



UNAPÉC
UNIVERSIDAD APÉC

DECANATO DE POSGRADO

TRABAJO FINAL POR OPTAR POR EL TÍTULO DE

Máster en Administración Financiera

**Aprovechamiento Ley 158-01 (CONFOTUR) en el desarrollo de un proyecto
turístico, caso Sanfra SRL**

SUSTENTANTE:

Soraya Alexandra Alvarez García

A00103880

ASESORA:

Dra. Ira V. Tejada

Santo Domingo, República Dominicana.

Agosto 2021

**APROVECHAMIENTO LEY 158-01, CONFOTUR, EN EL DESARROLLO DE
UN PROYECTO TURÍSTICO, CASO SANFRA SRL.**

RESUMEN

Este trabajo de investigación se realiza con el objetivo de crear un diseño de implementación de la ley sobre el Fomento del Desarrollo Turístico 158-01, también llamada Ley de CONFOTUR por las siglas del Consejo de Fomento Turístico el cual es el organismo encargado de la aplicación de la misma. Tiene la facultad mediante la emisión de resoluciones decidir sobre la clasificación de los proyectos. Al momento de la solicitud de clasificación de un proyecto se exigen una cantidad determinada de requisitos y además de estos requerimientos la dirección técnica del CONFOTUR puede solicitar cualquier otro documento que entienda necesario de acuerdo a las características de cada proyecto. Dentro de los incentivos que ofrece está la exoneración de un 100% del Impuesto sobre la renta, Impuestos nacionales y municipales por constitución de sociedades, por aumento de capital de sociedades que ya se encuentren constituidas, los impuestos nacionales y municipales por transferencia sobre derechos inmobiliarios, por ventas, permutas, aportes en naturaleza y cualesquiera otra forma de transferencia sobre derechos inmobiliarios, del Impuesto sobre viviendas suntuarias y solares no edificados. El proceso de solicitud de exención amerita de una coordinación e implementación de controles en el departamento administrativo para la mayor utilización del incentivo. En ese sentido se propondrán mecanismos que ayuden a las sociedades a incrementar su utilidad con el mayor aprovechamiento los beneficios tributarios que esta ley ofrece.

ABSTRACT

This research work is carried out with the objective of creating an implementation design of the Law on the Promotion of Tourism Development 158-01, also called the CONFOTUR Law by the acronym of the Tourism Development Council, which is the body in charge of the application. It has the power by issuing resolutions to decide on the classification of projects. At the time of the request for classification of a project, a certain number of requirements are demanded and in addition to these requirements the technical direction of CONFOTUR can request any other document that it deems necessary according to the characteristics of each project. Among the incentives offered is the 100% exemption from income tax, national and municipal taxes for the incorporation of companies, for capital increases of companies that are already incorporated, national and municipal taxes for transfer of real estate rights, for sales, exchanges, contributions in nature and any other form of transfer on real estate rights, the Tax on luxury homes and non-built lots. The exemption request process merits coordination and implementation of controls in the administrative department for greater use of the incentive. In this sense, once the economic feasibility of the project to be developed is finalized, mechanisms will be proposed that help companies to increase their utility with the best use of the tax benefits that this law offers.

ÍNDICE

Introducción	1
1 Incentivos fiscales para el fomento del desarrollo turístico	6
1.1 Incentivos fiscales	6
1.1.1 Beneficio o gasto fiscal	7
1.1.2 Ley de CONFOTUR, diversos beneficiarios	8
1.2 Conceptualización de la ley 158-01.....	9
1.2.1 Objeto de la ley	9
1.3 Incentivos y beneficios que otorga la ley.....	10
1.3.1 Periodo de exención	13
1.4 Requisitos generales	13
1.4.1 Requisitos para solicitud de aprobación primer equipamiento	14
1.4.2 Sanciones	15
1.5 Consejo de fomento turístico.....	16
1.5.1 Resoluciones	17
1.5.2 Dirección técnica	17
1.5.3 Controles y sanciones	17
2 Diagnostico general del caso de estudio: Paradise By HODELPA	19
2.1 Propósito del proyecto.....	21
2.1.1 Modalidad de participación en el Rental Pool	22
2.1.2 Descripción del proyecto	23
2.1.3 Ubicación	24
2.1.4 Análisis FODA	25
2.1.5 Incentivos utilizados en la construcción de la estructura a remodelar.....	28
2.2 Descripción del sector	28
2.2.1 Diversificación de la oferta turística	33
2.3 Presupuesto de inversión	35
2.3.1 Estructura de capital y financiamiento	35
2.3.2 Nivel de implementación de la ley 158-01	37

3 Propuesta del modelo de implementación ley 158-01	39
3.1 Presentación de solicitud de clasificación de proyecto	39
3.2 Construcción, primer equipamiento y puesta en ejecución del proyecto	41
3.2.1 Controles administrativos	43
3.2.2 Conformación de los Expedientes	44
3.3 Exención de impuesto sobre la renta	50
3.4 Análisis financiero	51
3.4.1 Análisis de la Rentabilidad del Caso de Estudio	52
3.4.2 Análisis de la Liquidez del Caso de Estudio	53
3.4.3 Análisis de la Estructura de Activos del Caso de Estudio.....	54
3.4.4 Análisis de la Estructura de Pasivo del Caso de Estudio	55
3.4.5 Análisis de la Gestión Operacional del Caso de Estudio.....	57
Conclusiones	59
Recomendaciones.....	60
Bibliografía	62

LISTADO DE FIGURAS

<u>Figura N0</u>	<u>Descripción</u>	<u>Pagina N0.</u>
1	Vista panorámica Paradise By Hodelpa.	21
2	Mapa Paradise By Hodelpa ubicación proyecto.	25
3	Análisis FODA.	27
4	Página web CONFOTUR.	39
5	Formulario de solicitud de exoneraciones.	45
6	Carta rechazo de expediente.	47
7	Carta exoneración de ITBIS.	48
8	Diagrama de flujo proceso de solicitud y facturación en la exención de ITBIS.	49

LISTADO DE TABLAS

<u>Tabla N0</u>	<u>Descripción</u>	<u>Pagina N0.</u>
1	Servicios a ofrecer en las instalaciones del proyecto.	24
2	Presupuesto de inversión proyecto Paradise By Hodelpa.	35
3	Estructura de capital Sanfra SRL para financiamiento de proyecto Paradise By Hodelpa.	36
4	Tabla de amortización préstamo con entidad bancaria.	37
5	Formato de presentación listado de artículos al CONFOTUR.	42
6	Estados de resultados proyectado a diez años.	51
7	Balance general proyectado a diez años.	52

LISTADO DE GRÁFICOS

<u>Grafico N0</u>	<u>Descripción</u>	<u>Pagina N0.</u>
1	Llegadas acumuladas de visitantes no residentes periodo enero a julio 2018- 2019.	29
2	Llegadas acumuladas de pasajeros no residentes periodo enero 2016 a julio 2019.	30
3	Llegadas de extranjeros no residentes por residencia en el periodo enero a julio 2019.	31
4	Ingresos por turismo 2010-2019.	32
5	Inversión extranjera directa en el sector turismo 2010-2019 Participación sobre el total (%).	33
6	Motivos por los que los turistas eligieron Republica dominicana como destino en el 2019.	34
7	Comparación de resultado aplicando ley de CONFOTUR.	50
8	Ratios de rentabilidad.	53
9	Ratios de Liquidez.	54
10	Ratios estructura de activos.	55
11	Ratios estructura de pasivo.	56
12	Ratios estructura de capital.	56
13	Ratios Gestión.	57

INTRODUCCIÓN

El estado dominicano con el interés de promover actividades para el desarrollo de las zonas turísticas crea en el 2001 la ley 158-01 incentivado con la misma la inversión local y extranjeras. A partir su promulgación la República Dominicana ha presentado un incremento tanto en la inversión como en el desarrollo de esta área.

El turismo se ha convertido en el principal sector económico en el país y como indica el Banco Central en su texto llamado importancia del turismo en República Dominicana se debe destacar la importancia de este sector como generador de empleos. La actividad hoteles, bares y restaurantes representa aproximadamente un 7.4 % de la población ocupada en el año 2019, es decir, más de 340 mil puestos de trabajo directos e indirectos, para un incremento de 64,000 ocupados netos entre 2014 y 2019. En este orden, a partir de un enfoque insumo-producto, se estima que por cada millón de pesos que incremente la demanda final por bienes turísticos se crean alrededor de 1.44 puestos de trabajo adicionales. (Central, 2021)

Al emitir incentivos fiscales se toma en cuenta la factibilidad económica y financiera, el análisis costo beneficio, pues el estado analiza cuanto fondo deja de percibir por concepto de impuestos versus cuánto dinero van a generar para el país de ese proyecto o la cantidad de empleos que serán creados.

También llamado beneficio tributario, un incentivo fiscal es una excepción bonificación y deducción de tipo tributario, se puede aplicar de diferentes formas como la reducción de impuesto sobre la renta, cuando el estado otorga facilidades de pago a los contribuyentes, o exoneraciones de pago de anticipo de determinado impuesto.

Esta última forma de aplicación de beneficios tributario fue recientemente utilizada en la exención del anticipo de impuestos sobre la renta a los periodos mayo

y junio 2021 para personas jurídicas o negocio de único dueño que sean consideradas como micro y pequeñas empresas. Esto a raíz de la precaria situación económica del país en consecuencia de la pandemia causada por el Covid-19. De esta manera el estado incentivó a las micro y pequeñas empresas a mantenerse operante ante la precaria situación económica que atraviesa el mundo.

Los incentivos fiscales son utilizados por los estados para promover ciertas políticas económicas o incrementar la producción en determinados sectores o zona geográficas, su ubicación usualmente en zonas fronterizas, con un clima hostil o regiones de menor desarrollo. En cuanto al sector suele ser a actividades específicas que impulsen el desarrollo o evolución de la tectología, energía renovable y ciertos sectores de la industria agropecuaria y turística como es el caso de la citada ley.

Ante la necesidad de las empresas de llenar los requisitos y seguir los pasos para aplicar a las exenciones tributarias, este trabajo de investigación consiste en el diseño del proceso en la implementación de la ley 158-01 para lograr obtener mayores beneficios.

Este diseño se estará aplicando en la empresa Sanfra SRL, la cual actualmente está en la planificación del desarrollo de un proyecto turístico en la ciudad de Puerto Plata llamado Hotel Paradise By Hodelpa y desea optar por los incentivos.

El objetivo de este trabajo es diseñar el proceso de implementación de la citada ley en el desarrollo del proyecto turísticos Sanfra SRL en Puerto Plata, República Dominicana, para el año 2021.

Como objetivos específicos tenemos el describir la ley 158-01, sus características, beneficios y requerimiento para aplicar; analizar el proyecto a desarrollar, fortalezas, debilidades y el nivel de implementación de la ley; así como elaborar el diseño del proceso de implementación y análisis financieros para el caso de estudio en

particular.

Si se lleva a cabo el diseño propuesto para la implementación de esta ley la empresa Sanfra se lograrán mayores beneficios financieros con el aprovechamiento de los beneficios tributarios.

Esta investigación permite dar a conocer uno de los incentivos tributarios de mayores beneficios tanto para las empresas como para las personas físicas en nuestro país. Con la elaboración del diseño se está aportando a las empresas del sector turístico los controles internos necesarios para el mayor aprovechamiento de los incentivos de la citada ley.

Esta herramienta podrá ser utilizada para la toma de decisiones debido a que se puede medir el resultado que se obtiene con la correcta implementación de los procesos en la empresa Sanfra SRL, usada como caso de estudio para ejemplificar la implementación del diseño propuesto.

Dado que el objetivo de estudio es el diseño de un proceso de implementación de la ley y su incidencia en la rentabilidad de la compañía se acudió a un diseño no experimental que fue aplicado de manera transversal; tomando en cuenta que el tema de investigación tiene un sustento teórico suficiente la investigación realizada fue de tipo descriptiva.

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista la investigación no experimental es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente las variables, lo que se hace es observar cómo se da en su contexto natural para después analizarlo. Estos mismos autores también indican que los diseños de investigación transversales recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia en un momento dado. (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 1997)

Esta investigación ha sido elaborada bajo el planteamiento metodológico de enfoque cuantitativo debido a que pretende demostrar como los controles internos

y la debida ejecución de procesos permitirá el aprovechamiento de los incentivos fiscales evitando perdidas y presentando mayores ganancias.

Los métodos de investigación a utilizados son: deductivo, pues se parte de lo general a lo particular, en el caso de este trabajo se parte de la premisa que con la implementación de los incentivos fiscales de la referida ley en la empresa se obtendrán mayores beneficios financieros.

Las técnicas de investigación fueron: La entrevista a consultores fiscales y a ejecutivos de finanzas y Proyectos. También se utilizó la observación del proceso con el objetivo de determinar la existencia de fallas en los mismos.

La presente investigación tiene la limitante que debido a la pandemia causada por el COVID-2019 la data presentada es hasta el año 2019, considerando que el 2020 y 2021 son períodos atípicos por los cual no arrojarían una correcta información sobre la tendencia del turismo en República Dominicana.

Es importante menciona que la Dirección de Planificación y Proyectos (DPP) del Ministerio de Turismo en el 2018 ha provisto de una Guía para la presentación de Proyectos Turísticos para optar por los Incentivos y Beneficios tributarios que ofrece la Ley No. 158-01 de fecha 9 de octubre del 2001 sobre fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, modificada por las Leyes Nos. 184-02, 318-04, 253-12 y 195-13. Sin embargo, esta guía no provee ejemplos, lo cual es un aporte del presente Trabajo de Investigación. (Mitur, 2021)

El presente trabajo fue elaborado en tres capítulo, en el capítulo I se desarrollan los conceptos que son esenciales y que el lector debe conocer al respecto de los incentivos fiscales y en específico la Ley 158-01 sobre fomento al desarrollo turístico, el objeto de la ley, sus características, los incentivos que ofrece y requisitos para su aplicación, con la finalidad de presentar un mayor conocimiento sobre el marco legal de estos incentivos, conclusiones y recomendaciones que se

exponen en los capítulos II y III.

En el capítulo II se desarrolla el diagnóstico de la investigación aplicada a la empresa Sanfra SRL, se presenta propuesta desde el punto de vista de una cadena hotelera reconocida en país, sus oportunidades, fortalezas, debilidades y amenazas, estructura además de la modalidad de participación Rental Pool como mecanismo de viabilizar el proyecto y reducción de riesgos.

En el capítulo III se presenta la Guía para el aprovechamiento de los incentivos fiscales otorgados bajo la ley 158-01, análisis financiero del proyecto, conclusiones y recomendaciones a las que se han llegado posterior a lo análisis de los aspectos importantes planteados en el capítulo II.

CAPITULO I:

**INCENTIVOS FISCALES PARA EL FOMENTO DEL
DESARROLLO TURÍSTICO**

CAPITULO I: Incentivos fiscales para el fomento del desarrollo turístico

El turismo ha sido la principal actividad de desarrollo económico en el país desde la década de los noventa, y gran parte de este desarrollo se debe a los mecanismos que ha utilizado el estado para atraer inversión. Dentro de estos mecanismos están los incentivos fiscales que en el caso del turismo se presentan bajo el marco legal de la ley 158-01.

En este capítulo se conceptualiza la ley, se describe el objetivo de la misma y quienes pueden aprovechar cada uno de los incentivos que ofrece, el periodo de excepción los requisitos generales y como está constituido el CONFOTUR.

El CONFOTUR funge como órgano de gestión encargado de la probación mediante resoluciones a personas físicas o jurídicas que deseen optar por los beneficios de la ley 158-01. Tiene también la potestad de realizar investigaciones sobre los documentos presentado ante el mismo y la aplicación de sanciones en caso de que lo amerite.

1.1 Incentivos fiscales

Los incentivos fiscales, también llamado tratamiento tributario preferencial son Instrumentos de políticas fiscal utilizadas por los países para estimular la producción, impulsar las exportaciones o aumentar el grado de inversión en determinadas actividades económica, sociales, culturales, proteger la industria nacional, estimular el consumo de bienes y servicios, apoyar sectores vulnerables de la sociedad entre otros. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) destaca en su publicación “ Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe” que el uso de estas herramientas conlleva una reducción en las recaudaciones tributarias, conocido como gasto fiscal. (CEPAL, 2019)

El ministerio de Economía y Finanzas de Panama indica que estas exenciones implican un costo para el estado, aun cuando no impliquen la eliminación total de

un impuesto se considera una rebaja en los recursos a recaudar por el estado. (Ministerio de Economía y Finanzas , 2021)

1.1.1 Beneficio o gasto fiscal

Existen diferentes puntos de vistas en relación a si es de beneficio o no para los países el sacrificio del recaudo fiscal para favorecer una determinada actividad económica con la esperanza de obtener mayores inversiones.

Uno de los argumentos para la implementación de estas medidas es el asegurar las inversiones y resultado de esto el estado y la población recibirían beneficios tanto en lo económico como en lo social.

Algunos economistas afirman que los incentivos son un gasto tributario y no inversión para el estado, estos plantean que no debe aumentarse continuamente las exenciones pues se debe considerar que estos recursos se deben utilizar vía presupuesto y tomando en cuenta que deben ser canalizados en actividades productivas.

Según la Comisión Económica para América y el Caribe (CEPAL) en su publicación Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe, la cantidad de recurso que se deja de recaudar como consecuencia de los incentivos fiscales alcanzan magnitudes no despreciables, tomando en cuenta tanto el tamaño de la economía como la recaudación total y al gasto público en salud, educación y protección social. (CEPAL, 2019)

Otro punto que menciona son los escasos estudios costos beneficios realizados en la región los cuales demuestran que dichos incentivos no son suficientes en función de los costos, por lo cual se presenta un amplio espacio para avanzar en su racionalización y mejorar su diseño y focalización. (CEPAL, 2019)

La CEPAL asegura que la efectividad de los incentivos fiscales depende en gran medida de una buena dirección por parte del gobierno en su diseño, implementación seguimiento y evaluación. La transparencia adquiere una particular relevancia, pues América Latina ha avanzado en lo que se refiere a la medición del costo fiscal aún queda mucho camino que transitar. (CEPAL, 2019)

1.1.2 Ley de CONFOTUR, diversos beneficiarios

El periódico el nacional en su publicación “Tributación del primer adquirente turístico” expresa como la Ley 158-01 es desconocida para muchos y como el primer adquirente de un inmueble situado en un proyecto turístico puede beneficiarse de ella.

