



**Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario
y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Gaspar Hernández (DO-
INAPA-002-CS-QCBS)**

PLAN DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO (PRI)

ADQUISICIÓN DEL TERRENO PARA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR) DE GASPAR HERNÁNDEZ

PREPARADO POR:



ABRIL, 2025

Tabla de contenido

1. Introducción	5
2. Objetivo del PRI/Plan de Adquisición	5
3. Breve descripción del Subproyecto y necesidad de adquirir el terreno	6
3.1. Alcance del Proyecto	6
3.2. Necesidad de la adquisición del terreno	7
4. Proceso de selección del terreno	7
4.1. Exploración de alternativas	7
4.2. Criterios técnicos y legales	11
4.3. Alternativa seleccionada	12
4.3. Información sobre el terreno seleccionado	15
4.3.1 Tenencia de la tierra	15
4.3.2 Ubicación, extensión y uso actual del terreno seleccionado	15
4.4. Análisis de las personas afectadas (PAP)	17
5. El método de avalúo, compensación y su cálculo	17
6. Metodología de comunicación, consulta y acuerdo	18
7. Disposiciones sobre Gestión de Quejas	19
8. Monitoreo de la implementación del PRI - Plan de adquisición	19
9. Presupuesto y fuente de financiamiento	20
10. Cronograma de implementación del PRI - Plan de adquisición	20
11. Anexos	21

LISTA DE TABLAS

TABLA 4 ESTIMACIONES DE CÁLCULO DE PRESUPUESTO	20
TABLA 3 SOCIALIZACIÓN CON COMUNIDADES (DISTANCIA DE LA PTAR IGUAL Y MAYOR A 500 METROS)	32

Lista de Imágenes

ILUSTRACIÓN 1 ÁREA DE COBERTURA MUNICIPIO DE GASPAR HERNÁNDEZ (3.4 KM2)	6
ILUSTRACIÓN 2 ALTERNATIVA NO. 01 SUPERPOSICIÓN DE PLANO CATASTRAL Y DETERMINACIÓN DE ÁREA	9
ILUSTRACIÓN 3 ALTERNATIVA NO. 02 DETERMINACIÓN DE ÁREA.....	9
ILUSTRACIÓN 4 ALTERNATIVA NO. 03 DETERMINACIÓN DE ÁREA.....	10
ILUSTRACIÓN 5 ALTERNATIVA NO. 04 Y 05 DETERMINACIÓN DE ÁREA.....	10
ILUSTRACIÓN 6 ALTERNATIVAS EVALUADAS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
ILUSTRACIÓN 7: TERRENO DE DESARROLLO DEL PROYECTO.	16

Lista de Acrónimos

ACON	Alcantarillado Condominial
ANC	Agua no contabilizada
APS	Agua Potable y Saneamiento
BM	Banco Mundial
CAASD	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo
CNCCMDL	Consejo Nacional de Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio
CORAAMOCA	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Moca
CORAASAN	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santiago
EAS	Estándares Ambientales y Sociales
EGEHID	Empresa de Generación Hidroeléctrica Dominicana
ELAS	Evaluación de Impacto Ambiental y Social
END	Estrategia Nacional de Desarrollo
GMAS	Guías de Medio Ambiente, Salud y Seguridad
IAD	Instituto Agrario Dominicano
ICA	Informe de Cumplimiento Ambiental
INAPA	Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados
INTEC	Instituto Tecnológico de Santo Domingo
MAQR	Mecanismo de Atención de Quejas y Reclamos
ONAMET	Oficina Nacional de Meteorología
PGAS	Plan de Gestión Ambiental y Social
PGMO	Plan de Gestión de Mano de Obra
PP	Proyecto Piloto
PAP	Personas Afectadas por el Proyecto
PPPI	Plan de Participación de Partes Interesadas
PSS	Programa de Seguridad y Salud
PTA	Planta de tratamiento de agua
PTAR	Planta de tratamiento de aguas residuales
UASD	Universidad Autónoma de Santo Domingo
UCP	Unidad Coordinadora de Proyectos
UEP	Unidad Ejecutora del Proyecto
UGA	Unidad de Gestión Ambiental

1. Introducción

En el marco del “Proyecto de Mejoramiento del Abastecimiento de Agua y Servicios de Aguas Residuales” para los municipios de Moca y Gaspar Hernández, provincia Espaillat, se ha previsto la construcción de una red de alcantarillado sanitario y una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) principal que beneficie al casco urbano y varios barrios de Gaspar Hernández.

El propósito de este documento es **evidenciar que la adquisición de los terrenos destinados a la PTAR principal se realice** bajo los lineamientos del Banco Mundial (Estándar Ambiental y Social 5, EAS 5) y la normativa nacional y evitar, reducir, mitigar o compensar el desplazamiento económico (pérdida de tierras, bienes o acceso a bienes que conduzca a la pérdida de fuentes de ingresos u otros medios de subsistencia) causado por la adquisición de tierras relacionada con el proyecto.

En particular, se busca evitar, **minimizar, mitigar o compensar** cualquier impacto socioeconómico adverso, salvaguardando los derechos del propietario legal y la comunidad, y asegurando la sostenibilidad ambiental de la iniciativa.

Con la finalidad de brindar una protección de confidencialidad se reconocerán en lo adelante los propietarios de los terrenos en evaluación como **Personas Afectadas por el Proyecto (PAP)**. El financiamiento de las compensaciones presentados en el PRI, se realizan en el marco del Préstamo BIRF-9242-DO, pero **con contrapartida nacional**.

2. Objetivo del PRI/Plan de Adquisición

El propósito fundamental de este Plan de Reasentamiento Involuntario (PRI) es, en primer lugar, analizar la situación específica del terreno seleccionado para la instalación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de Gaspar Hernández, su propietario y la propuesta de adquisición de dicho terreno, así como describir las alternativas analizadas. Asimismo, el PRI garantiza que este proceso se lleve a cabo de manera justa y transparente, conforme a los Estándares Ambientales y Sociales del Banco Mundial (en particular, el EAS 5) y el Marco de Reasentamiento del Proyecto (MRI), que velan por la protección de los derechos de las personas potencialmente afectadas (PAP), la mitigación de impactos socioeconómicos y la adecuada compensación, cuando corresponda.

