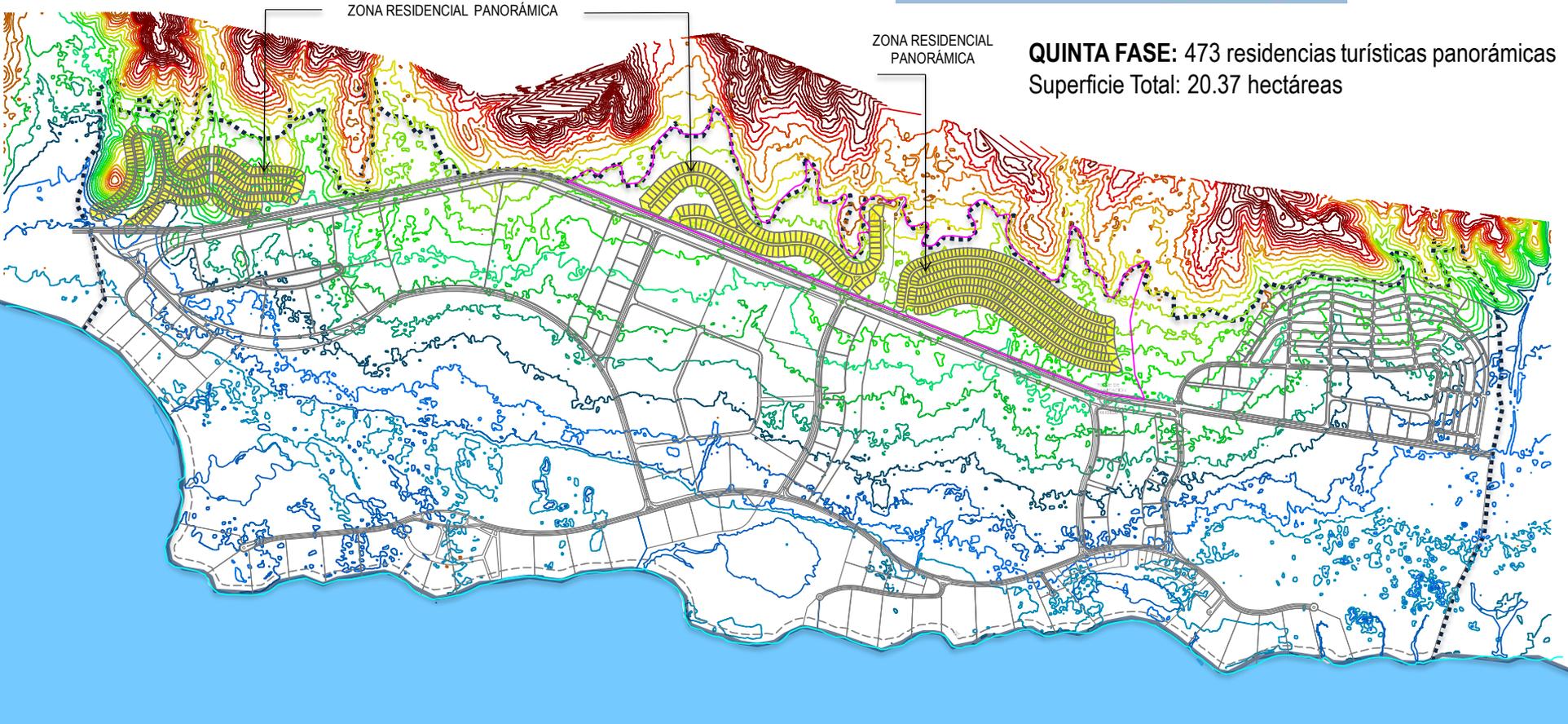
- ❑ Capacidades: 5,530 habitaciones y 10,625 residencias turísticas
- ❑ Superficie Total: 917.02 hectáreas