Estos beneficios fueron originalmente dispuestos para el desarrollador o promotor del proyecto, según la parte principal del artículo 4 de la citada ley y extendidos al primer comprador de uno o varios de los inmuebles como inversionista directo mediante la adición por la ley 184-02 del párrafo IV al referido artículo. (Nacional, 2016)

Existen quienes ponen en duda que los beneficios del artículo 4 de la Ley de CONFOTUR le corresponden también al primer adquirente en el proyecto turístico, pues estas personas lo califican como un simple comprador, consideran que éste mediante la compra de inmueble no realiza “Una o varias inversiones” directamente con los promotores o desarrolladores según es indicado en el citado artículo. No obstante, la Suprema Corte de Justicia ha resuelto esta situación al establecer el alcance de las exenciones en favor del primer adquirente turístico. (Nacional, 2016)

Las inmobiliarias utilizan cada día más en las publicaciones de los inmuebles en el área turística los beneficios de esta ley y como estos beneficios pueden extenderse del promotor al primer comprador. Es el caso de la inmobiliaria Plusval la cual en su portal <https://www.puenteazul.net> explica los conceptos básicos de CONFOTUR e invita a conocer más sobre esta ley.

1.2 Conceptualización de la ley 158-01

La ley 158-01 fue promulgada en el año 2001 dado el interés del Estado en promover el incremento de las actividades que eleven el desarrollo social y económico del país, con esta ley se proporcionan las herramientas para que los diferentes tipos de empresas locales, extranjeras o multinacionales se sientan atraídas a invertir recursos en la creación de nuevas empresas y de generación de empleos. (Ley 158-01, 2001)

El nombre completo de esta es: Ley de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad. Con la emisión de esta se crea el Fondo Oficial de Promoción Turística.

Esta ley ha sido uno de los motores que ha impulsado el desarrollo turístico en la República Dominicana y a través de tiempo ha experimentado modificaciones las cuales han ampliado el alcance de la misma. Como lo es la norma 01-2009 la cual fue creada para administrar la forma en la que son aplicadas las exenciones en el pago del impuesto de transferencia.

1.2.1 Objeto de la ley

Esta ley tiene como objetivo poner en marcha el desarrollo sistematizado de la industria turística en las regiones que presentan potencial y recursos naturales con las condiciones para la explotación turística o ecológica; Aun estas regiones hayan sido declarada como turísticas no han alcanzado el grado de desarrollo deseado o los estándares de calidad internacionales. (Ley 158-01, 2001)

Las exenciones establecidas serán aprovechadas por las personas físicas o morales, nacionales o extranjeras que estén domiciliadas en el país y estén invirtiendo capital, promoviendo o emprendiendo un nuevo proyecto en cualesquiera de las actividades turísticas que se detallan en el artículo 3 y en los polos turísticos y / o provincias y / o municipios descritos en el artículo anterior. (Ley 158-01, 2001)

El estado dominicano presenta gran interés en la incorporación de empresas que se dediquen a actividades de instalaciones hoteleras, construcción y operación de parques, ferias congresos internacionales, convenciones, empresas dedicadas a la promoción de cruceros, infraestructuras portuarias y marítimas, empresas de artesanía o cuyo mercado se sustenta fundamentalmente del turismo. (Ley 158-01, 2001)

Al tratar sobre la ley 158-01 y que está orientada al desarrollo del turismo se suele entender que es solo dirigida a la construcción de hoteles y cómo se puede ver en el detalle del párrafo anterior es más amplia para incluir en ella diversos objetos que tienen una relación con el turismo quienes también se pueden ser beneficiados con este incentivo.

Las pequeñas empresas dedicadas a oficios como cultivar plantas ornamentales, criar peces tropicales y hasta granjas reproductoras de reptiles endémicos se pueden beneficiar de esta ley, pues pertenecen a industrias que dependen del turismo.

También se incluyen dentro del objeto de la ley las empresas de infraestructura de servicios básicos como es la recolección de basura, acueductos, plantas de tratamiento saneamiento ambiental que den servicios a la industria turística. (Ley 158-01, 2001)

1.3 Incentivos y beneficios que otorga la ley

Entre los principales incentivos y beneficios de ley 158-01 están la exoneración fiscal directa e indirecta mediante exoneración de algunas tasas sobre servicios operativos.

En cuanto a la exoneración de los impuestos de un 100%, estos aplican en los siguientes renglones: Impuesto sobre la renta, Impuestos nacionales y municipales por constitución de sociedades, por aumento de capital de sociedades que ya se

encuentren constituidas, los impuestos nacionales y municipales por transferencia sobre derechos inmobiliarios, por ventas, permutas, aportes en naturaleza y cualesquiera otra forma de transferencia sobre derechos inmobiliarios, del Impuesto sobre viviendas suntuarias y solares no edificados. (Ley 158-01, 2001)

También quedan exonerado del 100% del pago de las tasas, derechos y cuotas por la elaboración de los planos, de los estudios, consultorías y supervisión y la construcción de las obras a ser ejecutados en el proyecto turístico a desarrollar, esta última exención es aplicable a los contratistas que estarán encargados de la ejecución de las obras. (Ley 158-01, 2001)

Además queda exonerado en un 100% en el Impuesto a la transferencias de bienes industrializados y servicios (ITBIS), impuestos de importación y otros impuestos como son las tasas, recargos y derechos el cual sea aplicado en el equipo mobiliario maquinarias y materiales que sean necesarios para la construcción y para el primer equipamiento y puesta en operación de la instalación turística. (Ley 158-01, 2001)

Es importante señalar que adicionalmente especifica que no se le podrá asignar carga nueva impositiva durante el periodo de la exención fiscal.

En la reciente modificación de la ley 158-01 por la ley 195-13 se creó la exención para hoteles existentes a los cuales se le aplique una remodelación amplia, se entiende como amplia más de una 50% de su terreno o del número de habitaciones a remodelar. Dentro de las condiciones para aplicar esta ley también den tener más de quince años de haberse construido. (Ley 195-13, 2013)

En este punto también se indica la importancia de la licencia de operación hotelera; Cuando se va a evaluar un expediente no solo se toma en cuenta el tiempo que tiene el proyecto de construido, también se toma en cuenta si hubo cumplimiento con la licencia de operación hotelera. En si se está evaluando el comportamiento que ha tenido la empresa antes sus obligaciones con el estado.

En hoteles existentes a los cuales se les realice una remodelación parcial, como requisito este debe de tener un mínimo de 5 años de haber sido construido y las exenciones a la que aplica son: Exoneración 100% de ITBIS y exención de impuestos por importaciones de bienes para equipamiento. (Ley 195-13, 2013)

El proyecto obtiene una clasificación provisionar antes de la definitiva, y en este punto ya puede beneficiarse de las siguientes exenciones: Impuesto de transferencia del terreno, impuesto de constitución de compañía y aumento de capital. Esta clasificación provisional se otorga sujeto a que en un año se logre adquirir la clasificación definitiva.

Norma 01-2009 sobre las exenciones del pago del impuesto de transferencia inmobiliaria de proyectos turísticos con clasificación provisional emitida por el confotur regula la forma en la que se otorgan estas exenciones. (Norma 01-2009, 2009)

Se requiere una fianza por las empresas que es clasificada para esta poder recibir a exención en el caso de clasificación provisional; esta fianza puede ser un seguro o un aval bancario, la misma debe cubrir el equivalente al 3% del impuesto de transferencial, prever los intereses y la mora indemnizatoria desde la fecha de suscripción del contrato hasta el vencimiento de la clasificación provisional en caso de que sea denegada la clasificación definitiva del proyecto. (Norma 01-2009, 2009)

Como tercera opción que plantea la norma 01-2009 es el pago directo a la DGII del impuesto, adquiriendo un crédito al momento de la obtención de la Resolución definitiva. (Norma 01-2009, 2009)

Esta tercera opción no es la más atractiva para las empresas, pues en este caso debe disponer del desembolso en su flujo de caja del monto requeridos y el objetivo de acogerse a la ley es en primera instancia disminuir el pago de impuesto o en este caso que quedaría como un crédito a su favor, aplazar la salida de efectivo.

1.3.1 Periodo de exención

Para los proyectos nuevos se dispone de 3 años de construcción, si se está tratando con un proyecto de construcción compleja la cual puede tardar más de 3 años la ley provee que se presenten por etapas de desarrollo. En hoteles existentes a los cuales se les realice una remodelación parcial el tiempo para llevar a cabo los trabajos es de 1 año. (Ley 195-13, 2013)

Se fija como fecha de inicio de la exención la fecha de término de los trabajos de construcción o de remodelación, y la misma tendrá una vigencia de 15 años. Para el inicio de las operaciones se otorga 3 años como plazo, dichas operaciones deben ser de actividades turísticas de forma sostenida, en caso de ser incumplido perderá el derecho de excepción obtenido. (Ley 158-01, 2001)

El Consejo de Fomento Turístico es el órgano encargado de establecer las normas para la recepción de las aplicaciones y asignar los incentivos, la misma lleva un registro de todas las solicitudes y cada expediente depositado recibirá repuesta de aprobación o rechazo a más tardar en 60 días. (Ley 158-01, 2001)

1.4 Requisitos generales

Las solicitudes de exención deberán ser realizadas acompañadas de los siguientes documentos: Un estudio de impacto ambiental en el cual se debe considerar el tipo de proyecto, los requerimientos de la infraestructura y el área a impactar. (Ley 158-01, 2001)

Un ante proyecto arquitectónico el cual debe ser elaborado por una firma reconocida o profesionales en la materia de nacionalidad dominicana. (Ley 158-01, 2001)

Según el documento "Obligaciones y exenciones tributarias para el sector turismo" de la DGII los proyectos deberán contar con la aprobación preliminar por

parte de los organismos encargados del planteamiento urbano y municipales competentes en la jurisdicción del mismo. (DGII, 2021)

En caso de ser un proyecto en cual va a administrar grandes volúmenes de combustible, este deberá presentar un plan de contingencia para prevenir y en caso de accidente controlar los posibles derrames de combustible. (Ley 158-01, 2001)

De gran importancia es el estudio de factibilidad; Con la elaboración de este estudio se muestra al estado como su nombre lo indica la factibilidad del proyecto y que los incentivos que otorgados por exención de impuesto regresaran en empleos inversiones entre otros.

Las exenciones aplican en general para las empresas que son clasificadas; debe ser una empresa relativamente nueva con un objeto único el cual es desarrollar ese proyecto turístico.

Debe tener la no objeción del Ministerio de Hacienda, aquí se presenta el análisis costo beneficio del proyecto, y el Ministerio de Hacienda otorga la no objeción en caso de ser aprobado, según el decreto 372-14 el cual establece el reglamento de la aplicación de la ley 158-01, la viabilidad económica es un puntos vital pues los beneficios de la de la ley solo serán otorgados los proyectos que demuestren la misma. (Decreto 372-14 , 2014)

1.4.1 Requisitos para solicitud de aprobación, bienes primer equipamiento.

En el caso de un proyecto en construcción la licencia es el primer requisito, es emitida por el ministerio de obras públicas, además de este se requieren todos los documentos solicitados por el confotur en la guía de presentación de proyecto. Ver anexo 1.

Se deberá presentar un listado con los bienes de importación que será utilizados en la construcción y en el primer equipamiento, este listado se debe

entregar en un tiempo acorde al plan de ejecución de la obra y el mismo no debe superar los tres años, tomando como fecha de referencia el inicio de la obra. (Ley 158-01, 2001)

El inicio de la obra o trabajos de construcción debe ser notificado al CONFOTUR mediante una comunicación escrita, y no se aceptan solicitudes de aprobación de proyectos que hayan notificado el inicio de los trabajos. (Ley 158-01, 2001)

A partir de la fecha de la emisión de la resolución con la aprobación, esta tendrá validez por seis meses, los desarrolladores dentro de este plazo deben agotar los procedimientos de exoneración del Ministerio de Hacienda y la Dirección General de Aduanas; luego de haber transcurrido este plazo se someterá una nueva solicitud de exoneración ante el CONFOTUR, esto entendiendo a las peticiones justificadas la cual se realiza debidamente documentada.

1.4.2 Sanciones

Ante todo desarrollo está la protección del medio ambiente es por ellos que la ley 158-01 contempla las sanciones a aplicar en caso de que las prácticas de una compañía sean dañinas para el mismo.

Las empresas tienen la obligación de garantizar la protección y preservación de los recursos naturales y la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales es el órgano encargado de que cualquier empresa que se establezca opere preservando los recursos naturales; Para cumplir con este requisito se les exige a las empresas los estudios de impacto ambiental. (Ley 158-01, 2001)

Las empresas no podrán recibir los beneficios hasta no cumplir con los requisitos mencionados en el párrafo anterior; Estos incentivos también se pierden en caso de incumplimiento de alguna de las normas que regulan las actividades turísticas y el plan de ordenamiento territorial. (Ley 158-01, 2001)

1.5 Consejo de fomento turístico

El Consejo de Fomento Turístico, es el órgano del Estado, el cual desempeña la función de la aplicación de la Ley No.158-01, y las modificaciones que han sido realizada a la misma, este consejo está presidido por el Ministro de Turismo y además está conformado por el Ministro de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Ministro de Cultura, un miembro de la Asociación de Hoteles y Turismo y el Ministro de Hacienda. (Ministerio de Turismo, 2021)

Esa institución tiene la jurisdicción de determinar mediante una resolución, la clasificación de los proyectos turísticos o actividades turísticas que resultarán clasificadas para obtener los incentivos contemplados en la ley. (Plusval, 2021)

El CONFOTUR se reúne una vez al mes de forma ordinaria, también realiza reuniones extraordinarias en caso de ser solicitadas por escrito por dos de sus miembros o el presidente. El o la Secretaria convoca las reuniones con un mínimo de 5 días de anticipación de manera digital o escrita. (DPP, 2018)

En estas sesiones el CONFOTUR conocerá los expedientes que han sido sometido al mismo mediante la dirección técnica, y estas solicitudes son tanto de proyectos nuevo como aprobados en sesiones anteriores. Las sesiones son a puertas cerradas y en ella solo participaran sus miembros, en todo caso pueden invitar a los interesados o algún profesional del ministerio o técnico que se crea conveniente escuchar el punto de vista a expresar sobre las solicitudes o asunto a su consideración, esto se decide por la mayoría de sus miembros. (DPP, 2018)

Las decisiones se realizan mediante mayoría de votos y cada uno de los miembros tiene uno a excepción del secretario, el cual tiene voz, pero no voto. (DPP, 2018)

1.5.1 Resoluciones

Las solicitudes de clasificación realizadas al CONFOTUR son objeto de una resolución la cual indica las razones de su aprobación o rechazo. Estas resoluciones se firman y se inicializan por los miembros que dieron su aprobación para que esta sea válida ante las autoridades correspondiente. (DPP, 2018)

Las resoluciones se emiten en tres originales para ser entregado a Ministerio de hacienda, desarrolladores y archivo de la dirección técnica del CONFOTUR. (DPP, 2018)

1.5.2 Dirección técnica

La Dirección técnica del CONFOTUR tiene un director el cual es el encargado de asesorar al consejo en los asuntos legales de la aplicación de la ley 158-01 y sus modificaciones, también desarrolla la evaluación de las solicitudes, elabora informes, coordina las sesiones y elabora las resoluciones con las respuestas a las solicitudes. (DPP, 2018)

Esta dirección se encarga de todo el manejo de los expedientes, además de la consunción de los incentivos, es el contacto con los inversionistas y se encarga de subministrarles las informaciones solicitadas. (DPP, 2018)

1.5.3 Controles y sanciones

El CONFOTUR tiene la facultad de investigar sin previo aviso la información avalada por la documentación presentada, El consejo implementa un programa de investigación y pone en práctica mecanismos de control, este mecanismo le permite fiscalizar el desarrollo de los proyectos turísticos que han sido acogido al mismo. (DPP, 2018)

En caso de llegarse a comprobar que un proyecto intenta transferir mercancías y artículos importados los cuales ya no necesita para el desarrollo del proyecto, para hacer la transferencia de los mismos deberá pagar los impuestos de importación demás gravámenes. (DPP, 2018)

Tomando en cuenta la magnitud del incumplimiento, el CONFOTUR puede retirar de manera total o parcial los beneficios de los incentivos fiscales. (DPP, 2018)

Conclusiones del Capítulo.

La ley 158-01 luego de ser emitida ha recibido cinco modificaciones en beneficio de la industria turística. Estas enmiendas han realizado cambios en la composición de las exenciones, el alcance geográfico, la vigencia y los tipos de proyectos que pueden acogerse a la ley. Los cambios realizados están contemplados en el contenido de este capítulo 1.

Existe poca documentación sobre el manejo de esta ley y es el objeto de estudio del presente trabajo mostrar una guía de implementación de la misma.

CAPITULO 2:

DIAGNOSTICO GENERAL DEL CASO DE ESTUDIO: PARADISE BY HODELPA

CAPITULO II: Diagnostico general del caso de estudio Paradise By Hodelpa

Paradise es la nueva propuesta de la prestigiosa cadena Hotelera HODELPA; Este nuevo proyecto turístico el cual tiene como promotor a la empresa Sanfra SRL es el que se estará desarrollando en Puerto Plata.

Hodelpa nace en la ciudad de Santiago por el deseo de un grupo de empresarios de los sectores: construcción, bienes raíces y transporte terrestre de edificar un hotel que cumpliera con los estándares internacionales, a inicios de los años 90 encabezado por el Sr. Edmundo Aja, quien en la actualidad es el presidente de la prestigiosa cadena, decidieron unirse y construir lo que sería el primer Hotel de esa categoría en Santiago; Hodelpa Gran Almirante, el cual fue inaugurado el 12 octubre del 1992. Y el que a la fecha sigue siendo unos de los hoteles líderes de área.

La visión de esta empresa es ser la más valorada del país y desde sus inicios aplicando prácticas organizacionales, recursos sociales han obtenido como resultado una receptividad del mercado y el éxito inmediato. Iniciando con el Gran Almirante siguieron con el desarrollo de dos hoteles más en la ciudad de Santiago: El Hodelpa Garden Court y el Centro Plaza, este último como una forma de diversificación de la oferta en los servicios y entretenimiento consta de un casino en sus instalaciones.

Continuaron su expansión en otras localidades del país como Santo Domingo con los hoteles Hodelpa Caribe Colonial, Nicolás de Ovando y Novus Plaza, ubicado en el mismo centro de la zona colonial. Continuaron su expansión en las zonas de Bávaro, Juan Dolio y Puerto Plata con las propuestas de resorts, lo que los convierte hoy en una de las cadenas hoteleras más importantes de la República Dominicana.

Sanfra SRL quien es el desarrollador del nuevo proyecto es una sociedad comercial la cual opera según las leyes de La República Dominicana, fue constituida el 15 de abril 2021 con el objetivo de desarrollar el proyecto citado anteriormente. La actividad principal es realizar inversiones promover las actividades turísticas, desarrollo de instalaciones Turísticas, construcción de hoteles, ejercer operaciones industriales, comerciales, financieras, mobiliarias e inmobiliarias y oras actividades que se relacionen con el objetivo principal. Así como cualquier otra actividad de licito comercio relacionada con el objeto principal.