Es la intención del Proyecto y el INAPA, de que, en el caso de la construcción de la PTAR en Gaspar Hernández, se buscará realizar la adquisición de tierras de manera de un acuerdo voluntario con un “comprador dispuesto/vendedor dispuesto”, donde el propietario de la tierra puede negarse a vender, sin la amenaza de adquisición obligatoria. Por otra parte, no se considerará avanzar con la compra del terreno en caso de que el PROPIETARIO LEGAL decida no vender y además el INAPA no tiene intención la expropiación del terreno en cuestión.

En resumen, los objetivos son:

1. Evitar el reasentamiento involuntario o, cuando no sea posible evitarlo, minimizarlo mediante la exploración de alternativas de diseño del proyecto.
2. Evitar los desalojos forzados.
3. Orientar la adquisición de un terreno para poder construir la PTAR de Gaspar Hernández, mitigando los impactos sociales y económicos adversos derivados de la adquisición de

tierras, brindando compensación oportuna por la pérdida de bienes al costo de reposición y, de ser aplicable, ayudar a las PAP en sus esfuerzos por mejorar o, al menos, restablecer sus medios de subsistencia y su nivel de vida, en términos reales, a los niveles anteriores al desplazamiento o a los niveles vigentes antes del comienzo de la ejecución del proyecto, el que sea mayor.

4. Establecer el marco legal y regulatorio en el cual se enmarcará el proceso de adquisición de tierras.
5. Definir método de valuación y compensación aplicando requerimientos del EAS 5.
6. Establecer la planificación del proceso de adquisición de tierras objeto de este Plan.
7. Asegurar que la compraventa, una vez se haya aprobado el PRI, se efectúe de manera voluntaria y transparente, con plena claridad sobre valores de mercado, compensaciones con valor de reposición y derechos de las personas.
8. divulgación de información, consultas significativas y la participación informada de los afectados.
9. Proporcionar un mecanismo de atención a quejas (MAQS) acorde al EAS 5 y EAS10.

3. Breve descripción del Subproyecto y necesidad de adquirir el terreno

3.1. Alcance del Proyecto

La intervención para el subproyecto de Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Municipio de Gaspar Hernández, tiene aproximada de 3.4 km² como área de cobertura, con proyección de beneficiar aproximadamente a 2,300 hogares del municipio; en la siguiente imagen se visualiza el área de interés, la cual corresponde al casco urbano del municipio.

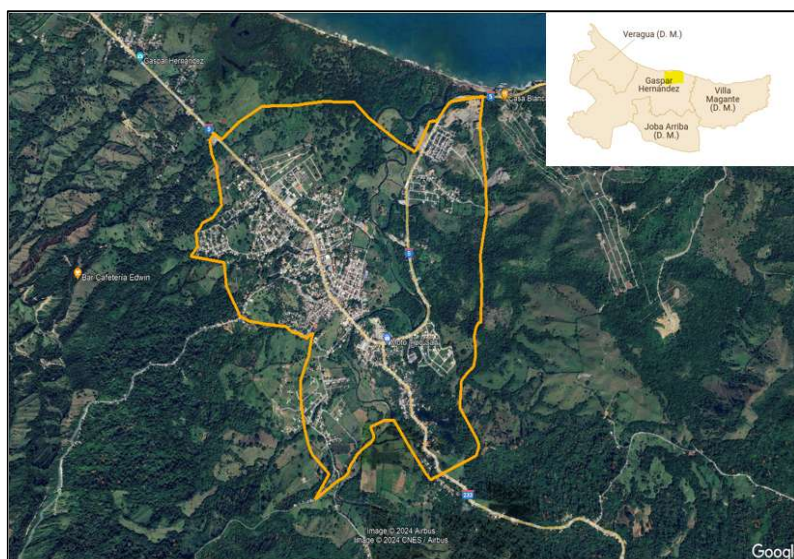


Ilustración 1 Área de cobertura municipio de Gaspar Hernández (3.4 km2)

La intervención propuesta en este subproyecto abarca básicamente un elemento:

- Sistema de PTAR Gaspar Hernández | Planta Principal

Características PTAR principal:

Diseño con capacidad de unos 20.06 lps, que incluirá reactores anaeróbicos UASB, filtros anaerobios de flujo ascendente (FAFA), humedal subsuperficial y lagunas facultativas, o combinaciones equivalentes, de acuerdo con el EIAS y los análisis de alternativas.

El municipio de Gaspar Hernández no posee actualmente un sistema de alcantarillado sanitario municipal (existe un pequeño alcantarillado sanitario con su PTAR en un sector llamado Nueva Hermita en la zona noroeste en las afueras de la ciudad), por lo que además de la típica utilización de cámaras sépticas con pozos filtrantes, existen descargas directas a cursos de drenaje naturales y obras del drenaje pluvial, así como soluciones de letrinas en las zonas periurbanas de desarrollo.

Durante una crisis en años pasados (2010), la población optó por el uso masivo de pozos tubulares, sin embargo, estos se encuentran en su gran mayoría, contaminados por el uso de pozos sépticos sin las condiciones apropiadas, por ser este último el método más económico disponible para tratar las aguas negras residuales y no residuales, al no existir alcantarillado sanitario en el municipio. Además, está el desperdicio de líquido por parte de la población, debido a la falta de conciencia ciudadana.

3.2. Necesidad de la adquisición del terreno

Debido a que el municipio de Gaspar Hernández no cuenta con un sistema de alcantarillado sanitario, esto ocasiona descargas inadecuadas al subsuelo y a cuerpos de agua naturales. Esta situación representa un riesgo significativo tanto para la salud pública como para el medio ambiente. Para hacer frente a este problema, se ha propuesto la construcción de una red de recolección y transporte de aguas residuales, junto con una planta de tratamiento que garantice una disposición final segura y sostenible. Este proyecto beneficiará a aproximadamente 2,300 hogares.