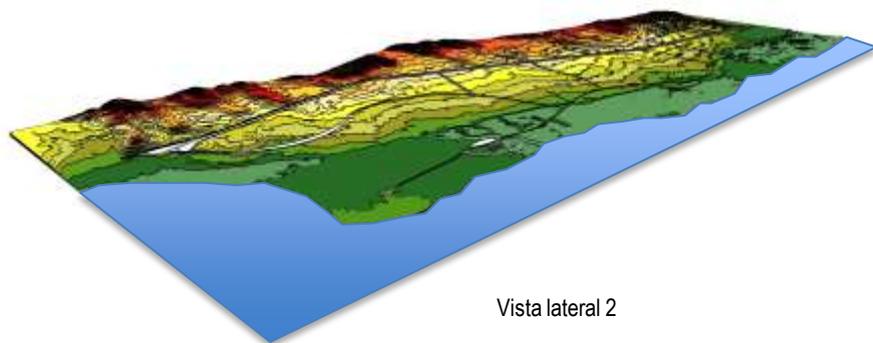
Vista frontal



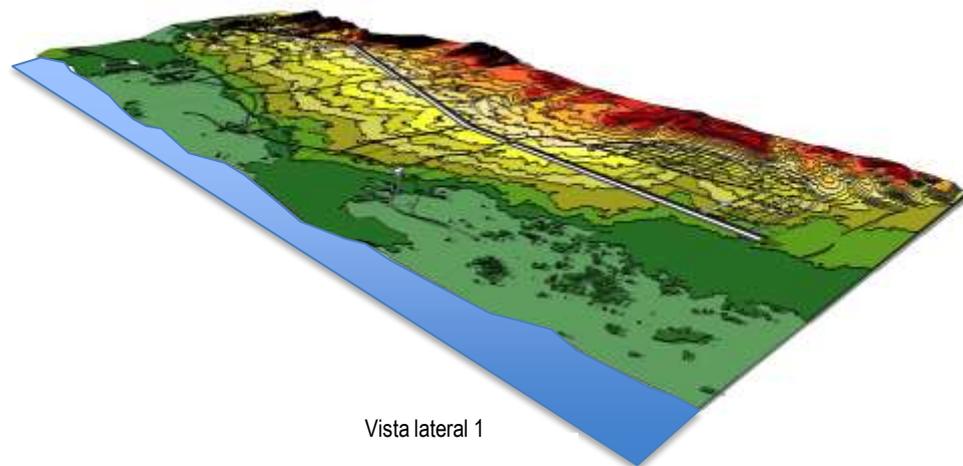
CUARTA FASE: 273 residencias turísticas panorámicas
Superficie Total: 12.73 hectáreas



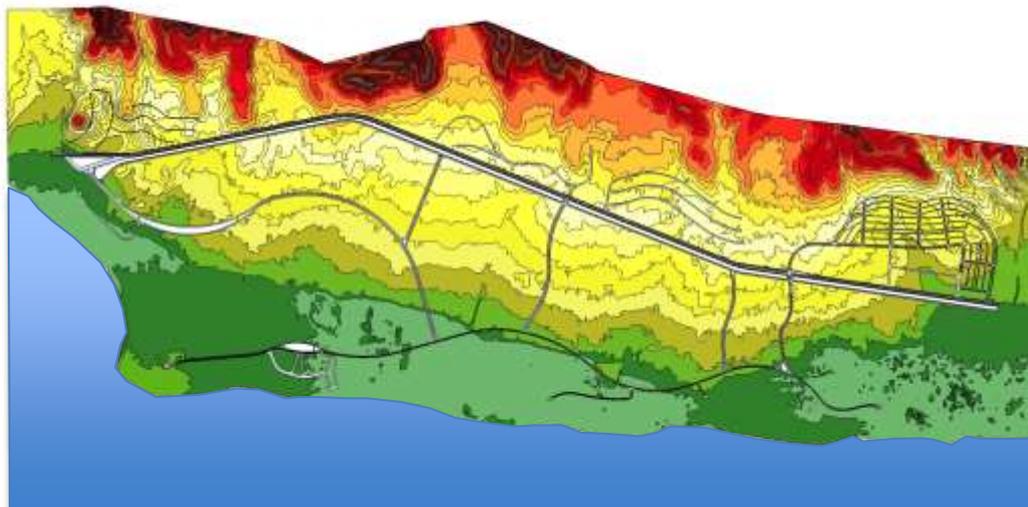
QUINTA FASE: 473 residencias turísticas panorámicas
Superficie Total: 20.37 hectáreas



Vista lateral 2



Vista lateral 1



Vista general

Hotel Grand Turismo





Hotel 5 Estrellas 1





Hotel 5 Estrellas 2







Hotel Boutique 2









Elaborado para el Ministerio de Turismo de Haití
Arq. Felipe Ortiz González