Las políticas de contabilidad que han sido consideradas por el consejo de administración como las más apropiadas en las circunstancias para presentar dada la situación financiera, los resultados de operaciones proyectadas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, tales como:

- El reconocimiento y gastos de la compañía son registrados sobre la base del método devengado.
- Los usos de las estimaciones se realizan de acuerdo a las NIIF requieren que la Gerencia de la empresa incluya en la preparación de los estados financieros las estimaciones y presunciones que afectan las cifras de activo, pasivos, ingresos, costos.
- Las cantidades presentadas en los estados financieros están expresadas en pesos dominicanos.
- La propiedad planta y equipos se registran al costo de adquisición y son depreciados en base al método de línea recta sobre el estimado de años de vida útil de los activos.

2.1 Propósito del proyecto.

Sanfra SRL tiene el propósito de realizar una remodelación amplia a la estructura de El Condominio Turístico EUROTEL PLAYA DORADA el cual ha adquirido en su mayor parte; este ocupa 34,775 mts² de terreno y consta de 290 apartamentos distribuidos en 20 edificios de 4 pisos cada uno. Ver figura 1 con vista panorámica del proyecto a remodelar.

Figura 1. Vista panorámica Paradise By Hodelpa.



Fuente: figura suministrada por la administración del proyecto.

Debido a las modificaciones que se le han realizado a través de los años a los apartamentos, el condominio en su totalidad contiene 427 habitaciones. La adquisición por parte de SANFRA implica la obtención de 251 apartamentos que contienen 378 habitaciones. De esta manera, SANFRA será propietaria del 86.55% de los apartamentos y del 88.52% de las habitaciones existente.

El desarrollo de las operaciones hoteleras que estará a cargo de la cadena HODELPA en la modalidad de todo incluido. En el caso de los propietarios privados tienen un total de 39 apartamentos que contienen 49 habitaciones.

Este patrón mixto donde se indica propietarios privados es porque este proyecto incluye una participación del modelo rental pool, 49 de estas habitaciones corresponde a terceros y el costo para la remodelación realizada a las mismas les será descontado.

2.1.1 Modalidad de participación en el Rental Pool.

Consiste en la participación de las habitaciones de propietarios independientes en la operación hotelera.

El complejo hotelero de Playa Dorada donde se encuentra el proyecto a desarrollar fue concebido dentro del sistema y régimen de condominio, se implementó la construcción de varios hoteles y los apartamento o habitaciones de estos se vendían a particulares. Esta era una forma de hacer más viable el proyecto.

El modelo funcionaba de forma que los promotores vendían los apartamentos o habitaciones y estas funcionaban como un time share, pues las habitaciones eran utilizadas para el turismo por un periodo mínimo de diez años. La mayoría de los compradores eran extranjeros los cuales se sentían motivados a la inversión debido a la remuneración que obtendría de la explotación de sus unidades.

En el marco legal de este tipo de estructura se amparaba por un régimen de condominio en este se establecían los derechos y deberes de los adquirientes como es el usos de las habitaciones en una cantidad de semanas definida al año usualmente nueve, y las mismas se utilizarían con previo aviso, a los propietarios se les proporcionaba una tarifa especial para el consumo de las instalaciones en el hotel y recibía los beneficios al final del año fiscal en relación al metraje del apartamento o habitación.

2.1.2 Descripción del proyecto.

Paradise By Hodelpa estará ubicado a solo 20 minutos del aeropuerto internacional Gregorio Luperón y a una hora y media del aeropuerto internacional del Cibao, ofrecerá exclusivas y modernas instalaciones frente a la playa del Océano Atlántico y dentro del exclusiva área de Playa Dorada, Puerto Plata.

Sera un hotel de 4 estrellas todo incluido el cual ofrecerá experiencias gastronómicas únicas, dentro de sus ofertas estarán los restaurantes de comida italiana, mexicana, dominicana, el buffet principal, Gourmet VIP, Pizza place y como algo novedoso en el área el primer food truck de la zona. Seis áreas de bares como One Coffee, Plaza Bar, Vip Bar, Tech Sport Bar, Bar piscina, Bar Playa, entre otros.

Las áreas de entretenimiento incluirán el primer Bowling Center del área, además de teatro, club de niños, un club para adolescentes, discoteca, water sport, centro de masaje, deportes y actividades acuáticas. Otros servicios ofrecidos serán: milibares, Room Servicie, Baby Sisting a solicitud, Wifi y casi cercano.

La tabla 1 a continuación presenta, en resumen, de los servicios a ofrecer en las instalaciones del proyecto.

Tabla 1. Servicios a ofrecer en las instalaciones del proyecto.

Tipo de Operación:	Programa todo incluido familias y adultos
Clasificación del Proyecto	Hotel 4 Estrellas Plus
Restaurantes	1 Restaurantes de Buffet 6 Restaurantes de especialidades
Bares	7 snack bar temáticos
Habitaciones	398 Habitaciones hoteleras

Facilidades Deportivas:	Otras Facilidades:	Otros Servicios:
Canchas de Tenis	Kid's Club	Minibares
Water Sports	Bolera / Bowling	Room Service
Bicicleta	Teen Club	Baby Sisting on request
Boccia	Tienda de regalos	Wifi On Premise
Volleyball Playero	Centro de Masajes	Casino, Nearby
Footballing	Recepción Elite	
Pool Table	Teatro Cerrado	
	Gimnasio	
	Plazoleta	
	Sala de Ventas Elite	
	Discoteca	
	Salón de Eventos	
	Tour Desk	
	Piscina Familiar	

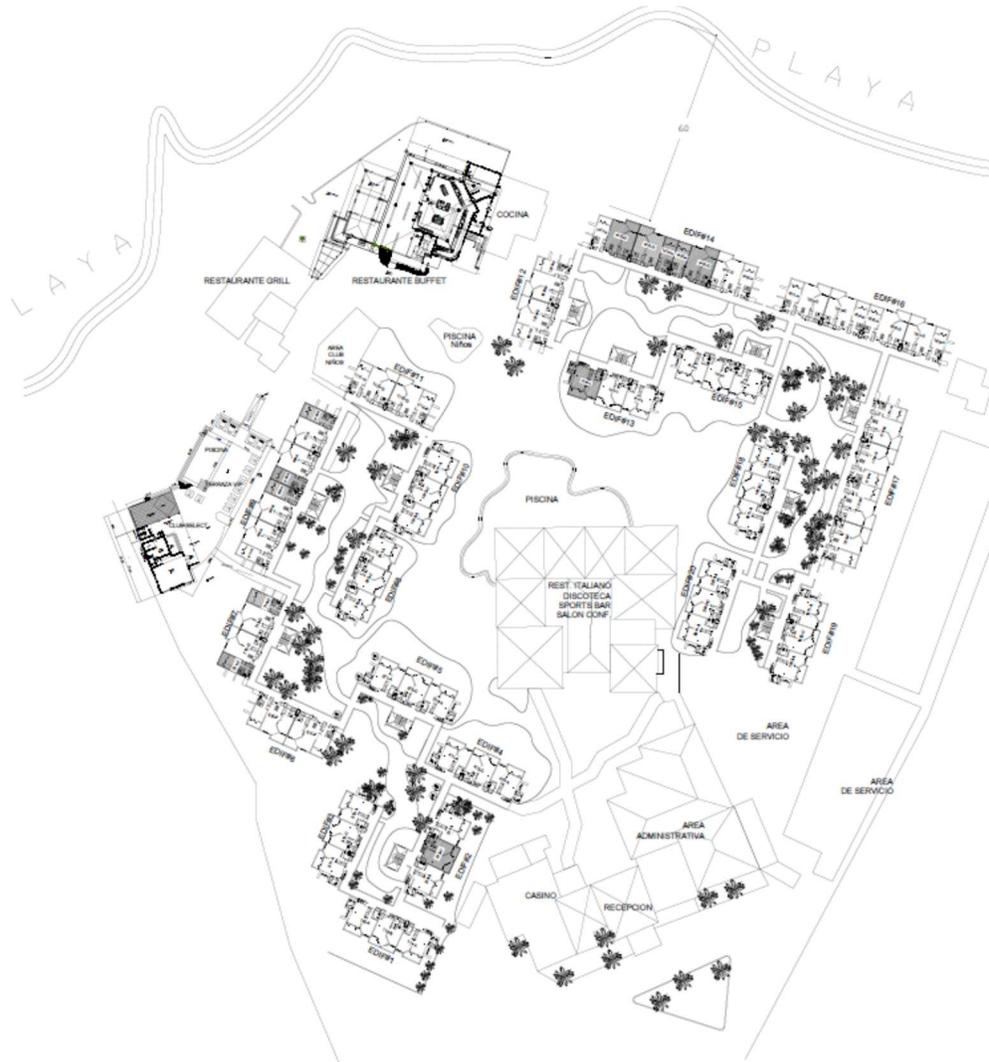
Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración.

2.1.3 Ubicación

El Hotel Hodelpa Paradise estará ubicado en la zona norte de la Republica dominicana, en la ciudad de puerto plata, calle principal del complejo turístico Playa Dorada, sus coordenadas son: Este 2037889 m E, 457119.84 m Norte referidas al

sistema universal transversal de Mercator (UTM) y al datum W-GS-84. Ver mapa en la Figura 2 a continuación.

Figura 2. Mapa Paradise By Hodelpa ubicación proyecto



Fuente: figura suministrada por la administración del proyecto.

2.1.4 Análisis FODA

El proyecto Paradise By HODELPA, hotel de cuatro estrellas con el concepto todo incluido cuenta con la filosofía de la cadena por la cual será operada, la pasión por los detalles, junto con el personal calificado conocedor de la cultura, procesos

hoteleros y la ubicación estratégica en el complejo Playa Dorada ciudad de Puerto Plata, unos de los puntos turísticos con más desarrollo en la Republica Dominicana son las fortalezas que se pueden mencionar al analizar este proyecto.

Dentro de sus oportunidades tiene las alianzas con las agencias de turismo, el hecho de que HODELPA sea una marca reconocida impulsa aún más esos acuerdos, los años de servicios y el prestigio de la misma lleva a la cadena hotelera a posibles expansiones en otras provincias del país.

Las debilidades en este tipo de estructura van desde el alto costo de mantenimiento, el incremento los materiales de construcción a las necesidades de mayores inversiones económicas. Los espacios de recreación, el lujo y la elegancia con la que deben contar las instalaciones para atraer a un público que cada día es más exigentes, pues los turistas más allá de unas vacaciones buscan la vivencia de experticias memorables, crear esta atmosfera sin duda alguna se inicia con instalaciones bien cuidadas.

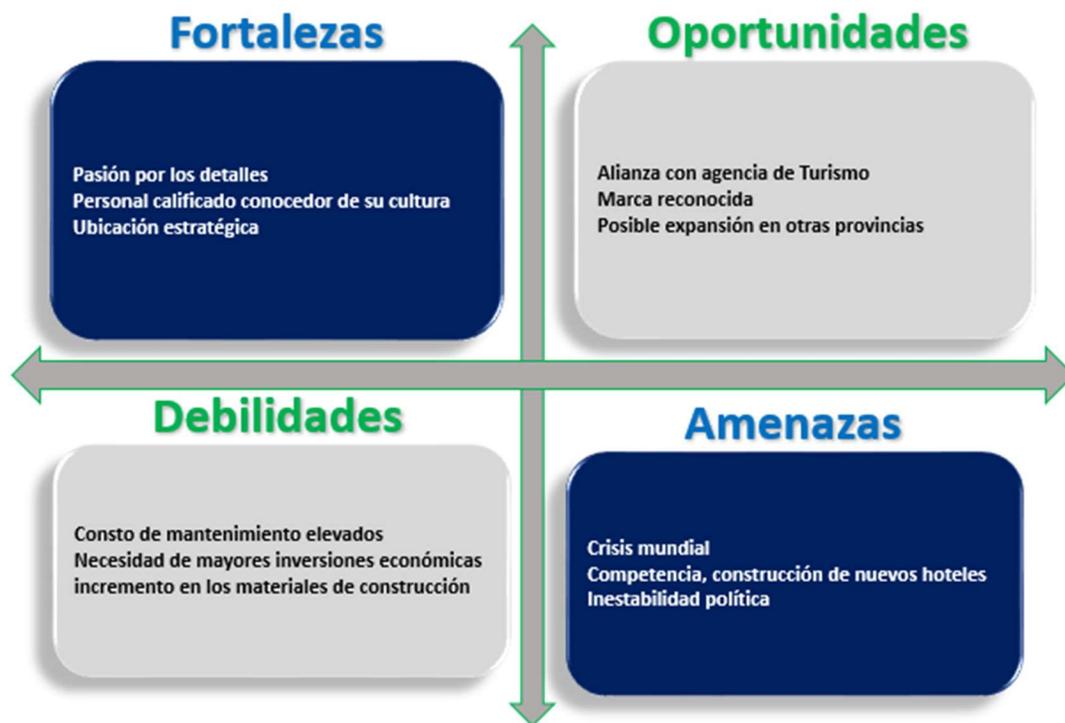
Para culminar con el análisis FODA se presentan las amenazas que el proyecto puede tener, la crisis mundial es la mayor amenaza para para la industria del entretenimiento. En momentos de crisis los seres humanos consumen las necedades básicas para su estabilidad y el entretenimiento como los viajes, vacaciones, restaurantes entre otros servicios que puede ofrecer el área turística se lleva a un segundo plano.

La competencia que existe en la construcción de nuevos proyectos puede afectar el mercado, pues existiría un incremento en la oferta cuando la demanda sigue siendo la misma, en este punto se obtiene una disminución en la ocupación de los hoteles el cual tiene una incidencia negativa, pues en las temporadas bajas existe la posibilidad que los hoteles no puedan mantener su costo de operación y se vean obligados al cierre de los mismos.

Como último punto de amenazas a mencionar esta la inestabilidad política, si bien la Republica Dominicana se ha caracterizado por la protección de la inversión extranjera, también en los últimos años se han descubiertos casos de corrupción en manos de las autoridades, aun amento de los impuestos, alta tasa de desempleo entre otros que ponen peligro la estabilidad. Llamamos amenazas porque está fuera del entorno que la empresa pueda controlar.

El conociéndonos de sus fortalezas para poder enfrentar las amenazas al igual que conocer sus debilidades para concebir estrategias para poder aprovechar su oportunidad hacen a las empresas únicas en su mercado y contribuyen al éxito de las mismas. Ver resumen en la Figura 3.

Figura 3. Análisis FODA



Fuente: Elaboración propia a partir del levantamiento de datos

2.1.5 Incentivos fiscales utilizados en la construcción de la estructura a remodelar

El condominio fue construido bajo las facilidades de un incentivo turístico en el año 1985, este incentivo fue concedido por el Departamento de Infraestructura Turística INFRATUR del Banco Central mediante la ley 153 de fecha 4 de junio 1971. Con el objetivo de crear las condiciones necesarias para el desarrollo turístico y multiplicar las fuentes generadoras de riquezas esta ley exoneraba los proyectos relacionados al turismo como hoteles, moteles, restaurantes, marinas lugares de esparcimiento nocturno, escuelas o centros educativos orientado al turismo entre otros del pago en un 100% del impuesto sobre la renta, los impuestos de importación de equipos y demás accesorios para la construcción y equipamiento de los hoteles, así como otros impuestos y arbitrios municipales. Este es un marco similar a la ley de CONFOTUR.

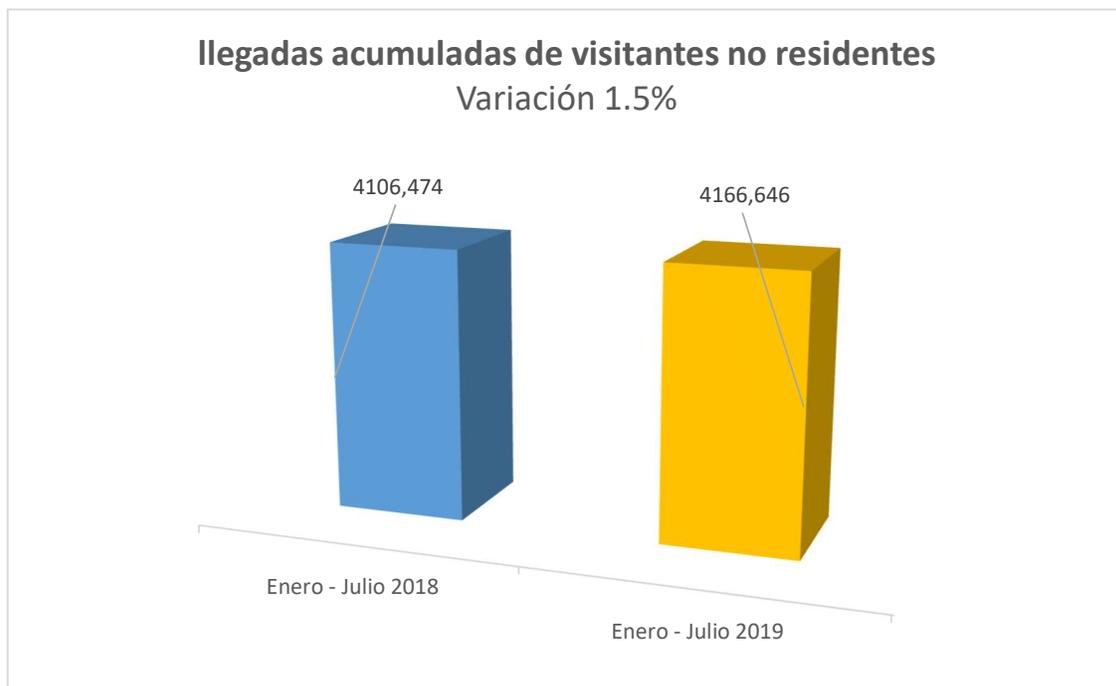
El periodo de estos incentivos era de diez años tomando como fecha iniciar el día de terminación de los trabajos de construcción, este tiempo se podía extender a quince años si el estudio de factibilidad económica podía comprobar que la magnitud o el tipo de inversión requería más años para su amortización. Esos beneficios dieron origen a una gran operación inmobiliaria y al mismo tiempo de una operación hotelera, los cuales generaron grandes beneficios especialmente a los desarrolladores de los proyectos y este fue el caso del condominio que operaba el Hotel Grand Paradise de la cadena hotelera AMHSA MARINA.