El proyecto consiste en la construcción de la infraestructura necesaria para el alcantarillado urbano, así como la construcción de la PTAR. El diseño de la planta contempla reactores UASB, filtros anaerobios de flujo ascendente, un humedal subsuperficial, desinfección con cloro (o lámparas UV), lechos de secado de lodos, tratamiento de gases y, adicionalmente, una laguna facultativa. Además, se contempla la financiación de conexiones domiciliarias con baños básicos para cerca de 1,500 hogares de bajos ingresos (de acuerdo con los Procedimientos de Gestión de Mano de Obra).

Como parte del Proyecto, también se construirán seis pequeñas plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en los sectores del municipio donde, por su ubicación, resulte necesaria esta solución, así como una planta de mayor capacidad (PTAR No. 1), destinada a prestar servicio a la mayor parte de la población.

Esta última planta será ubicada en el terreno objeto del PRI. Las especificaciones cumplen con las normas técnicas de INAPA. Adicional al PRI, el proyecto realizó un Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS) para el desarrollo de la PTAR y elaboró un Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) ambos revisados por el BM; el PGAS se adjuntará a los pliegos de licitación de la obra.

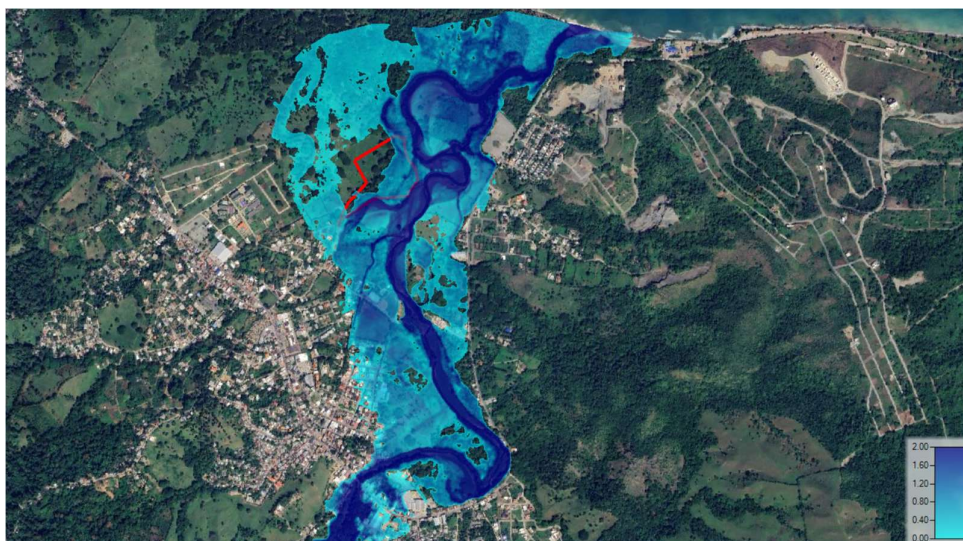
4. Proceso de selección del terreno

4.1. Exploración de alternativas

En referencia resumida del Análisis de Alternativas propuesto, se identificaron 5 posibles zonas para fines de estudio, las cuales cuentan con características similares, habiéndose realizado un análisis de factibilidad de cada zona. Se destaca lo siguiente:

Según el “**Análisis de Alternativas**” se evaluaron varios sitios para la planta principal:

Zona No. 1: Terrenos de topografía favorable, proximidad a redes y ausencia de viviendas en el polígono destinado a la PTAR. Mínimamente inundable en períodos de retorno de 50 años (Ver el Mapa abajo de inundaciones a los últimos 100 años el cual determinó una óptima factibilidad frente a posibles inundaciones). Opción disponible para venta, cuerpo de descarga receptor previsto: Río Joba. Detalles Tabla 2.



Zona No. 2: Topografía accidentada, cauces naturales, grandes pendientes, poca superficie, requería mayor movimiento de tierra, cercana a vía principal y centro urbano. Actualmente no existen viviendas en la colindancia. Dependiendo del área destinada para la PTAR el movimiento de tierra está dentro del rango mediano a alto. Cuerpo receptor de agua previsto: Arroyo próximo. Detalles Tabla 2.

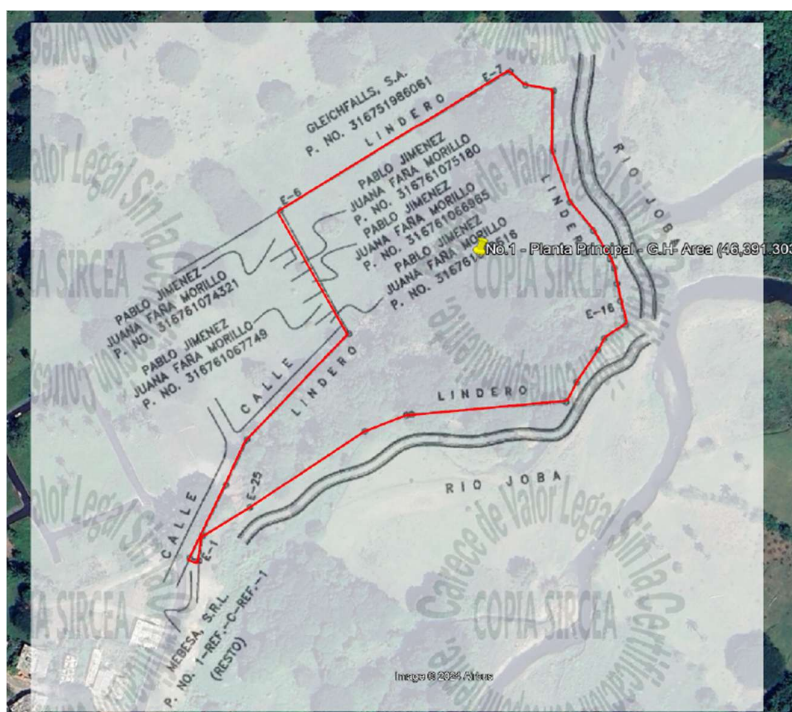


Ilustración 2 Alternativa no. 01 Superposición de plano catastral y determinación de área



Ilustración 3 Alternativa no. 02 Determinación de área.

Zona No. 3: Presenta problemas de accesibilidad y mayor cercanía a humedales protegidos. Frente a la vía principal de acceso a la ciudad. Actualmente no existen viviendas en la colindancia. La imposibilidad de contactar al propietario al igual que la distancia del centro de la ciudad en comparativo a la Zona No. 1, la zona 01 ofrece mayores beneficios. Detalles Tabla 2.



Ilustración 4 Alternativa no. 03 Determinación de área.

Zonas No. 4 y No. 5: No accesible, acuífero aprovechable cercano y costos más altos de infraestructuras y mantenimiento de bombeo. Detalles Tabla 2.



Ilustración 5 Alternativa no. 04 y 05 Determinación de área.

4.2. Criterios técnicos y legales

Los criterios técnicos y legales utilizados por INAPA para evaluar las zonas alternativas se resumen en la siguiente tabla.

Tabla 1 <i>Criterios técnicos y ambientales análisis de alternativas por parte de INAPA para el proceso de análisis de evaluación las zonas previstas</i>		
.Tipo de criterio INAPA	Criterio	Observaciones
Legal	Tipo de posesión de la propiedad	Formal o informal
Legal	Evaluación títulos de propiedad	Validación. Se anexa (anexo 1) en este PRI el memorándum de análisis por parte de la Dirección Jurídica del INAPA confirmando la disposición legal del título del terreno en cuestión.
Legal	No objeción frente a la venta del terreno por parte del propietario legal. Quien entiende que puede negarse o denegar la venta si esta no satisface en todos sus requerimientos, aceptando que es una venta opcional, no forzada y que no represente impactos negativos frente a su actividad o desarrollo económico.	Evitar expropiación o desalojo
Técnico	Proximidad a la red de colectores planificados y cota topográfica apropiada para flujo por gravedad	
Técnico	Cantidad de terreno suficiente para la construcción de la planta y su área de amortiguamiento	Unos 46,300 m ²
Ambiental	Evitar áreas de sensibilidad ecológica alta o de alto riesgo de inundaciones	
Social	No objeción social de la comunidad en consultas realizadas	Para la ejecución del proyecto (ver anexo 3)
Social	Inexistencia de asentamientos o producción económica en el polígono del terreno propuesto para la PTAR	

***Estos criterios forman parte del proceso de análisis interno del INAPA. No forman parte del EAS5.**

4.3. Alternativa seleccionada

El **Análisis de Alternativas** (*Análisis de Alternativas, documento separado*) concluye que la **Zona No. 1** (donde se ubica el predio del **PAP**) es la opción más adecuada, el proyecto no lesionaría o causaría un impacto negativo ambiental en el área determinada, no está expuesto a posibles inundaciones y no requiere expropiación puesto que PAP es un vendedor dispuesto; además se ajusta al diseño de la red de alcantarillado.

La Zona 1 ha sido evaluada como la más favorable para la implantación de la PTAR principal, conforme a los criterios técnicos definidos en el estudio. Desde el punto de vista técnico, esta zona se ubica en el punto más bajo de la cuenca principal urbana de Gaspar Hernández, lo que permite optimizar el diseño hidráulico del sistema de alcantarillado. La topografía llana facilita el movimiento de tierra con un costo de mediano a bajo, y aunque se requiere bombeo a pie de planta, la profundidad de llegada del colector es técnicamente viable. El terreno disponible, de 46,375 m², permite la implantación del sistema sin limitaciones físicas importantes, y el propietario ha sido contactado, mostrando disponibilidad para la venta, lo que facilita la gestión predial.

En cuanto al enfoque social, la zona no cuenta actualmente con viviendas colindantes, lo que reduce significativamente los impactos negativos directos en comunidades cercanas durante la fase de construcción y operación. La cercanía al área urbana facilita también la integración del sistema dentro del esquema de servicios públicos esenciales del municipio.

Desde el enfoque ambiental, la zona no presenta vegetación frondosa o protegida, además de encontrarse próxima al río Joba. El estudio ambiental identificó que el terreno seleccionado no impacta un nicho biológico relevante por su vegetación ribereña. En respuesta a esto, el equipo consultor propuso desplazar parcialmente la ubicación dentro de la misma zona hacia el oeste, para conservar ese ecosistema y reducir la afectación ambiental directa.



Tabla 2 Resumen de Análisis de Alternativas.

Zona	Área disponible	Coordenadas	Condiciones	Terreno	Disponibilidad	Cuerpo receptor
1	46,375 m ²	366169.96 m E 2171700.58 m N	Zona baja de cuenca urbana, requiere bombeo	Llano, vegetación frondosa, plantación no comercial de cacao	Propietario contactado y dispuesto a vender	Río Joba
2	15,335 m ²	364991.37 m E 2171723.91 m N	Ubicada en cota media, requiere bombeo de 1.2 km, próxima a cauces naturales	Llano, vegetación de pastos y malezas	Propietario contactado y dispuesto a vender.	Arroyo próximo
3	20,875 m ²	365055.69 m E 2171833.83 m N	Cota baja, requiere bombeo de 1.1 km, colinda con zona 1	Llano, próxima a proyectos turísticos	Propietario no contactado	Arroyo próximo
4	30,000 m ²	366231.80 m E 2169571.89 m N	Cota media, requiere bombeo de 2.8 km cruzando la ciudad	Llano, requiere camino de acceso	Propietario contactado y dispuesto a vender	Río Joba
5	30,000 m ²	366143.69 m E 2169330.86 m N	Cota media, requiere bombeo de 2.8 km cruzando la ciudad	Llano, requiere camino de acceso	Propietario contactado y dispuesto a vender	Río Joba

***El área mínima para considerar el terreno como apto es de 30,000 m². Sin embargo, una mayor disposición de terreno apoya con las áreas de desahogo de la periferia de la PTAR.**

4.3. Información sobre el terreno seleccionado

4.3.1 Tenencia de la tierra

El **propietario legal** adquirió la finca legalmente para dividirla en solares, notificó además que se dedica a esta actividad económica desde hace 18 años, con título registrado.