2.2 Descripción del sector

La República Dominicana ha sido congresada como uno de los principales destinos turísticos en el Caribe, el cual cada año presenta crecimiento, si bien el año 2020 ha sido un año atípico debido a la pandemia, es por esta razón al igual que inicios del 2021 no se están contemplando en los análisis realizados, y para fines históricos se ha tomado como referencias los años 2018 y 2019.

En el informe del flujo Turístico enero julio 2019 presentado por el Banco Central se muestran las estadísticas de las llegadas acumuladas de visitantes no residentes por vía aérea. El periodo enero – julio 2019 muestra un total de 4,166,646 viajeros, para un aumento de 60,172 turistas adicionales al año anterior, un 1.5% de crecimiento. ver gráfico 1 a continuación . (Cuentas nacionales, n.d.)

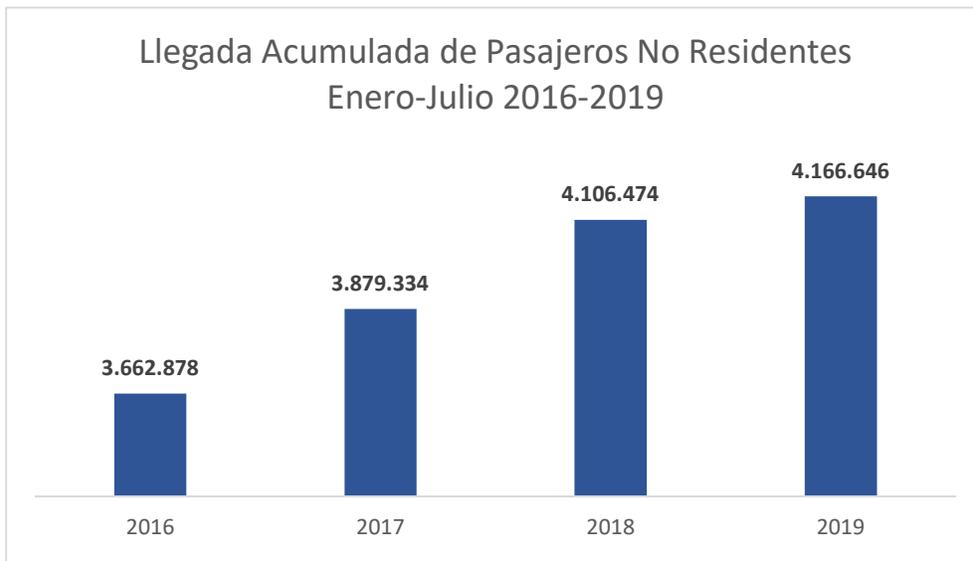
Gráfico 1. Llegadas acumuladas de visitantes no residentes periodo enero a julio 2018- 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de Banco Central

En la gráfica número 2 se muestra como el turismo en la República Dominicana tiene una tendencia al aumento y se debe corresponder al mismo con las ofertas de alojamiento y recreación solicitadas por los huéspedes.

Gráfico 2. Llegadas acumuladas de pasajeros no residentes periodo enero 2016 a Julio 2019.

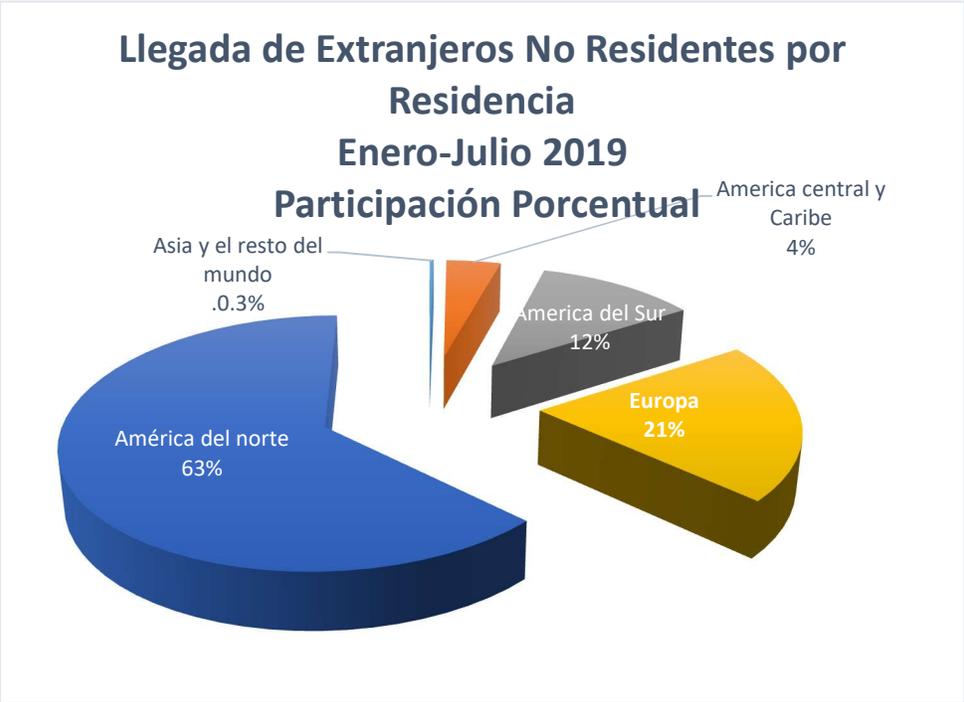


Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de Banco Central

En relación a la segmentación de los visitantes Estado Unidos sigue siendo el principal mercado para el turismo dominicano. Según datos del Departamento de cuentas Nacionales y estadísticas económicas división Turismo del Banco Central, analizando el flujo acumulado de turistas durante el periodo enero – julio 2019.

En el grafico número 3 a continuación se observa que el 63.1% de las llegadas corresponden a América del norte, Europa presenta un 20.9%, América del Sur 11.7% , América central y el caribe 4.0% y un restante de 0.3% desde Asia y el resto del mundo. (Cuentas nacionales, n.d.)

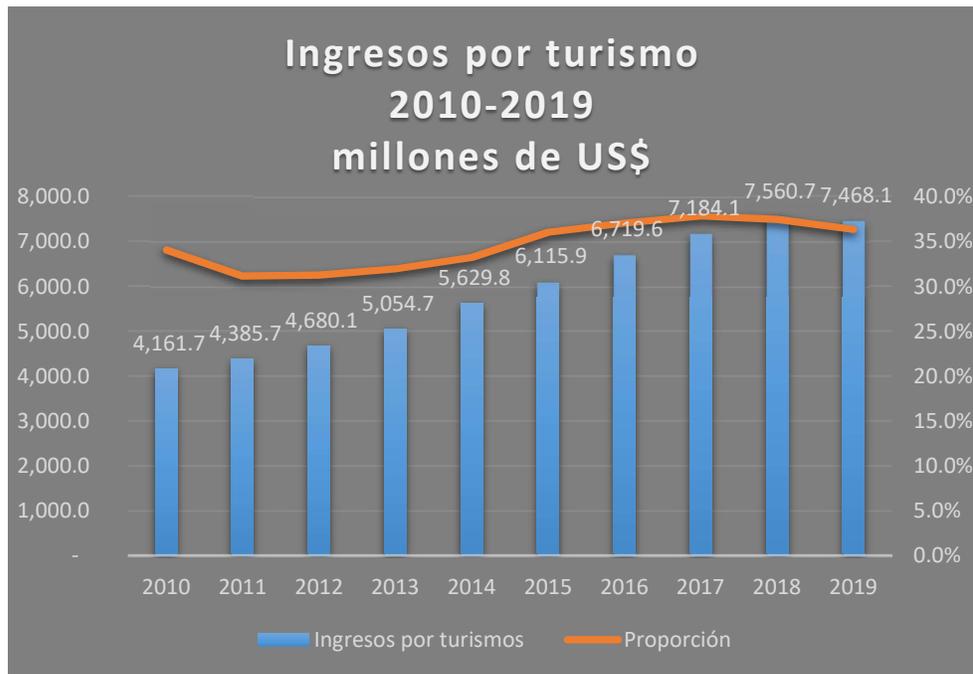
Gráfico 3. Llegadas de extranjeros no residentes por residencia en el periodo enero a julio 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de Banco Central

Como resultado de la aplicación de incentivos turísticos se crea un ambiente propicio para fomentar la inversión privada en este sector, mostrando el país como un destino cada vez más atractivo para los visitantes. Queda evidenciado en la dinámica que presentan la llegada de visitantes extranjeros, la cual en los últimos diez años tiene acumulando más de 45.9 millones de visitantes. Considerando adicionar a los dominicanos residentes en el exterior al cierre del año 2019 ingresaron al país 6,446,036 pasajeros no residentes, es un 17 % de todos los visitantes del Caribe Insular y Centroamérica, de esta forma se posiciona al país como líder en esta región. El gráfico 4 presenta los ingresos por turismo en millones de dólares desde el año 2010 al 2019.

Gráfico 4 Gráfico Ingresos por turismo 2010-2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de Banco Central

Esta tendencia en la llegada de visitantes ha tenido como incidencia ingresos de divisas al país por concepto de turismo por más de US\$58,000 millones en el periodo 2010 y 2019, con ingresos que solo para el año 2019 se recibió un monto ascendente a US\$7,468.1 millones, lo cual representa el 8.4 % del Producto Interno Bruto (PIB). Es importante indicar que los ingresos recibidos por concepto del turismo representaron en el año 2019 un 36.4 % de las exportaciones de bienes y servicios.

Este sector contribuye al flujo de divisas y al equilibrio de la balanza de pagos mediante la captación de inversión extranjera directa (IED). Cabe destacar que en el período 2010-2019, la inversión extranjera directa que va dirigida al turismo alcanzó el monto de US\$4,911.2 millones, Es un 19.4 % del monto total recibido en estos años. Se debe destacar el notable aumento del aporte de este componente respecto al total durante la última década, que va de una ponderación de 8.9 % en 2010 a 29.3 % en 2019. Ver grafica 5 el porcentaje de participación de la inversión

extranjera directa en el sector turismo en el periodo 2010-2019 sobre el total.

Gráfico 5 Inversión extranjera directa en el sector turismo 2010-2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de Banco Central

2.2.1 Diversificación de la oferta turística

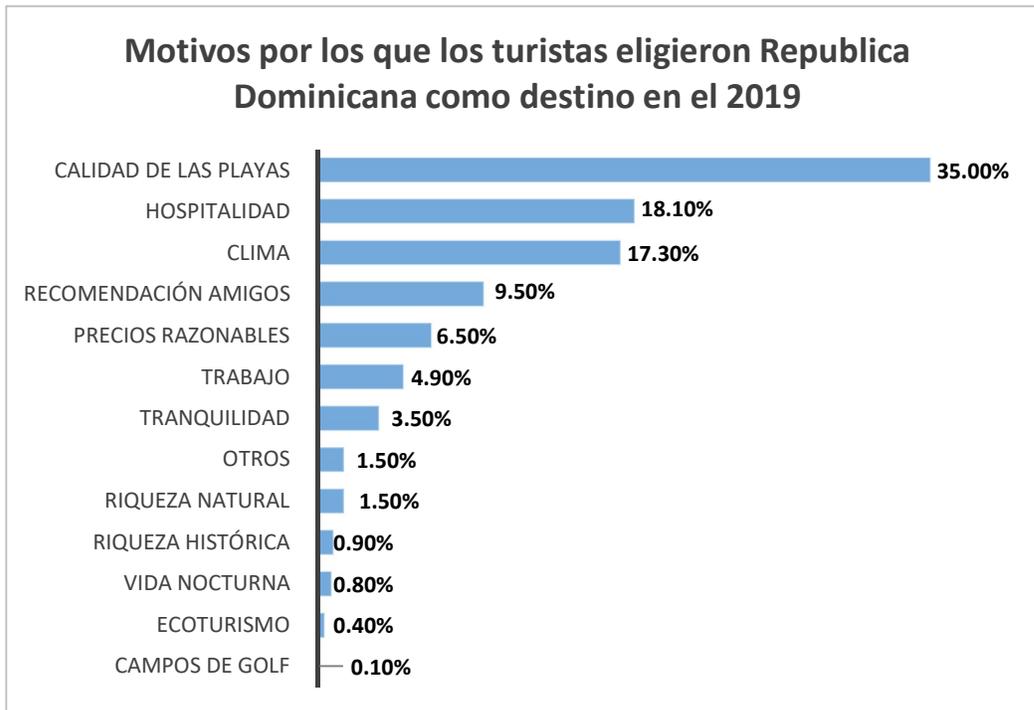
Además de las maravillosas playas que ofrece nuestro país los turistas están presentando un mayor interés en los viajes con diferentes destinos, el 80% de las visitas a las áreas protegidas corresponden a extranjeros, esto demuestra que es un público que desea explorar más allá de su hotel, que es un público que se preocupa por el medio ambiente y más que unas vacaciones desean experimentar experiencias memorables como las que se ofrecen en los hoteles Hodelpa.

Estas experiencias ecológicas solicitadas por un público que quiere estar más en contacto con la naturaleza es uno de los diversos destinos que ofrece la Republica Dominicana, mucho de estos huéspedes contratan un alojamiento cómodo como el que le pueden ofrecer los distintos hoteles en país y así mismo

disfrutaran de las excursiones y el paisaje que les presentan las ofertas ecológicas.

Este tipo de preferencias impulsan la cadena hotelera HODELPA a crear innovación en el servicio y diversificar la oferta a nuevos turistas más exigentes, el grafico 6 presenta esa diversificación solicitadas por los turistas que visitan la isla.

Gráfico 6. Motivos por los que los turistas eligieron Republica Dominicana como destino en el 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos encuesta BC

En el 2015 se realizó en Puerto Plata la inauguración del puerto Amber Cove, el cual desde su inicio ha incrementado las llegadas de turistas a Puerto Plata, en promedio 5,000 mil visitantes llegan semanalmente, El país tiene previsto la ampliación de mercado de los cruceros incorporando a Cap Cana como un destino.

2.3 Presupuesto de inversión:

El proyecto Paradise By HODELPA consta de un presupuesto de inversión de US\$24,348,477, iniciando con el costo de la propiedad a remodelar por US\$17,000,000, se presenta el detalle del costo de remodelación. Ver tabla 2.

Tabla 2. Presupuesto de inversión proyecto Paradise By Hodelpa

PROYECTO PARADISE By HODELPA	
Presupuesto de Inversión 398 Habitaciones	
VALOR US\$	
Costo de la propiedad	17,000,000
Costo de la remodelación::	
Obra civil	1,019,009
Áreas sociales	2,326,859
Mobiliario	780,000
Equipo operacional	1,604,600
Gastos intereses bancario fase reconstrucción	240,000
Decoración	859,600
Gastos de preapertura	630,000
Cuentas por cobrar a terceros	-111,591
Desembolso por remodelación	7,348,477
Desembolso total de la propiedad US\$.	24,348,477

Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

2.3.1 Estructura de capital y financiamiento

La estructura de capital es de gran impacto en los retornos de los accionistas, cuanto más deuda tiene una empresa esta presentara más potencial de rentabilidad para el accionista, sin embargo, presenta un riesgo mayor. Es por esto que las empresas deben encontrar la estructura optima de capital, que optimice el costo de la deuda y que minimice o controle el riesgo.

Una estructura de capital muy cargada en Equity será más costosa porque los recursos de los accionistas son más costosos que la de los acreedores y es de esta forma porque el accionista es el último en recibir el pago. Al momento de generar flujo de caja las compañías pagan sus impuestos, las deudas, realiza reposición del capital de trabajo y al final el último en recibir sus fondos es el accionista, por tanto, el accionista es el que mayor riesgo corre y a mayor riesgo debe haber una mayor tasa de rentabilidad.

Una estructura con un alto apalancamiento a través de deudas es de alto riesgo, pues se puede dar el caso que, en algún momento, su flujo de caja pueda cubrir con las cuotas de la misma.

Sanfra SRL tiene una estructura de capital debidamente apalancada donde un 67% corresponde a equity o aporte de los accionistas y un 33% a financiamiento. Ver tabla 3 a continuación.

Tabla 3. Estructura de capital Sanfra SRL para financiamiento de proyecto Paradise By Hodelpa.

PROYECTO PARADISE By HODELPA		
Estructura de capital		
VALOR US\$		
Fuentes de financiamiento	US\$	%
Aportes de los accionistas	16,348,476	67%
Financiamiento bancario	8,000,000	33%
Total	24,348,476	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

La tabla de amortización para el préstamo con la institución bancaria muestra la solicitud del prestamos es por US\$8,000,000.00 contempla una tasa de interés anual de 4.5%, el primer y segundo año solo se pagará el interés, iniciando con el pago de capital en el tercer año.

Se realizará un ballon payment o pago global de dos millones de dólares más la cuota anual en el décimo año. ver tabla 4 a continuación.

Tabla 4. Tabla de amortización préstamo con entidad bancaria.

Tabla Amortización de Préstamo Valores del préstamo

Importe del préstamo 8,000,000.00
 Tasa de interés anual 4.5%
 Periodo del préstamo en años 10

AÑO	CUOTA	INTERESES	AMORTIZACION	BALANCE
1	360,000	360,000	-	8,000,000
2	360,000	360,000	-	8,000,000
3	984,473	346,958	637,515	7,362,485
4	984,473	317,671	666,802	6,695,683
5	984,473	287,038	697,435	5,998,248
6	984,473	254,998	729,475	5,268,772
7	984,473	221,486	762,987	4,505,785
8	984,473	186,434	798,039	3,707,747
9	984,473	149,773	834,700	2,873,046
10	2,984,473	111,427	2,873,046	-
	10,595,783	2,595,783	8,000,000	-

Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

2.3.2 Nivel de implementación de la ley 158-01

Sanfra está en la etapa inicial de implementación de la ley, ha preparado los documentos requeridos a ser sometidos, como la factibilidad económica, estados financiero proyectados, permisos de construcción entre otros.

Acaba de cerrar las negociaciones de compra del proyecto a remodelar y negociación con la institución financiera que le otorgara el préstamo necesario para llevar a cabo el proyecto junto con el aporte por parte de los socios.

Conclusiones del Capítulo.

De acuerdo con el análisis realizado a la empresa Sanfra SRL, está en proceso de desarrollo del proyecto turístico Paradise By Hodelpa por la cual es un escenario ideal para el diseño de implementación de la ley 158-01.

A lo largo del capítulo se presenta la estructura de capital y presupuesto, así como sus fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas que esta enfrenta. Una crisis mundial en la cual el turismo ha sido una de las industrias más afectadas se agregan a los retos que cada día deben superar los proyectos de inversión en esta área.

Este capítulo concluye con la necesidad de las empresas de diversificación en la oferta de servicio el cual aumenta con el ungue de una nueva generación de turistas que se inclinan a vivir experiencias de una forma más ecológica y cuando el medio ambiente, si bien las playas siempre serán un gran atractivo turístico, pues la República Dominicana se destaca por las mismas se debe entender que estamos ante una nueva generación la cual exige nuevas experiencias en los viajes.