4.3.2 Ubicación, extensión y uso actual del terreno seleccionado

- **Localización 366169.96 m E; 2171700.58 m N**
- **Área disponible de 46,373.52 m²**
- **Uso actual:** Parcela para lotificación con intención de venta parcial o completa.
- Se estima una compra total del terreno en cuestión.
- El PAP mantiene otros terrenos en diversas localidades, igual en venta, pero lotificados para fines constructivos.

4.3.3 Aspectos ambientales

El **EIAS borrador de la empresa consultora** indica que la zona está parcialmente cubierta de vegetación de pastos, árboles de sombra. Algunos árboles fuera de la zona de construcción de la PTAR están protegidos por la normativa nacional. Por ello, el equipo técnico ambiental, tras evaluar las condiciones del ecosistema en el área, propuso reubicar la PTAR dentro del mismo terreno, reubicación que fue debidamente evaluada y aprobada por la Unidad Ejecutora del Proyecto, específicamente en solar determinado como ZONA 01. Esta disposición busca mitigar posibles impactos ambientales, reforzar las medidas de protección ecológica y facilitar la reubicación de especies protegidas identificadas en el área de desarrollo del proyecto. *(Referencia: EIAS Gaspar Hernández).*

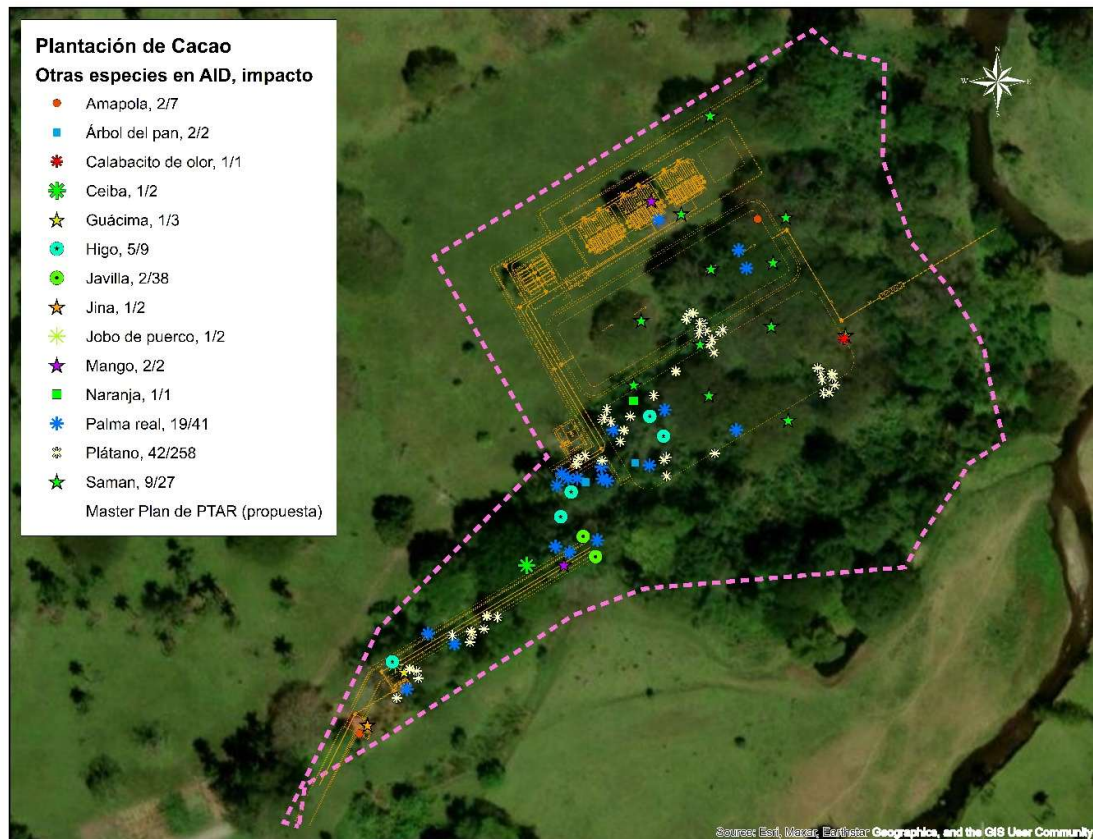


Ilustración 9. Mapa de reubicación de la PTAR y especies inventariadas de flora

No se halla en riesgo de inundación significativo (con la nueva propuesta de reubicación de la PTAR dentro del terreno) según modelaciones hidrológicas con periodo de retorno 100 años); sin embargo, requiere la construcción de una plataforma de relleno en las áreas en las cuales se desarrollen las infraestructuras, por las inundaciones mínimas.

4.3.4 Uso actual del terreno seleccionado

Como se puede apreciar en esta y las demás imágenes, en el lugar no existen asentamientos humanos ni unidades de producción económica.



Ilustración 6: Terreno de desarrollo del proyecto.

Como puede observarse en el siguiente mapa (Mapa No. 1), la mayoría de los 500 metros alrededor del terreno de la planta es área verde. Prácticamente no existen infraestructuras físicas en el área búfer de los 100 metros alrededor de este terreno, al momento de elaboración del presente informe. Las edificaciones más cercanas, son viviendas en construcción, que todavía no se encuentran habitadas y se mantienen alejadas del perímetro de afectación por la Construcción de la PTAR.

Vista aérea del terreno de la PTAR y Buffer de 100 y 500 metros.