El proyecto turístico situado en Playa Dorada Puerto Plata es una remodelación a un hotel con más de 15 años de haber sido construido. El desarrollo de la hotelería en Puerto Plata se inclina a este tipo de proyecto pues esa área no dispone de nuevos espacios de playa para la construcción de resort. Sanfra está en el proceso de compra del Hotel a remodelar para iniciar con el sometimiento de documentos al CONFOTUR solicitando la clasificación del proyecto.

**CAPITULO III: PROPUESTA DEL MODELO DE
IMPLEMENTACIÓN LEY 158-01**

CAPITULO III: Propuesta del modelo de implementación Ley 158-01

El desarrollo de un proyecto turístico no empieza con el sometimiento de los requisitos ante el CONFOTUR, inicia antes, con la planificación del proyecto, desde el momento que se concibe la idea y va de la mano de los profesionales involucrados en la planificación como arquitecto, promotor, abogados y la parte financiera la cual emitiría las informaciones de factibilidad del proyecto y es el profesional encargado de la organización administrativa y los controles internos en la empresa.

En este capítulo se abordarán esos controles internos los cuales permitirán a la empresa el aprovechamiento total de los incentivos que ofrece el estado al sector turismo.

3.1 Presentación de solicitud de clasificación de proyecto.

La solicitud de clasificación de proyecto se realiza ante el Ministerio de Turismo y se canaliza de forma virtual en la página <https://confotur.mitur.gob.do/>

Para acceder al formulario, dar clic a la opción “*formulario de solicitud*” como se puede visualizar en la Figura 4.

Figura 4. Página web CONFOTUR



La página va a dirigir al usuario al formulario de solicitud que está constituido por seis pasos con las informaciones requeridas.

El paso número uno solicita los *datos del proyecto*: cuál es el tipo de solicitud que se está realizando, si es provisional o definitiva. En la práctica una gran cantidad de los proyectos no disponen en su totalidad de los requisitos o documentos necesarios para aplicar a clasificación definitiva y opta por una clasificación provisional, esta le permite gestionar financiamiento e iniciar con los procesos de construcción luego de obtener la Licencia emitida por el Ministerio de Obras Públicas. Tendrá un plazo de un año para obtener la clasificación definitiva.

Se debe indicar el *tipo de proyecto*: si es turístico hotelero, turístico de salud, turístico inmobiliario, prórroga de licencia provisional, remodelación hotelera con un mínimo de cinco años, remodelación hotelera con un mínimo de 15 años entre otras opciones.

El formulario continúa solicitando los *datos básicos* como nombre del proyecto, razón social del desarrollador, fecha de constitución y el tipo de sociedad, dirección, la extensión del terreno y culmina con la fecha de inicio del proyecto y un estimado de la fecha de término.

Los pasos número dos y tres corresponde a los *datos del promotor* donde se debe indicar si es persona física o Jurídica, nombre o razón social, teléfono y correo electrónico y los datos del representante.

En el paso número cuatro se debe *informar en detalle sobre la inversión*: país de origen de la misma, así como el monto total de la inversión, lo invertido a la fecha y el monto pendiente. Se debe indicar si la inversión es local o extranjera, el financiamiento, la participación local y/o extranjera.

Paso número cinco: *informaciones principales de los socios y/o beneficiarios finales*, mediante un cuestionario de tres preguntas se debe suministrar informaciones para identificar si los socios o beneficiarios finales son personas políticamente expuestas.

Paso número seis y final es *cargar los documentos requeridos* para la clasificación en formato PDF.

3.2 Construcción, primer equipamiento y puesta en ejecución del proyecto.

Una vez el proyecto es clasificado, puede iniciar con los trabajos de construcción. Se aplica la solicitud de exención para los derechos de importación de los artículos que serán utilizados en la construcción, primer equipamiento y puesta en ejecución del proyecto turístico.

Los *requisitos* son: un listado de los documentos que serán depositados, instancia debidamente motivada y dirigida al Ministerio de Turismo, Presidente del CONFOTUR, indicando el objeto de la solicitud, datos del proyecto, y números y *fechas de los siguientes permisos*: Licencia ambiental, no objeción del Ministerio de Turismo, no objeción del Ministerio de Cultura en caso de que este ubicada en un centro histórico o sea un inmueble declarado patrimonio, resolución de clasificación de CONFOTUR, exoneraciones obtenidas. Adicionalmente, se necesita la designación ante el CONFOTUR del representante del proyecto y copia de la licencia de construcción.

Además de estos documentos, se presenta un *plan de ejecución de la obra donde se especifica*: Un plano con las fases del proyecto, en este plano se debe resaltar la fase que se está desarrollando, incluir fotografías indicando los componentes de estas fases: características de los edificios número de habitaciones, metros cuadrados, y el estándar de calidad. Además, indicar la etapa del proceso constructivo en el que se encuentra la obra.

Dentro de los requisitos se tiene que presentar un listado con los artículos, materiales y equipos que serán necesarios para el desarrollo de la ejecución en la fase que se encuentra el proyecto. Este debe presentar de forma impresa y digital en un archivo de excel. En la tabla número 5 se presenta el formato que debe tener este listado, así como ejemplo de llenado parcial.

Tabla 5. Formato de presentación listado de artículos al CONFOTUR.

Item	Código Arancelario	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio Unit. USD	Valor USD
1. Área: Habitaciones						
1	63.03	Cortinas		10 M ²	350.00	3,500.00
2	63.04	Cortinas		10 Unid	125.00	1,250.00
3	63.05	Espejo de pie 1.8x0.8		15 Unid	163.00	2,445.00
4	63.06	TAZA CERAMICA 11 ONZ.		160 Unid	181.51	29,041.73
5	63.07	RACK MALETA MADERA		73 Unid	56.95	4,157.48
6	63.08	SECADORA CABELLO		73 Unid	41.76	3,048.58
7	63.09	BASURERO ACERO 5L		73 Unid	33.56	2,450.02
8	63.10	PLANCHA ROPA		73 Unid	30.55	2,230.50
9	63.11	TABLA DE PLANCHAR		73 Unid	40.03	2,922.23
10	63.12	ORGANIZADOR PLANCHAS		73 Unid	16.44	1,199.95
11	63.13	ESPEJO VANIDAD		73 Unid	43.66	3,186.93
12	63.14	GANCHO ROPA		864 Unid	1.49	1,286.55
13	63.16	HIELERA ACERO INOXIDABLE		73 Unid	17.94	1,309.36
14	63.17	BASURERO PLASTICO		73 Unid	29.00	2,116.86
15	63.18	ESCURRIDOR		2 Unid	118.78	237.55
16	63.19	RECOLECTOR DE BASURA		6 Unid	18.29	109.77
17	63.20	CARRO HOUSEKEPPING		2 Unid	482.51	965.03
18	63.21	MEZCLADORA		74 Unid	65.00	4,810.03
19	63.22	LAVAMANOS		74 Unid	28.89	2,138.20
20	63.23	Coralina rosada		11.98 MT2	28.85	345.58
21	63.24	PINTURA ACRIL CANELA 63 GL		108 Unid	13.55	1,463.79
22	63.25	INDIVIDUAL PARA MESA		100 Unid	7.75	775.47
23	63.26	COPA PARA CHAMPAGNE TIPO FLAUTA		6 Unid	83.87	503.23
24	63.27	COPA PARA AGUA DE 14 OZ		26 Unid	72.35	1,881.23
25	63.28	COPA PLASTICA PARA CHAMPAGNE DE 6 OZ.		72 Unid	3.51	252.72
26	63.30	VASO PLASTICO DE 9 OZ		288 Unid	0.79	228.35
27	63.31	JARRA PLASTICA PARA CERVEZA DE 12 OZ.		6 Unid	47.02	282.13
28	63.32	JARRA PARA CAFE INSULADA		9 Unid	18.81	169.26
29	63.33	CARRO DE SERVICIO CON RUEDAS		4 Unid	125.55	502.22
30	63.35	MEZCLADORA		73 Unid	59.63	4,353.12
31	63.36	NEW TEMPESTA SHOWER		73 Unid	41.70	3,043.79
32	63.37	SISTEMA DE DUCHA		1 Unid	200.17	200.17
33	63.38	INODORO		73 Unid	116.43	8,499.12

Fuente: Elaboración propia a partir de datos CONFOTUR

Culminando con los documentos necesarios para la solicitud de exención está una factura pro forma según el listado definitivo de artículos, materiales y equipos, dos comunicaciones escritas dirigidas al CONFOTUR, la primera

notificando el inicio de los trabajos y la segunda notificando el status actualizado de los trabajos de construcción.

Además de estos requerimientos la dirección técnica puede solicitar cualquier otro documento que entienda necesario de acuerdo a las características de cada proyecto.

3.2.1 Controles administrativos

Con la creación de una estructura administrativa sólida, la empresa se asegura de tener los controles internos necesarios. Los departamentos de compras y cuentas por pagar son factores claves pues son los departamentos que estarán directamente relacionado con la compra de materiales y el primer equipamiento del proyecto.

El departamento de compras debe asegurarse de tener una selección de suplidores que acepte los términos de facturación con empresa bajo el régimen especial, en el caso de la ley 158-01 es una exención temporal y amerita de un procedimiento previo para obtener la carta de exención con la cual el proveedor emitiría la factura con comprobante fiscal para regímenes especiales de tributación.

Es importante tomar en cuenta que el departamento de cuentas por pagar debe llevar los controles y registro de pago realizado a los proveedores mediante una cotización o factura proforma debido a que no se formula la factura con comprobante fiscal hasta el momento de recibir la carta de exención emitida por la Dirección General de impuestos Internos.

3.2.2 Conformación de los Expedientes

Tanto para la exención de ITBIS como la de los derechos de importación es necesarios someter al CONFOTUR el listado con las facturas pro formas de los materiales, equipos y artículos utilizados.

Este expediente debe constar de los siguientes documentos: una carta al Ministerio de Hacienda, una carta dirigida al Vice Ministro solicitando la exención de la factura o cotización anexa la cual debe estar firmada y sellada por el proveedor, resolución de CONFOTUR que clasifica el proyecto y un formulario con el detalle, ver Figura 4 a continuación, muestra el encabezado del formulario, en este se debe indicar los datos del beneficiario de la exención, así como indicar bajo qué ley se está solicitando dicho beneficio tributario.

Especificar la descripción de la base legal, en este recuadro se indica el número de la resolución de la clasificación definitiva y la fecha de la misma.

En el detalle de la solicitud se escribe una breve descripción del expediente que se está sometiendo indicando el número de la factura pro forma, la fecha y la razón social del proveedor, además de este dato se solicita el valor de la exoneración indicando el tipo de moneda.

Figura 5 Formulario de solicitud de exoneraciones

 MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA Y LEGISLACIÓN TRIBUTARIA FORMULARIO DE SOLICITUD DE EXONERACIONES DE IMPUESTOS INTERNOS 	
No. Solicitud:	No. Recibo de Pago:
Fecha de Solicitud:	Fecha del Recibo:
Nombre del Solicitante:	RNC Solicitante:
Nombre del Beneficiario:	RNC Beneficiario:
Dirección del Beneficiario:	
Teléfono / Fax:	Correo Electrónico:
Impuesto a Ser Exonerado:	
Ley de Incentivo: <input type="checkbox"/> Contrato de Concesión <input type="checkbox"/> Ley No. 8-90 <input type="checkbox"/> Ley No. 11-92 <input type="checkbox"/> Ley No. 28-01 <input checked="" type="checkbox"/> Ley No. 158-01 <input type="checkbox"/> Ley No. 122-05 <input type="checkbox"/> Ley No. 57-07 <input type="checkbox"/> Ley No. 892-07 <input type="checkbox"/> Ley No. 182-09 <input type="checkbox"/> Otro (Indique): _____	
Descripción de la Base Legal:	
Detalle de la Solicitud:	Valor de la Exoneración: <i>(Indicando tipo de moneda)</i>
Observación:	Firma Solicitante:
	Nombre Firmante:
	Cargo del Firmante:
<i>Para uso oficial del Ministerio de Hacienda:</i> Respuesta a la Solicitud: <input type="radio"/> Aprobación <input type="radio"/> Devolución <input type="radio"/> Rechazo	
_____ Director General	Evaluador: _____ Revisor: _____

Fuente: CONFOTUR.

Se depositan tres juegos en el Ministerio de Hacienda, el costo de cada expediente es 1,500.00 pesos. El Ministerio de Hacienda los revisa, el tiempo de espera de una semana a diez días se recibe la respuesta de si fue aprobado o devuelto.

Ante un expediente aprobado, el Ministerio de Hacienda emite una carta dirigida a la Dirección General de Impuestos Internos autorizando y solicitando que apruebe la exención del impuesto solicitado. Al promotor se le entrega una copia de esta comunicación.

En la Dirección General de Impuestos Internos el departamento de crédito y compensaciones emite la carta de exención de impuestos la cual es entregada al promotor y dirigida al proveedor autorizando la emisión de factura con comprobante fiscal especial sin ITBIS.

Hay dos condicionantes para que se emita la carta de exención de ITBIS: (1) La factura o cotización sometida no debe exceder los 6 meses de antigüedad y (2) el proveedor debe estar al día en sus obligaciones fiscales. Ver en Figura 6 ejemplo carta de rechazo del expediente debido a que el proveedor no esté al día en sus obligaciones tributarias.

Un expediente rechazado puede ser sometido nuevamente realizando las correcciones indicadas en la comunicación de rechazo, se emite un nuevo pago por el sometimiento del expediente.

El hecho de que un proveedor no esté al día con sus obligaciones tributaria puede dar como resultado la devolución de un expediente por parte del Ministerio de Hacienda. En este punto reforzamos la importancia de la selección de los proveedores, como medida preventiva se sugiere que en la contratación del proveedor se le solicite una certificación de cumplimientos con sus obligaciones fiscales, esto no va evitar que al momento de someter el expediente el mismo no esté al día, sin embargo, ayuda a la depuración y da una idea del manejo que tiene el proveedor con la Dirección General de Impuestos Internos

Figura 6 Carta rechazo de expediente



República Dominicana
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
RNC: 4-01-50625-4
"AÑO DEL FOMENTO DE LAS EXPORTACIONES"

Sub-Rec No. 04-DIC 2018

Señor(es)

ESTRELLA SADHALA ESQ CALLE 10, No. 0, LOS JARDINES METROPOLITANOS
 6831000

Ref: Comunicación(es) recibida(s) en fecha 19 de noviembre del 2018

RNC

Distinguido(s) Señor(es):

Por medio de la presente, le informamos que no es posible la autorización a no aplicar el Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) a la(s) factura(s) proforma y/o cotización(es) cuyos datos principales figuran a continuación, debido a que **no están al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias: EBAPROX SRL RNC No. 1-30-93683-8.**

Beneficiario: BLUE SEA TOUR AND TRAVEL SRL RNC No. 1-30-78608-9.

Bien/Servicio: Puertas y closets, según especificaciones de la (s) factura (s) proforma.

Monto a Exonerar: RD\$1,178,188.34.

Anexo: Factura(s) Proforma y/o Cotización(es):

Número Recepción	Proforma y/o Cotización	Fecha	Moneda	Monto ITBIS	Monto Total
1331574	22-06-18-1	22/06/2018	RDS	1,178,188.34	7,723,679.14

Fuente: figura suministrada por la administración corporativa de HODELPA.

Dentro de este proceso la empresa no puede realizar con la facturación de los artículos con comprobante fiscal, pues esta eliminaría la exención y se deberá pagar la factura emitida por el proveedor con el ITBIS incluido.

Se debe esperar a que el Ministerio de Hacienda autorice y pase el documento a la Dirección General de Impuestos Internos para que la misma emita una carta de autorización que por esa compra en específico se emita una factura con comprobante fiscal especial. Ver Figura 7 ejemplo carta de autorización con la exención del ITBIS.

Figura 7 Carta exoneración de ITBIS



República Dominicana
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
RNC: 4-01-50625-4
"AÑO DE LA INNOVACION Y LA COMPETITIVIDAD"

Sub-Rec No. 20 FEB 2019

Señor(es)
BLUE SEA PLAYA DORADA SRL
RNC No. 1-30-78608-9
PRINCIPAL COMPLEJO PLAYA DORADA, PLAYA DORADA, PROYECTO TURISTICO
6831000

Ref: Comunicación(es) recibida(s) en fecha 5 de febrero del 2019
INMATEL SRL
RNC No. 1-31-14100-5

Distinguido(s) Señor(es):

Por medio de la presente, le informamos que no es posible la autorización a no aplicar el Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) a la(s) factura(s) proforma y/o cotización(es) cuyos datos principales figuran a continuación, debido a que **no están al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias: INMATEL SRL RNC No. 1-31-14100-5.**

Beneficiario: BLUE SEA PLAYA DORADA SRL RNC No. 1-30-78608-9.

Bien/Servicio: Planta eléctrica usada marca Ottomotoress, según especificaciones en la factura proforma.

Monto a Exonerar: RD\$219,866.38.

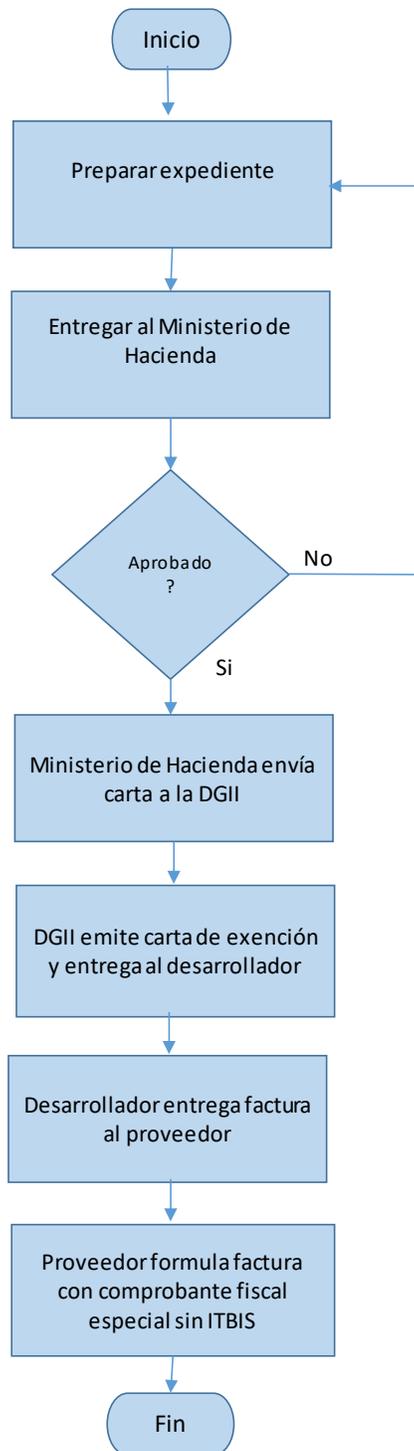
Anexo: Factura(s) Proforma y/o Cotización(es):

Número Recepción	Proforma y/o Cotización	Fecha	Moneda	Monto ITBIS	Monto Total
1469166 (1/6)	18014	11/09/2018	RD\$	219,866.38	1,441,346.28

Fuente: figura suministrada por la administración corporativa de HODELPA

Una vez la DGII emita la autorización, se le entrega al proveedor y el mismo procederá a emitir la factura con comprobante fiscal especial. Como se puede visualizar en el grafico 9 la carta necesita especificar el monto del ITBIS a exonerar. Una factura con un monto mayor a lo indicado no será aceptada. La Figura 8 presenta el Diagrama de flujo proceso de solicitud y facturación en la exención de ITBIS.