4.4. Análisis de las personas afectadas (PAP)

Se trata de una sola Persona Afectada por el Proyecto (PAP):

- **Persona afectada directamente:** Únicamente el propietario.
- **No hay** familias asentadas ni ocupantes informales.
- **No se identificó** ningún productor agrícola formal o inquilino en la franja destinada a la PTAR, de modo que no existe desplazamiento económico.
- **En el área de construcción de la PTAR, no hay** otros elementos de valor en el terreno, ni árboles de valor, ni cultivos, ni inmuebles.

5. El método de avalúo, compensación y su cálculo

Se evaluaron los parámetros de economía del PAP, entendiendo que esta compra impacta positivamente en su economía dándole apertura de negociación mediante un capital adicional para poder continuar su estrategia de negocio de compra y venta de solares. Se determinó la rentabilidad por metro cuadrado del solar en cuestión y se promedió una rentabilidad a futuro, llegando a la siguiente conclusión: En consecuencia, el valor de RD \$2,500 por m² — incrementado con los costos de transacción y de reposición correspondientes— refleja tanto el

precio de mercado vigente para lotes urbanizables de características similares como una rentabilidad proyectada que reconoce la plusvalía futura del área. Este monto garantiza al propietario una contraprestación justa y competitiva, respalda la adquisición voluntaria bajo el principio de “vendedor dispuesto–comprador dispuesto” y mantiene la alineación estricta con los requisitos de costo de reposición establecidos por el EAS 5 del Banco Mundial. Al asegurar un beneficio económico tangible para la PAP y eliminar cualquier necesidad de expropiación, la operación fortalece la viabilidad financiera y social del proyecto, facilitando la implantación oportuna de la PTAR y contribuyendo al saneamiento sostenible del municipio.

En fecha 27 de octubre del 2024, la Dirección Jurídica del INAPA realizó un estudio comparativo en el mercado inmobiliaria existente con el objetivo de determinar el promedio del valor inmueble. Según el mercado inmobiliario, el precio previsto es de RD\$2,500/m².

Sin embargo, para considerar el costo de reposición, se incluirá en la compensación los costos de transacción relacionados con la reposición del bien, como, por ejemplo, cualquier gasto legal y administrativo al cual el vendedor podría incurrir.

Es importante observar también, que el precio de mercado citado está referido a la compra de solares individuales, cuya venta toma mucho tiempo y requiere una buena inversión en mercadeo y procesos legales individuales. Y la compra propuesta para la PTAR principal es una sola, pero de un terreno mucho mayor, lo cual supone también una economía de escala para el PAP. Por esta razón en el mercado este tipo de compras de mayor magnitud que la usual tiene un precio menor, en este caso por metro cuadrado de terreno.

Adicionalmente, se tomarían en cuenta en la compensación otros elementos de valor en el terreno, como árboles de valor, cultivos, inmuebles, en caso los hubiera. A pesar de que en el terreno existen diversas especies de flora (*ver Ilustración 9. Mapa de reubicación de la PTAR y especies inventariadas de flora*), las mismas no interfieren en la zona designada de construcción de la PTAR, sin embargo, como es parte del alcance Ambiental del proyecto procedimos a levantarlas aun cuando se determinó que las mismas no se encuentran dentro del alcance del proyecto por ende no se espera tener un impacto dichas especies.

En otro orden, se determina que antes de llevar a cabo cualquier actividad en el terreno de interés por parte del INAPA, se debe completar la actividad de “compra y pago acordado”.

6. Metodología de comunicación, consulta y acuerdo

El Proyecto mantendrá una comunicación fluida y transparente con el PAP:

- El PAP fue informando que, de haber una intención de compra, la misma podía ser declinada de su parte en cualquier momento antes de la firma del contrario de compra. En caso de proceder con la adquisición del terreno, INAPA celebrará un contrato de compra-venta con el PAP para la debida revisión y firma en un plazo razonable.
- Durante el proceso, se mantendrá una comunicación permanente.
- Se realizará una identificación de posibles afectaciones económicas y se consultará al PAP sobre su acuerdo con las conclusiones.
- Se informará oportunamente y de forma directa al PAP, acerca de la compensación propuesta y nuevamente su derecho de negarse a vender.
- Se establecerán con el PAP los términos de los Acuerdos (contrato de compra-venta).

- Se elaborará una Acta de aceptación libre y de confirmación de haber recibido la compensación por parte de INAPA (modelo en anexo 5), la cual será compartida con el Banco Mundial una vez se haya realizada la adquisición del terreno (tras aprobación del PRI).

7. Disposiciones sobre Gestión de Quejas

El Proyecto cuenta con un **Mecanismo de Atención de Quejas y Sugerencias (MAQS)** que se detalla en Plan de Participación de Partes Interesadas y el PGAS (Plan de Gestión Ambiental y Social) para la PTAR de Gaspar Hernández. La UEP del Proyecto e INAPA se asegurarán de que el PAP tenga conocimiento de dicho mecanismo y los canales habilitados:

- **Teléfono:** (809) 578-2633 ext. 214
- **Correo:** apsespaillat@gmail.com / apsespaillat@coraamoca.gob.do
- **SMS / WhatsApp:** (809) 909-6843
- **Atención presencial:** Oficinas de CORAAMOCA. Oficinas comerciales: Calle Juan Pablo Duarte, Gaspar Hernández; Centro de Atención al Cliente de Veragua, calle 27 de Febrero, Villa Progreso. Oficina central: Calle Presidente Vázquez esq. Sánchez, Moca, Provincia Espaillat.
- **Redes sociales:** Facebook (<https://facebook.com/coraamocard>), Twitter (coraamocard) e Instagram (ApsEspaillat).
- **Buzones comunitarios:** Ubicados en las oficinas comerciales, en la calle Juan Pablo Duarte, en Gaspar Hernández y en el Centro de Servicios al Cliente de Veragua, calle 27 de Febrero, en Villa Progreso. También se ubicarán buzones en locales comerciales, clubes o puntos de reunión de las juntas de vecinos y organizaciones comunitarias.