Figura 8 Diagrama de flujo proceso de solicitud y facturación en la exención de ITBIS.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos la ley

3.3 Exención de impuesto sobre la renta

Uno de los más importantes beneficios de la ley 158-01 es la exención de impuesto sobre la renta, pues el mismo contempla un ahorro tributario de un 27%, incrementando la rentabilidad de la empresa por un periodo de 15 años.

El proceso para obtener los beneficios de esta exención inicia solicitando la misma al departamento de políticas y legislaciones tributaria del Ministerio de Hacienda, este departamento remite la autorización a la Dirección General de Impuestos Internos, quien a su vez emite una certificación al contribuyente que en este caso es el desarrollador del proyecto. Con esta certificación el desarrollador se dirige a la administración local correspondiente para ser registrado como contribuyente acogido a regímenes especiales de tributación.

En la gráfica 7 se presenta los resultados proyectados a diez años con la aplicación de la Ley de CONFOTUR y sin la aplicación de la misma.

Gráfica 7 comparación de resultado aplicando ley de CONFOTUR



Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

3.4 Análisis financiero.

Para el análisis financiero se presenta a continuación los estados financieros proyectado a diez años los cuales son la base de los ratios a analizar. Ver tabla 6 con los estados de resultados y tabla 7 con los estados de situación.

Tabla. Estados de resultados proyectado a diez años.

SANFRA SRL

Unidad operativa Hotel Paradise By HODELPA)

Estados de resultados Projectados

Por los periodos 2022-2031

Expresados en miles US\$

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos paquete										
Habitaciones	2,942	3,260	3,487	3,542	3,686	3,742	3,893	3,893	3,970	3,970
Alimentos	2,521	2,794	2,989	3,036	3,159	3,207	3,336	3,336	3,403	3,403
Bebidas	1,681	1,863	1,993	2,024	2,106	2,138	2,224	2,224	2,269	2,269
Entretenimiento Huéspedes	1,261	1,397	1,494	1,518	1,580	1,604	1,668	1,668	1,702	1,702
Sub total de ingresos	8,405	9,313	9,963	10,119	10,531	10,691	11,122	11,122	11,344	11,344
Ingresos no paquete	590	545	563	572	580	589	598	598	598	598
Mantenimiento condominio		81	83	83	85	85	87	87	89	89
Total Ingresos	8,995	9,939	10,609	10,773	11,196	11,365	11,806	11,806	12,031	12,031
Costos y gastos										
Costos operacionales	2,223	2,389	2,474	2,519	2,564	2,609	2,654	2,660	2,666	2,673
Gasto nomina	1,749	1,880	1,947	1,982	2,017	2,053	2,088	2,093	2,098	2,103
Gastos operacionales	2,621	2,816	2,917	2,969	3,022	3,075	3,128	3,136	3,143	3,151
Total costo y gastos operacionales	6,594	7,085	7,338	7,470	7,603	7,736	7,871	7,889	7,908	7,926
Ganancias (perdidas) oper	2,401	2,854	3,271	3,303	3,593	3,628	3,936	3,917	4,123	4,105
Honorarios de incentivos	240	285	327	330	359	363	394	392	412	410
Gastos de propiedad										
Intereses bancarios	360	357	332	303	271	238	204	168	131	51
Seguro de propiedad	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Anualidad rental pool	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Auditoria externa	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Total gastos de propiedad	583	580	555	526	494	461	427	391	354	274
GOP antes de dep.	1,578	1,989	2,388	2,447	2,740	2,804	3,115	3,134	3,357	3,421
Amortización		174	174	174	174	174				
Depreciación	782	1,489	1,350	1,230	1,127	1,036	957	886	823	767
Resultados netos	796	326	864	1,043	1,439	1,594	2,159	2,248	2,534	2,654
Ingresos Elite Colletions	350	449	449	450	450	450	450	450	450	450
Resultados con Club de vacaciones	1,146	774	1,313	1,493	1,889	2,044	2,609	2,698	2,984	3,104

Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

Tabla 7. Balance general proyectado a diez años

SANFRA SRL
 Unidad operativa Hotel Paradise By HODELPA)
 Balances Generales Proyectados
 Por los periodos 2022-2031
 Expresados en miles US\$

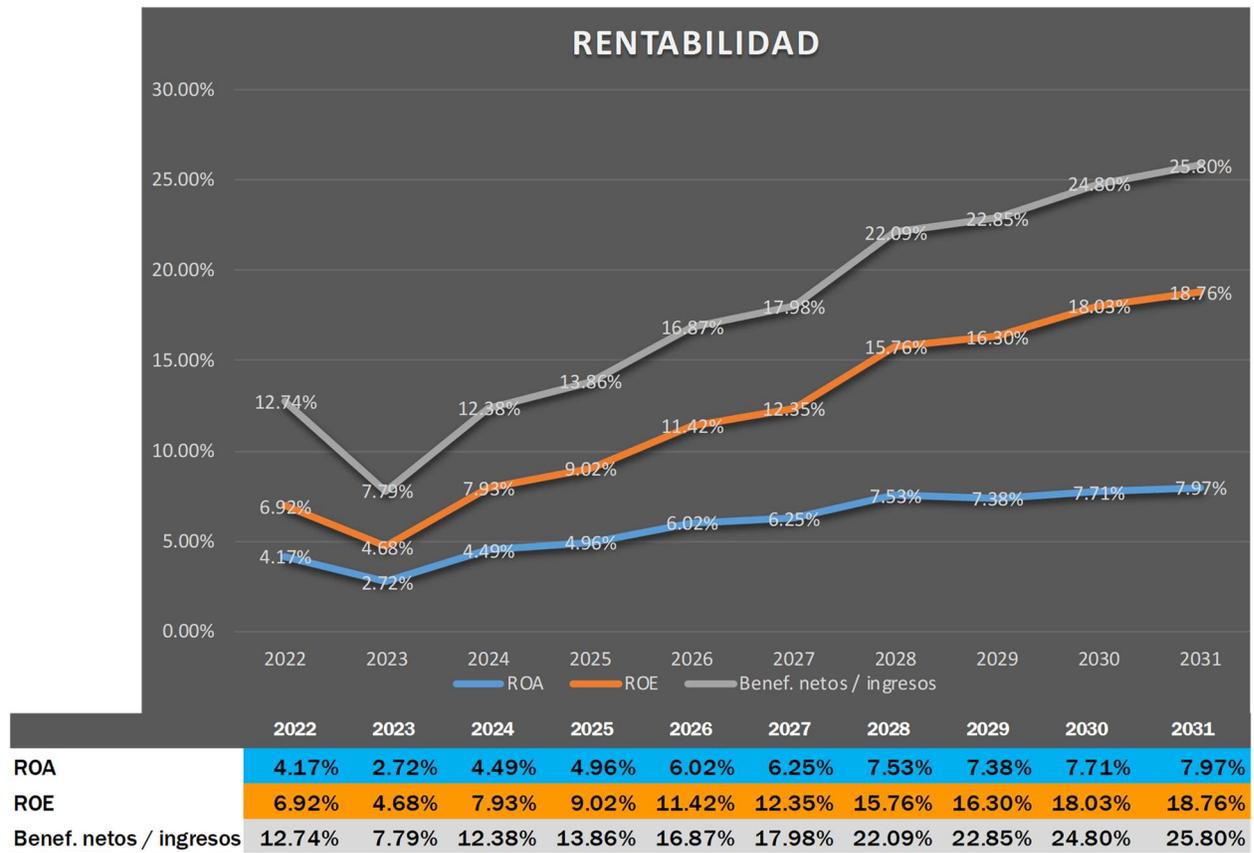
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Activos										
Efectivo en caja y banco	1,837	3,995	5,951	7,962	10,214	12,519	15,079	17,643	20,375	21,150
Cuentas por cobrar	1,835	2,264	2,599	2,852	3,147	3,400	3,698	3,923	4,185	4,410
Inventario	270	298	318	323	336	341	354	357	359	361
Total activos corrientes	3,941	6,557	8,869	11,137	13,697	16,260	19,131	21,923	24,919	25,921
Activos fijos										
Propiedad	20,234	20,234	20,234	20,234	20,234	20,234	20,234	20,234	20,234	20,234
Mobiliarios y equipo	2,582	2,582	2,582	2,582	2,582	2,582	2,582	2,582	2,582	2,582
Mobiliario y equipo de oficina	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656
Depreciación acumulada	- 782	- 2,271	- 3,621	- 4,851	- 5,978	- 7,014	- 7,971	- 8,857	- 9,680	- 10,447
Total activos fijos	22,690	21,201	19,851	18,621	17,494	16,458	15,501	14,615	13,792	13,025
Otros activos	870	696	522	348	174					
Total activos	27,502	28,455	29,242	30,106	31,365	32,718	34,632	36,538	38,710	38,946
Pasivos corrientes										
Cuentas y gastos por pagar	1,259	1,361	1,419	1,444	1,476	1,501	1,535	1,541	1,545	1,550
Imp. Y Ret por pagar	729	805	859	873	907	921	956	956	975	975
Total pasivos corrientes	1,987	2,166	2,278	2,316	2,383	2,422	2,491	2,497	2,520	2,524
Deuda a largo plazo	8,000	8,000	7,362	6,696	5,998	5,269	4,506	3,708	2,873	0
Total pasivos	9,987	10,166	9,641	9,012	8,381	7,691	6,997	6,205	5,393	2,524
Pasivos y patrimonio										
Patrimonio										
Capital pagado	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Aporte a futura capitalización	16,531	16,531	16,531	16,531	16,531	16,531	16,531	16,531	16,531	16,531
Resultados del periodo	1,146	774	1,313	1,493	1,889	2,044	2,609	2,698	2,984	3,104
Resultados acumulados	- 180	966	1,740	3,053	4,546	6,435	8,478	11,087	13,785	16,769
Total patrimonio	17,514	18,289	19,602	21,094	22,983	25,027	27,635	30,334	33,318	36,422
Total pasivos y patrimonio	27,502	28,455	29,242	30,106	31,365	32,718	34,632	36,538	38,710	38,946

Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

3.4.1 Análisis de la Rentabilidad del Caso de Estudio

Las ratios de ROA y ROE presentan una entidad que mantiene unos niveles acordes a la media para empresas de este tipo, con una rentabilidad del patrimonio en los primeros años de un 7% y que se proyecta a que llegue alrededor de un 19% por lo que se considera un proyecto apetecible para los inversionistas, ya que la tasa libre de riesgo en instrumentos financieros en dólares apenas es de un 2%. Ver detalles en grafica 8.

Grafica 8 Ratios de rentabilidad

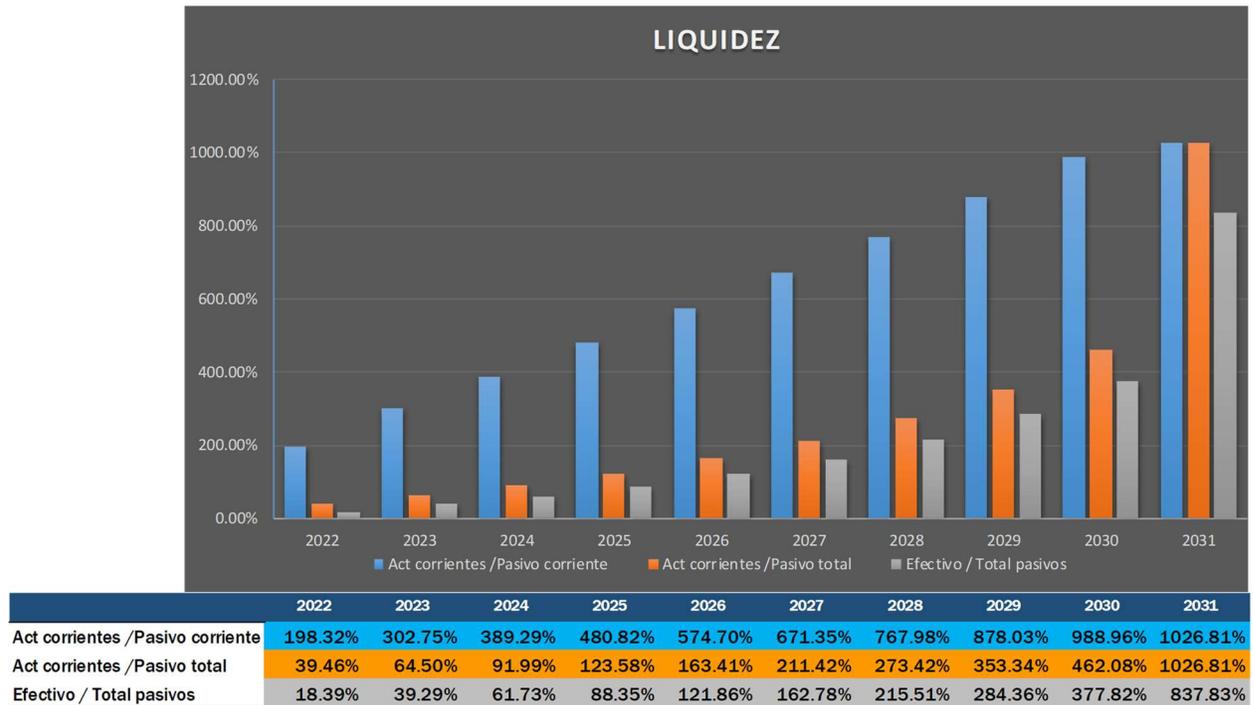


Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

3.4.2 Análisis de la Liquidez del Caso de Estudio

Como se puede observar en los ratios la compañía se presenta altamente liquida ya que maneja unos niveles de activos corrientes que superan con creces tanto al pasivo corriente como al pasivo total esto dado a los niveles de efectivo que ingresan al proyecto a partir del segundo periodo contable. Ver detalles en grafica 9.

Grafica 9 Ratios de Liquidez



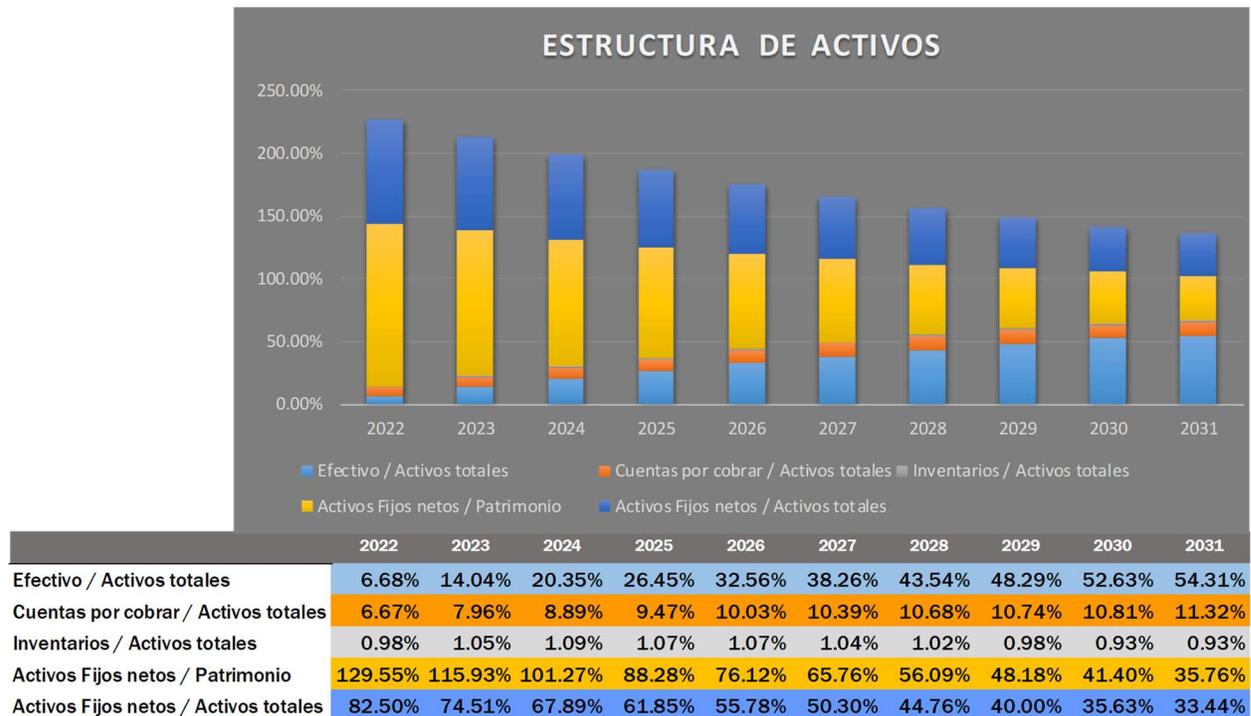
Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

Con los niveles de liquidez que mantendría el proyecto el ratio de efectivo/pasivo no debe de sobrepasar el 100% en todo caso se recomienda que los excedentes de efectivo sean colocados en instrumentos financieros de rápida salida que permitan tener un margen financiero mayor al proyecto sin sacrificar los compromisos con los proveedores y con el banco.

3.4.3 Análisis de la Estructura de Activos del Caso de Estudio

La entidad maneja una estructura de activos ventajosa para este tipo de entidad, las cuentas por cobrar presentan ratios razonables los cuales no llegan a un 8% de los activos totales de la entidad, sin presentar antigüedad en su cobro, así mismo la relación entre activos fijos vs patrimonio presenta un descenso normal dado la capitalización que va presentando la entidad durante los periodos siguientes. Ver detalles en grafica 10.