Se otorga un plazo de **48 horas** para confirmar la recepción de una queja y hasta **10 días laborables** para resolverla.

8. Monitoreo de la implementación del PRI - Plan de adquisición

- **Supervisión:** El Equipo Social y Jurídico de la Unidad Ejecutora verificará la firma del contrato, el pago puntual, la entrega del terreno y la resolución de cualquier reclamo.
- **Coordinación con el EIAS:** El Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) monitoreará la etapa de construcción en la zona, supervisando que no surjan impactos no previstos.

Con la finalidad de que el proceso de mitigación al igual que los procesos descritos en este PRI tengan un cumplimiento en su totalidad, se mantendrá un monitoreo de cumplimiento en los siguientes aspectos:

1. La UEP garantizará que el contratista, mediante firma contractual, no ocupe más del espacio establecido para el desarrollo del proyecto.
2. La UEP asegurará que el contratista tenga conocimiento de los posibles impactos evaluados y además en conjunto aplicarán las mitigaciones y controles correspondientes.

3. Se establecerá y se mantendrá un monitoreo constante para salvaguardar la integridad del cumplimiento de este PRI.
4. En el PGAS de la obra se pondrá un especial interés en los mecanismos de prevención de manera tal que el proceso de construcción tenga impactos controlados.
5. Mediante el cumplimiento de la normativa local del país se levantará un Comité Mixto de Seguridad Ocupacional incluyendo la participación de los líderes comunitarios.

9. Presupuesto y fuente de financiamiento

El presupuesto estimado para la compensación a costo de reposición para la adquisición del terreno seleccionado se resume en el siguiente recuadro:

Tabla 1 Estimaciones de Cálculo de Presupuesto		
No.	Concepto	Montos RD\$
1	Costo por m2	RD\$2500.00
2	Metraje total (m2)	46,373.52 m2
3	Tasa de Transferencia Inmobiliaria (1.5%)	RD\$0.00
	Total	RD\$115,672,000.00

- El financiamiento se realiza en el marco del Préstamo BIRF-9242-DO, **con contrapartida nacional**.
- Se incluye el costo de impuesto de transferencia (1.5% del valor del inmueble) en costo \$0 CERO, debido a que la ley no. 5994, que crea INAPA, establece que la institución está exonerada de pagar cualquier impuesto, gravamen, tasa o arbitro que recaiga sobre sus operaciones, negocios, explotaciones, obras y actos jurídicos, así como sobre los documentos relativos a ellos.
- Para el PAP o PROPIETARIO LEGAL del solar en calidad de VENDEDOR el acto de “compra-venta” no genera o tiene costos indirectos o directos.

10. Cronograma de implementación del PRI - Plan de adquisición

Se prevé adjudicar la compra en un lapso de 3 a 6 meses (dependiendo de las licitaciones internas del INAPA - CORAAMOCA).

Actividades	Meses (2025)
Inicio de levantamientos y captura de datos	Ene (E)
Reuniones y consultas informativas	Feb (F)
Borrador PRI (para aprobación)	Mayo (M)
Planificación de proceso de adquisición	Junio (J)
Negociaciones y acuerdo formal	Julio (J)
Inicio del proceso de compra	Agosto (A)

Actividades	Meses (2025)
Cierre del proceso de compra	Agosto (A)
Firma del contrato y registro	Agosto (A)
Fin de proceso de compra	Agosto (A)

*Las fechas se ajustarán según los procedimientos de compras estatales.

*Las fechas propuestas dependen de la aprobación de los mecanismos por parte del Banco Mundial.

11. Listado de Anexos

Anexo 1 – Planos Catastrales y delimitación de la parcela de la PTAR.

Anexo 2 – Documento oficial de la dirección jurídica del INAPA, confirmando costo y extensión del terreno en cuestión.

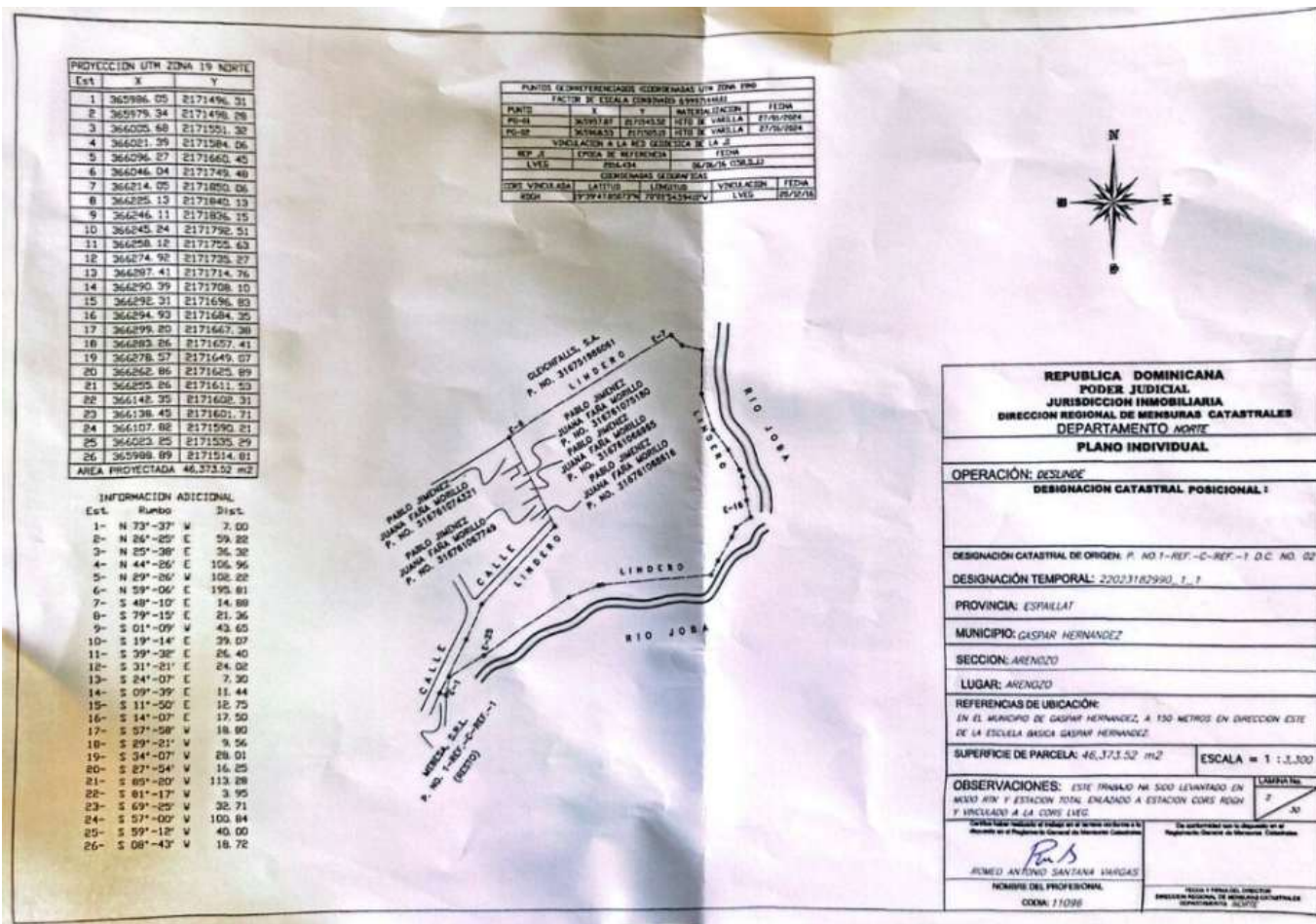
Anexo 3 – Evidencias fotográficas del terreno en venta.