Grafica 10 Ratios estructura de activos



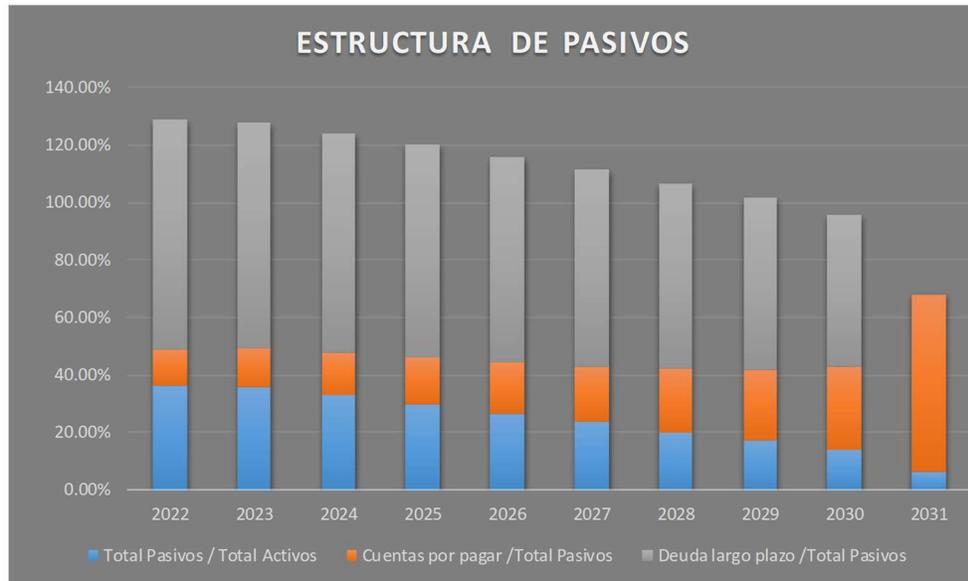
Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

El ratio de efectivo/ activos totales se presenta muy por encima de los ratios esperados para este tipo de entidad, en todo caso recomendamos la misma sugerencia que en la recomendación sobre liquidez, que los excedentes de efectivo sean colocados en instrumentos financieros.

3.4.4 Análisis de la Estructura de Pasivo del Caso de Estudio

La entidad presenta unas ratios de endeudamientos y de patrimonios muy estables, ya que la entidad está prácticamente financiada por el capital accionario por lo que no necesitaría aportes de capital adicionales para mantener las operaciones durante los primeros 10 años del proyecto. Ver detalles en grafica 11 y 12.

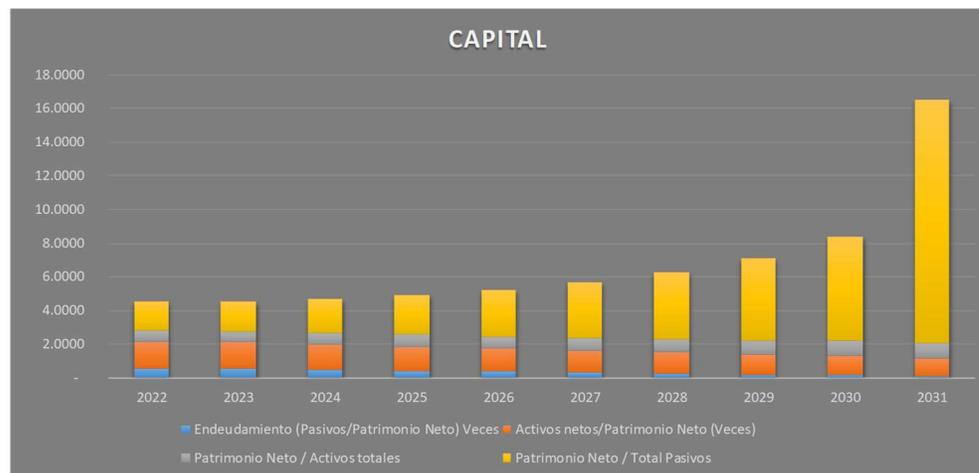
Grafica 11 Ratios estructura de pasivo



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Total Pasivos / Total Activos	36.32%	35.73%	32.97%	29.93%	26.72%	23.51%	20.20%	16.98%	13.93%	6.48%
Cuentas por pagar / Total Pasivos	12.60%	13.39%	14.72%	16.02%	17.61%	19.52%	21.94%	24.83%	28.65%	61.40%
Deuda largo plazo / Total Pasivos	80.10%	78.69%	76.37%	74.30%	71.57%	68.51%	64.40%	59.76%	53.28%	0.00%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

Grafica 12 Ratios estructura de capital



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Endeudamiento (Pasivos/Patrimonio Neto) Veces	0.5702	0.5559	0.4918	0.4272	0.3647	0.3073	0.2532	0.2045	0.1619	0.0693
Activos netos/Patrimonio Neto (Veces)	1.5702	1.5559	1.4918	1.4272	1.3647	1.3073	1.2532	1.2045	1.1619	1.0693
Patrimonio Neto / Activos totales	63.68%	64.27%	67.03%	70.07%	73.28%	76.49%	79.80%	83.02%	86.07%	93.52%
Patrimonio Neto / Total Pasivos	175.36%	179.90%	203.32%	234.07%	274.21%	325.42%	394.97%	488.89%	617.83%	1442.79%

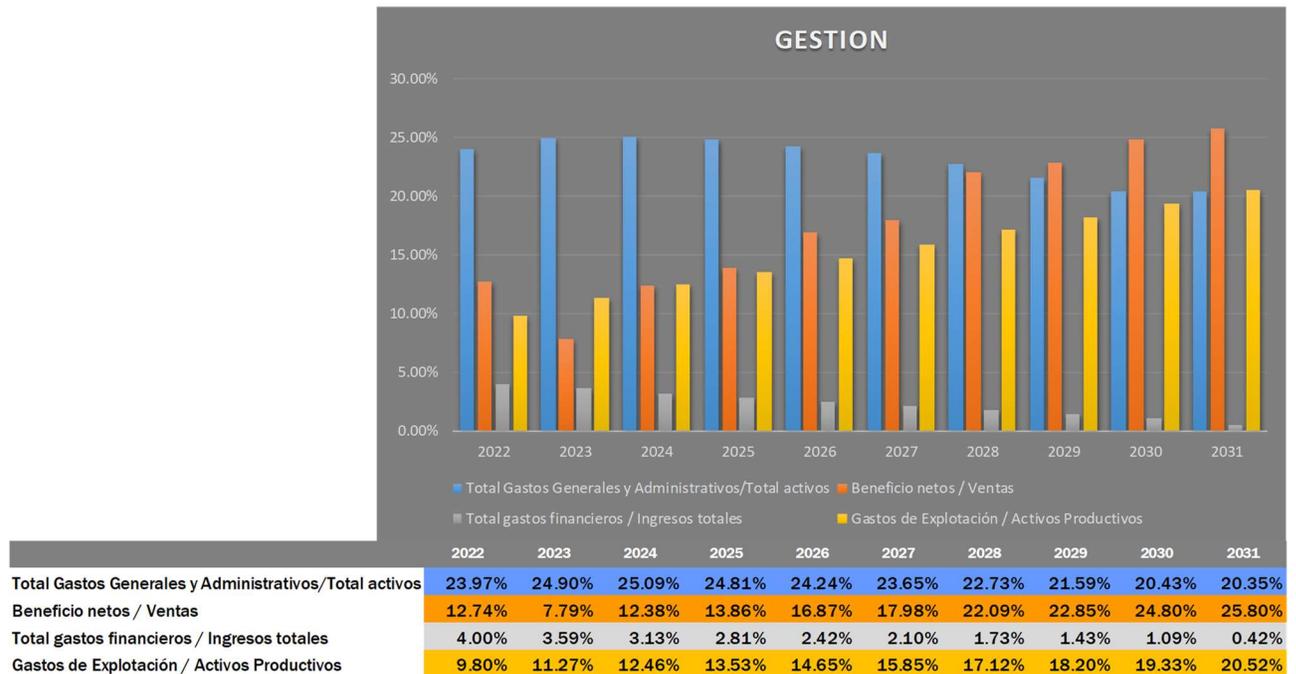
Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

Aunque la entidad se mantiene fuertemente capitalizada, como recomendación podemos mencionar que los préstamos que se mantienen sean negociados a un plazo más allá de 10 años, esto para que el mix de endeudamiento sea mayor.

3.4.5 Análisis de la Gestión Operacional del Caso de Estudio

Como se observa en la Gráfica 13 las ratios de costos operacionales se mantienen bien controlados por la entidad, los mismos representan los mismos niveles para los diferentes periodos por lo que se ve un control preciso por parte de la gerencia de la entidad.

Gráfica 13 Ratios Gestión



Fuente: Elaboración propia a partir de datos suministrados por la administración

Conclusión del capítulo

En este capítulo se abordó el proceso de la implementación de la ley y el análisis financieros de la empresa, Sanfra SRL es un proyecto prometedor que se ve evidenciado en las proyecciones de sus estados financiero y la mejora de la posición financiera en general y particular de la rentabilidad en los próximo 10 años.

La implementación de los controles indicados y las sugerencias en el análisis de los estados financieros como la recomendación de que los excedentes de efectivo sean colocados en instrumentos financieros de rápida salida que permitan tener un margen financiero mayor de lo proyectado.

CONCLUSIONES

Se concluye con la certeza de que una política de incentivos fiscales será costo-efectiva si los beneficios que producen las empresas a las cuales son otorgados, superan los costos que se generan, esto abarca tanto el costo fiscal por la pérdida de recaudación hasta efectos en la eficiencia, equidad y transparencia.

América Latina ha implementado los incentivos fiscales como instrumento de atracción de inversiones y en estos momentos existen discusiones si al final de la jornada son beneficios para el estado y la sociedad. Es indudable que en República Dominicana estos incentivos han ayudado a la atracción de capital al país y como resultado mayores plaza de empleos.

La ley 158-01 es una excelente herramienta para el desarrollo de país, no obstante, solo será de beneficio total para todos si los proyecto que son presentados siguen los parámetros necesarios para su desarrollo, presentando una factibilidad económica que demuestre que de beneficio para el estado en sacrificio fiscal al que se está acudiendo al momento de aprobar las exenciones.

Esta ley ha contribuido al desarrollo del país en el área hotelera y es una industria que sigue creciendo, en las recientes declaraciones del empresario Frank Rainiri este 11 de agosto del 2021 expreso su intención de llevar a Punta Cana a sesenta mil habitaciones, el Proyecto hotelero en la actualidad cuenta con cuarenta mil.

Cuando se aborda el desarrollo en el área turística no solo se trata de los hoteles pues con este trabajo de investigación se muestra las demás empresas y actividades en el área turística que pueden ser beneficiados. Cada día hay más proyectos de apartamento es las áreas turísticas con la publicidad donde indican que el primer adquiriente de esos inmuebles puede ser beneficiado también con la ley de CONFOTUR.

RECOMENDACIONES

De acuerdo al previo análisis realizado se trazan las principales recomendaciones que contribuirán a que se concreten las mejoras en la rentabilidad de la empresa proyectadas en esta investigación.

Recomendación # 1

Al recibir la clasificación definitiva de CONFOTUR se recomienda solicitar a la DGII el cambio de régimen para ser incluido en el régimen especial de tributación, de no realizarse este cambio no se honraran las exenciones. Para reducir los gastos de sometimiento de expedientes en el Ministerio de Hacienda se recomienda realizar una factura proforma por proveedor que abarque todos los artículos solicitados al mismo.

Recomendación # 2

El hecho de que un proveedor no esté al día con sus obligaciones tributaria puede dar como resultado la devolución de un expediente por parte del Ministerio de Hacienda. En este punto reforzamos la importancia de la selección de los proveedores, como medida preventiva se sugiere que en la contratación del proveedor se le solicite una certificación de cumplimientos con sus obligaciones fiscales, esto no va evitar que al momento de someter el expediente el mismo no esté al día, sin embargo, ayuda a la depuración y da una idea del manejo que tiene el proveedor con la Dirección General de Impuestos Internos.

Recomendación # 3.

Se observa que la entidad no dispone de una política de dividendos para los accionistas lo cual podría afectar negativamente a la hora de la presentación del proyecto ante un tercero con capital fresco y que quiera invertir en el mismo. Se recomienda la implementación de la misma.

Recomendación # 4

Con los niveles de liquidez que mantendría el proyecto la ratio de efectivo/pasivo no debe de sobrepasar el 100% en todo caso se recomienda que los excedentes de efectivo sean colocados en instrumentos financieros de rápida salida que permitan tener un margen financiero mayor al proyecto sin sacrificar los compromisos con los proveedores y con el banco.

Recomendación # 5

El ratio de efectivo/ activos totales se presenta muy por encima de los ratios esperados para este tipo de entidad, en todo caso recomendamos la misma sugerencia que en la recomendación #4, que los excedentes de efectivo sean colocados en instrumentos financieros.

Recomendación # 6

En la estructura de pasivos: Aunque la entidad se mantiene fuertemente capitalizada, como recomendación podemos mencionar que los préstamos que se mantienen sean negociados a un plazo más allá de 10 años, esto para que el mix de endeudamiento sea mayor.

BIBLIOGRAFÍA

Banco Central (2021, 01 07). *Banco Central* . Retrieved from [https://www.bancentral.gov.do/a/d/5003-importancia-del-turismo-en-republica-dominicana#:~:text=La%20tendencia%20en%20la%20llegada,Producto%20Interno%20Bruto%20\(PIB\).](https://www.bancentral.gov.do/a/d/5003-importancia-del-turismo-en-republica-dominicana#:~:text=La%20tendencia%20en%20la%20llegada,Producto%20Interno%20Bruto%20(PIB).)

CEPAL. (2019). *Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe*. Santiago.

Cuentas Nacionales, D. (n.d.). *INFORME DEL FLUJO TURÍSTICO*. Retrieved from Banco Central: file:///C:/Users/saalv/Downloads/informe_turistico2019-07.pdf

Decreto 372-14 . (2014). *Reglamento de la Ley N° 158*.

DGII. (2021,07,14). <https://dgii.gov.do>. Retrieved from <https://dgii.gov.do/publicacionesOficiales/bibliotecaVirtual/contribuyentes/Otros/Documents/Cartilla-Sector-Turismo.pdf>

DPP. (2018). Guía para la presentación de Proyectos Turísticos para acceder a los Incentivos y Beneficios de la Ley No. 158-01.

Ministerios de Economía y Finanzas. (2021, 08 08). *Ministerio de Economía y Finanzas Panama*. Retrieved from <https://dgi.mef.gob.pa/Incentivos.php>

Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, P. (1997, Enero). *Metodología de la investigación*. Juarez : McGraw- Hill Interamericana de Mexico S.A.

Ley 158-01. (2001). Republica Dominicana .

Ley 195-13. (2013). Republica Dominicana

Ministerio de Turismo. (2021, 06 01). Retrieved from Ministerio de Turismo de la República Dominicana: <https://confotur.mitur.gob.do/>

El Nacional . (2016, 10 9). *Tributación del primer adquiriente turístico.* Retrieved from El Nacional: <https://elnacional.com.do/ley-de-confotur/>

Norma 01-2009. (2009). *Norma sobre las exenciones del pago del impuesto de transferencia inmobiliaria de proyectos turísticos con clasificación provisional emitida por el confotur.* .

Plusval. (2021,08,08). *Plusval* . Retrieved from https://www.puenteazul.net/que_es_el_confotur

ANEXOS

1. R00EQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE CLASIFICACIÓN PROVISIONAL

1. Inventario de los documentos a depositar;
2. Instancia de solicitud, debidamente motivada, dirigida al Ministro de Turismo, Presidente de CONFOTUR; en la cual se indique:
 - a. Objeto de la solicitud;
 - b. Consideraciones legales;
 - c. Descripción del promotor o inversionista;
 - d. Origen del capital a invertir, descripción detallada de la inversión del proyecto, local y extranjera, en porcentaje
 - e. Número y fecha de aprobaciones obtenidas.
3. Nombre, fotocopias de documentos de identidad de los socios, dirección, teléfono, dirección electrónica del promotor o inversionista;
4. Referencias bancarias y comerciales;
5. Designación del representante del ente promotor del proyecto ante el CONFOTUR;
6. Documentos corporativos del ente promotor (Actualizados):
 - a. Registro Mercantil vigente y/o Registro de Nombre Comercial;
 - b. Documentos Constitutivos (Estatutos, Acta de Asamblea y Nómina de Presencia);
 - c. El enunciado relativo al *Objeto Social*, deberá mencionar exclusivamente las actividades relacionadas al desarrollo, operación y promoción del proyecto turístico, debiendo éste ser identificado por el nombre con el cual será introducido al CONFOTUR como proyecto turístico.
 - d. El referido *Objeto Social* no podrá incluir la coletilla: “y/o cualquier objeto de lícito comercio que no prohíban las leyes dominicanas”.
 - e. El Capital Social de las compañías que sean constituidas bajo el beneficio de las exenciones de la Ley No. 158-01 y sus modificaciones, así como los aumentos de capital de las compañías previamente establecidas, no podrán exceder el costo estimado del proyecto presentado.
7. Memoria descriptiva del proyecto, fotos o perspectivas;

8. Anteproyecto arquitectónico y ubicación del mismo, indicando sus coordenadas expresadas en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM).
9. Copias de certificados de título, actos de venta u opciones de compra de los terrenos a desarrollar, o cualquier otro documento que demuestre la propiedad o derecho de uso del inmueble en el que será desarrollado el proyecto.
10. Análisis de pre-factibilidad económica y financiera del proyecto, debidamente firmado y sellado por el profesional responsable de su elaboración.
11. Acuse de solicitud de los permisos y autorizaciones del proyecto de las distintas instituciones reguladoras;
12. Cualquier otro documento que la Dirección Técnica considere pertinente, de acuerdo a las características de cada proyecto.

Notas:

1. El expediente a ser depositado en la Dirección Técnica deberá ser presentado en dos (2) carpetas con anillas de 2 a 4 pulgadas y en versión digital (CD).
2. Toda documentación y planos presentados a la Dirección Técnica deberán estar en idioma español.
3. El proyecto debe haber entrado al Sistema de Autorización Ambiental del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
4. La información presentada en cualquiera de las instituciones estatales debe ser congruente y similar a la presentada en el CONFOTUR.

2. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE CLASIFICACIÓN DEFINITIVA

1. Inventario de los documentos a depositar;
2. Instancia de solicitud, debidamente motivada, dirigida al Ministro de Turismo, Presidente de CONFOTUR; en la cual se indique:
 - a. Objeto de la solicitud;
 - b. Consideraciones legales;
 - c. Descripción del promotor o inversionista;
 - d. Origen del capital a invertir, descripción detallada de la inversión del proyecto, local y extranjera, en porcentaje;
 - e. Número y fecha de la No Objeción del Ministerio de Turismo;
 - f. Número y fecha No Objeción del Ministerio de Cultura, en caso de encontrarse localizado el proyecto en un centro histórico o un inmueble declarado patrimonio;
 - g. Número y fecha de la Resolución de Clasificación Provisional de CONFOTUR en caso de haber sido clasificado.
3. Nombre, fotocopias de documentos de identidad de los socios, dirección, teléfono, dirección electrónica del promotor o inversionista;
4. Referencias bancarias y comerciales;
5. Designación del representante del ente promotor del proyecto ante el CONFOTUR;
6. Documentos corporativos del ente promotor (Actualizados):
 - a. Registro Mercantil Vigente;
 - b. Documentos constitutivos de la compañía (Estatutos, Acta de Asamblea y Nómina de Presencia);
 - c. El enunciado relativo al *Objeto Social*, deberá mencionar exclusivamente las actividades relacionadas al desarrollo, operación y promoción del proyecto turístico, debiendo éste ser identificado por el nombre con el cual será introducido al CONFOTUR como proyecto turístico;
 - d. El referido *Objeto Social* no podrá incluir la coletilla: “y/o cualquier objeto de lícito comercio que no prohíban las leyes dominicanas”;
 - e. El Capital Social de las compañías que sean constituidas bajo el beneficio de las exenciones de la Ley No. 158-01 y sus modificaciones, así como los aumentos de capital de las compañías previamente establecidas, no podrán exceder el costo estimado del proyecto presentado.
7. Memoria descriptiva del proyecto, con fotografías o perspectivas;

8. Proyecto arquitectónico y ubicación del mismo, indicando sus coordenadas expresadas en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM);
9. Copias de certificados de título, actos de venta u opciones de compra de los terrenos a desarrollar, o cualquier otro documento que demuestre la propiedad o derecho de uso del inmueble en el que será desarrollado el proyecto;
10. Autorización ambiental vigente (Licencia, Permiso, Constancia, Certificado de Registro de Impacto Mínimo o carta de no requerir entrar al proceso de evaluación de impacto ambiental) emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales;¹
11. Aprobación de los organismos municipales y estatales competentes en la jurisdicción de los mismos, y cualquier otro permiso o autorización que por la naturaleza del proyecto sea requerida al efecto. Si se ubica en un centro histórico o un inmueble declarado patrimonio, requiere aprobación del Ministerio de Cultura;
12. Resolución de No Objeción de Uso de Suelo emitida por el Ministerio de Turismo.
13. Análisis de factibilidad económica y financiera del proyecto, con los requerimientos del Ministerio de Hacienda para la elaboración del Análisis Costo Beneficio, debidamente firmado y sellado en cada página;
14. Los proyectos que tengan previsto manejar volúmenes de combustibles y/o envuelvan tráfico intenso de embarcaciones, deberán ser acompañados de un plan de contingencia para prevenir y controlar derrames de combustibles;
15. Cualquier otro documento que la Dirección Técnica considere pertinente, de acuerdo a las características de cada proyecto.

Notas:

1. El expediente a ser depositado en la Dirección Técnica deberá ser presentado en dos (2) carpetas con anillas de 2 a 4 pulgadas y en versión digital (CD);
2. Toda documentación y planos presentados a la Dirección Técnica deberán estar en idioma español;
3. En caso de contar con la Clasificación Provisional de proyecto turístico, al momento de presentar su solicitud de Clasificación Definitiva, solo deben presentar la instancia de solicitud, motivada, dirigida al Ministro de Turismo, Presidente de CONFOTUR y los documentos faltantes para completar el expediente.

3. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE EXENCIÓN DE DERECHOS DE IMPORTACIÓN DE LOS ARTÍCULOS A SER UTILIZADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, PRIMER EQUIPAMIENTO Y PUESTA EN EJECUCIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS CLASIFICADOS

1. Inventario de los documentos a depositar;
2. Instancia de solicitud, dirigida al Ministro de Turismo, Presidente de CONFOTUR, indicando lo siguiente:
 - a. Objeto de la solicitud;
 - b. Datos generales del proyecto;
 - c. Localización exacta;
 - d. Descripción general del proyecto;
 - e. Número y fecha del permiso, licencia u autorización ambiental emitido por el Ministerio de Medioambiente y Recursos Naturales;
 - f. Número y fecha de la No Objeción del Ministerio de Turismo;
 - g. Número y fecha de la No Objeción del Ministerio de Cultura, si se ubica en un Centro Histórico o un inmueble declarado Patrimonio;
 - h. Número y fecha de la Resolución de Clasificación de CONFOTUR;
 - i. Número del listado a someter (Cada listado debe tener un número secuencial);
 - j. Número de exoneraciones obtenidas;
3. Designación del representante del ente promotor del proyecto ante el CONFOTUR;
4. Copia de la Licencia de Construcción del proyecto emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones;
5. Plan de ejecución de obra que especifique:
 - a. Plano con las fases del proyecto, resaltando la fase que se está desarrollando (incluir fotografías);
 - b. Descripción y plano indicando los componentes de dicha fase: características de los edificios y uso, número de habitaciones, metros cuadrados de construcción y estándar de calidad;
 - c. Indicar la etapa del proceso constructivo en que se encuentra la obra:
 - Etapa A): Trabajos preliminares: campamento de obras, limpieza y desbroce, replanteo, etc;
 - Etapa B): Movimientos de tierra: excavaciones, rellenos; perfilado de taludes, etc;

- Etapa C): Encofrados, obra bruta: muros, techos, tuberías, instalaciones exteriores;
 - Etapa D): Terminación: pisos, revestimientos, plafones, puertas y ventanas, pintura;
 - Etapa E): Equipamiento: iluminación, mobiliario, aires acondicionados, ascensores, equipos de cocina, lavandería, gimnasio, etc.
6. Presentar el listado de artículos, materiales, equipos necesarios para la ejecución de la fase y etapa en que se encuentra el proyecto, impreso y en CD en Excel;

El listado de artículos, equipos y materiales debe contener los siguientes renglones:

Ítem	Código Arancelario ²	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio Unit. USD	Valor USD
1. Área: habitaciones.						
1	63.03	CORTINAS	10	M ²	350.00	3,500.00
2	63.04	COLCHAS	10	UNID.	125.00	1,250.00

7. Facturas pro-formas o definitivas organizadas según el listado presentado;
8. Comunicación escrita de los desarrolladores y/o los representantes del proyecto, notificando al **CONFOTUR** el inicio de los trabajos de construcción del proyecto clasificado;
9. Comunicación escrita de los desarrolladores y/o los representantes del proyecto, notificando al **CONFOTUR** el estatus actualizado de los trabajos de construcción del proyecto clasificado;
10. Cualquier otro documento que la Dirección Técnica considere pertinente, de acuerdo a las características de cada proyecto.

Notas:

- a. El expediente a ser depositado en la Dirección Técnica deberá ser presentado en dos (2) carpetas con anillas de 2 a 4 pulgadas y en versión digital (CD);
- b. Toda documentación y planos presentados a la Dirección Técnica deberán estar en idioma español.

MATERIALES EXCLUIDOS DE LAS EXONERACIONES:

- Vehículos de motor, a excepción de los carros de golf;
- Repuestos y piezas para vehículos, carros de golf, equipos y maquinarias;
- Bebidas y alimentos;
- Amenidades y materiales gastables del área del baño: Shampoo, rinse, gel de baño, lociones, jabones, etc;
- Material gastable de oficina: Papel, masking tape, toner de fotocopiadoras, tintas, folders;
- Materiales promocionales: Gorras, poloshirts, letreros, stickers, afiches, etc;
- Vestimenta en general, uniformes y artículos para la venta en tiendas del hotel o complejo turístico;
- Palos de golf, pelotas de golf, raquetas de tenis, y pelotas de tenis;
- Flete marítimo.
- Materiales de limpieza; Detergentes, fundas para basura, fundas para lavandería, etc.

Así como cualquier otro que estime el CONFOTUR.

4. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE EXENCIÓN DE LOS DERECHOS DE IMPORTACIÓN EN BENEFICIO DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS CON UN MÍNIMO DE CINCO (5) AÑOS DE CONSTRUIDAS

Las inversiones turísticas que tenga mínimo de 5 años de construidas podrán beneficiarse de la exención del cien por ciento (100%) del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y otros impuestos que fueren aplicables sobre las maquinarias, equipos, materiales, y bienes muebles que sean necesarios para la modernización, mejoramiento y renovación de dichas instalaciones, de conformidad con el literal b) del Párrafo III del Artículo No. 1 de la Ley No.158-01, modificada por la Ley No. 195-13. Para esos fines los inversionistas deberán cumplir los requisitos y depositar los documentos siguientes:

1. Inventario de los documentos a depositar;
2. Instancia de solicitud, dirigida al Ministro de Turismo, Presidente de CONFOTUR, indicando lo siguiente:
 - a. Objeto de la solicitud;
 - b. Datos generales del proyecto;
 - c. Localización exacta;
 - d. Descripción general del proyecto;
 - e. Número y fecha del permiso, licencia u autorización ambiental emitido por el Ministerio de Medioambiente y Recursos Naturales;
 - f. Número y fecha de la No Objeción del Ministerio de Turismo;
 - g. Número y fecha de la No Objeción del Ministerio de Cultura, si se ubica en un centro histórico o un inmueble declarado patrimonio;
3. Designación del representante del ente promotor del proyecto ante el CONFOTUR;
4. Copia de la licencia de construcción del proyecto emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones;
5. Copia de la licencia de operación emitida por el Dpto. Empresas y Servicios del Ministerio de Turismo;
6. Plano con las fases del proyecto, resaltando la etapa que se está desarrollando.
7. Plan de ejecución de obra que especifique:

- a. Descripción y plano indicando los componentes y características de los edificios y uso, número de habitaciones, metros cuadrados de construcción y estándar de calidad;
- b. Indicar las etapas del proceso de renovación en que se encuentra el proyecto:
 - o Etapa A): Terminación: pisos, revestimientos, plafones, puertas y ventanas, pintura;
 - o Etapa B): Equipamiento: iluminación, mobiliario, aires acondicionados, ascensores, equipos de cocina, lavandería, gimnasio, Spa, etc.

8. Presentar el listado de artículos, materiales, equipos necesarios para la ejecución de la fase y etapa en que se encuentra el proyecto, impreso y en CD en Excel;

El listado de artículos, equipos y materiales debe contener los siguientes renglones:

Ítem	Código Arancelario ³	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio Unit. USD	Valor USD
Area: habitaciones.						
1	63.03	CORTINAS	10	M ²	350.00	3,500.00
2	63.04	COLCHAS	10	UNID.	125.00	1,250.00

9. Facturas pro-formas o definitivas organizadas según el listado presentado;
10. Documentación que sirva de sustento para comprobar que el hotel tiene cinco (5) años o más de construido;
11. Comunicación escrita de los desarrolladores y/o los representantes del proyecto, notificando al **CONFOTUR** el inicio de los trabajos de modernización, mejoramiento y renovación del proyecto turístico;
12. Cualquier otro documento que la Dirección Técnica considere pertinente, de acuerdo a las características de cada proyecto.

Notas:

- a. El expediente a ser depositado en la Dirección Técnica deberá ser presentado en dos (2) carpetas con anillas de 2 a 4 pulgadas y en versión digital (CD);
- b. Toda documentación y planos presentados a la Dirección Técnica deberán estar en idioma español.

MATERIALES EXCLUIDOS DE LAS EXONERACIONES:

- Vehículos de motor, a excepción de los carros de golf;
- Repuestos y piezas para vehículos, carros de golf, equipos y maquinarias;
- Bebidas y alimentos;
- Amenidades y materiales gastables del área del baño: Shampoo, rinse, gel de baño, lociones, jabones, etc;
- Material gastable de oficina: Papel, masking tape, toner de fotocopiadoras, tintas, folders;
- Materiales promocionales: Gorras, poloshirts, letreros, stickers, afiches, etc;
- Vestimenta en general, uniformes y artículos para la venta en tiendas del hotel o complejo turístico;
- Palos de golf, pelotas de golf, raquetas de tenis, y pelotas de tenis;
- Flete marítimo.
- Materiales de limpieza; Detergentes, fundas para basura, fundas para lavandería, etc.

Así como cualquier otro que estime el CONFOTUR.

5. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE EXENCIÓN DE LAS ESTRUCTURAS HOTELERAS QUE TENGAN UN MÍNIMO DE QUINCE (15) AÑOS DE CONSTRUIDAS DE ACUERDO A LA LEY No. 195-13

A los fines de la determinación de cuáles instalaciones hoteleras, resorts y/o complejos hoteleros en las estructuras existentes con un mínimo de quince (15) años de construidas podrán acogerse a los incentivos previstos en el literal C del artículo 1 de la Ley No. 158-01 modificada por la Ley No. 195-13, y para verificar que el porcentaje de inversión del proyecto de reconstrucción o remodelación sobrepase el cincuenta por ciento (50%) de sus instalaciones, dicha inversión en reconstrucción o remodelación deberá realizarse fundamentalmente en las siguientes dependencias del hotel, resort o complejo hotelero: bloques de habitaciones, áreas comunes del hotel (restaurantes, lobby, tiendas, spa, bares, salones de convenciones, etc.), áreas de servicios (cocinas, lavandería, oficinas, etc.) y cualquier otra facilidad techada de que disponga el hotel.

1. Inventario de los documentos a depositar;
2. Instancia de solicitud, debidamente motivada, dirigida al Ministro de Turismo, Presidente de CONFOTUR; en la cual se indique:
 - a. Objeto de la solicitud;
 - b. Consideraciones legales;
 - c. Descripción del promotor o inversionista;
 - d. Origen del capital a invertir, descripción detallada de la inversión del proyecto, local y extranjera, en porcentaje;
 - e. Número y fecha de la No Objeción a la Renovación del proyecto del Ministerio de Turismo (siempre y cuando aplique);
 - f. Número y fecha de aprobaciones obtenidas.
3. Nombre, fotocopias de documentos de identidad de los socios, dirección, teléfono, dirección electrónica del promotor o inversionista;
4. Referencias bancarias y comerciales;
5. Designación del representante del ente promotor del proyecto ante el CONFOTUR;
6. Documentos corporativos del ente promotor (Actualizados):
 - a. Registro Mercantil vigente;
 - b. Documentos corporativos actualizados;

- c. El enunciado relativo al Objeto Social, deberá mencionar exclusivamente las actividades relacionadas al desarrollo, operación y promoción del proyecto turístico, el cual deberá ser identificado por el nombre con el cual será introducido al CONFOTUR como proyecto turístico.
 - d. El referido Objeto Social no podrá incluir la coletilla: *“y/o cualquier objeto de lícito comercio que no prohíban las leyes dominicanas”*.
 - e. El Capital Social de las compañías que sean constituidas bajo el beneficio de las exenciones de la Ley No. 158-01 y sus modificaciones, así como los aumentos de capital de las compañías previamente establecidas, no podrán exceder el costo estimado del proyectopresentado.
7. Memoria descriptiva del proyecto de reconstrucción o remodelación, con fotografías y/o perspectivas; Esta deberá señalar en qué consiste el proyecto de reconstrucción, usos, metraje cuadrado de la intervención, áreas a demoler, áreas a reconstruir, áreas a ampliar, áreas a conservar. Incluir áreas construidas techadas: los bloques de habitaciones y las áreas comunes del hotel (restaurantes, lobby, tiendas, spa, cocinas, bares, salones de convenciones, áreas administrativas, etc);
 8. Ubicación del proyecto indicando sus coordenadas expresadas en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM).
 9. Planos arquitectónicos de la estructura existente y propuestos (En digital PDF);
 10. Planos técnicos de las nuevas instalaciones sanitarias, eléctricas y aire acondicionado (En PDF);
 11. Copias de certificados de título, actos de venta u opciones de compra de los terrenos a desarrollar, o cualquier otro documento que demuestre la propiedad o derecho de uso del inmueble en el que será desarrollado el proyecto;
 12. Número y fecha de la No Objeción del Ministerio de Cultura, si se ubica en un centro histórico o un inmueble declarado Patrimonio;
 13. Autorización Ambiental (Licencia, Permiso, Constancia, Certificado de Registro de Impacto Mínimo o carta de no requerir entrar al Proceso de Evaluación Ambiental) emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.⁴
 14. Certificación de la Licencia de Construcción del proyecto original emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones;

15. Número y fecha de la No Objeción de Uso de Suelo de MITUR;
16. Licencia de Operación emitida por el Dpto. de Empresas y Servicios del MITUR;
17. Aprobación de los organismos municipales y estatales competentes en la jurisdicción de los mismos;
18. Documentación que sirva de sustento para comprobar que el hotel tiene quince (15) años o más de construido;
19. Cualquier otro permiso o autorización que por la naturaleza del proyecto sea requerida al efecto;
20. Análisis de Factibilidad Económica y Financiera del proyecto, con los requerimientos del Ministerio de Hacienda para la elaboración del Análisis Costo Beneficio, debidamente firmado y sellado en cada página.

Notas:

- a. El expediente a ser depositado en la Dirección Técnica deberá ser presentado en dos (2) carpetas con anillas de 2 a 4 pulgadas y en versión digital (CD);
- b. Toda documentación y planos presentados a la Dirección Técnica deberán estar en idioma español.

SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN EMPRESARIAL PARA REALIZACIÓN DE TRABAJO FINAL

Yo, Soraya Alexandra Álvarez García cédula 037-0101503-8, matrícula de la Universidad APEC 2019-1457, estudiante de término del programa de Maestría en Administración financiera, cursando la asignatura de Trabajo Final, solicita la autorización de Sanfra SRL para realizar mi trabajo final sobre: Aprovechamiento Ley 158-01 en el desarrollo de un proyecto turístico, caso Sanfra SRL, y acceder a las informaciones que precisaré para este fin.

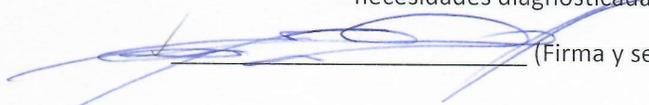
Este trabajo tiene por objetivo, diseñar el proceso de implementación de la ley 158-01 en el desarrollo de un proyecto turísticos evidenciando los resultados positivos pronosticados con dicha ejecución aumentado la rentabilidad en la empresa.



(Firma)

Yo, Edmundo Aja, con el cargo de presidente, cédula 001-1450117-4 autorizo a realizar el trabajo final arriba señalado y que el mismo podrá:

- Utilizar el nombre de la empresa Utilizar un pseudónimo
- Ser expuesto ante compañeros, profesores y personal de la Universidad APEC
- Includo dentro del acervo de la Biblioteca de UNAPEC
- Aplicado en el área correspondiente dentro de la empresa si responde a las necesidades diagnosticadas.



(Firma y sello)

SANFRA, S.R.L.
RNC: 1-32-32870-1