Anexo 4 – Memorias de consultas públicas realizadas.

Anexo 5 – Evidencias de acercamientos con comunidades.

Anexo 6 – Modelo de acta de conformidad

ANEXO 1.- Planos catastrales y delimitación de la parcela para la PTAR (coordenadas UTM).



Anexo 2. Documento oficial (memorándum) del Director Jurídico de INAPA confirmando el costo y extensión.

**INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS
(I N A P A)**

MEMO No. 0031-2025 D. J.

AL:


Ing. Nicolás Grullón Valdez
Director de Programas y Proyectos Especiales (DPPE)

DE:

Lic. Wellington Jiménez De Jesús
Director Jurídico

ASUNTO:

INFORME para la adquisición de terrenos para el abastecimiento de agua y servicios de Aguas residuales en los municipios de Moca y Gaspar Hernández, Provincia Espaillat.

FECHA:

06 de febrero del 2025

Distinguido Ing. Grullón:

En respuesta a su comunicación de fecha 12 de diciembre del año 2024, tenemos a bien remitir un informe actualizado sobre la gestión legal para la adquisición de 46,000.00 metros cuadrados, ubicados en el municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat.

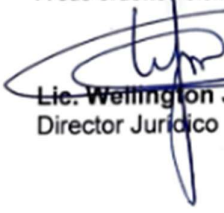
- En fecha 05 de octubre del 2024, una comisión de esta Dirección Jurídica se trasladó al municipio Gaspar Hernández, Provincia Espaillat, para la adquisición de un inmueble con la finalidad de construir una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, que abarcará el municipio de Gaspar Hernández, siendo localizado el inmueble identificado como Parcela con la Designación Catastral No. 316761166925, propiedad del señor Juan José Rodríguez Mercedes.
- Que en los hallazgos encontrados producto del levantamiento realizado se comprobó que el inmueble tiene una extensión superficial de cuarenta y seis mil trescientos setenta y tres punto cincuenta y dos (46,373.52) metros cuadrados, Designación Catastral No. 316761166925, ubicado en el sector Quintas de Joba, municipio Gaspar Hernández, Provincia Espaillat. El inmueble cuenta con un plano individual y registro de propiedad a favor del señor Juan José Rodríguez Mercedes.

INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS
(I N A P A)

- En fecha 27 de octubre del 2024, se realizó un estudio comparativo con el objetivo de determinar el promedio del valor inmueble identificado como: "Designación Catastral No. 316761166925, ubicado en Gaspar Hernández, Provincia Espaillat, arrojando como resultado la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$115,672,000.00)**.
- Habiendo realizado las validaciones legales pertinentes y requeridas para la adquisición de terrenos por parte del Estado Dominicano, queda pendiente definir la procedencia de los fondos necesarios para llevar a cabo dicha compra.

Manteniéndonos a su disposición en caso de requerir cualquier información adicional.

A sus órdenes siempre le sirva.


Lic. Wellington Jiménez de Jesús
Director Jurídico



WJDJ/CFP

Nota explicativa: Hacemos constar que deja sin efecto el informe de fecha 9 de enero del 2025, recibido en la Dirección de Programas y Proyectos Especiales la institución en el 15 de enero del 2025.

Anexo 3. Evidencias fotográficas del terreno en venta



Letrero en los terrenos del Propietario Legal promoviendo la venta de solares



Letrero de "Compromiso de Venta"

Anexo 4 – Memoria de Consultas Públicas.

Se realizaron dos consultas públicas con la comunidad, una en fecha 17 de febrero, en horas de la tarde, en el local de la iglesia Movimiento Evangélico El Tabor, ubicada en el barrio María Trinidad Sánchez (conocido popularmente como “El Semillero”), y otra el 21 de febrero en el Hotel Papaterra, en el Centro Urbano del municipio.

El objetivo principal fue repasar el propósito, la metodología y las infraestructuras contempladas en el proyecto, así como informar sobre los avances alcanzados hasta la fecha.

Asistieron 55 personas de las comunidades aledañas, entre ellas autoridades y funcionarios, destacando la presencia de:

- **Sr. Abelito Suriel**, alcalde municipal de Gaspar Hernández
- **Sr. Reynaldo Méndez**, director de CORAAMOCA
- **Emmanuel Pepén (Especialista Ambiental y Social)** y **Wendy de León (Ingeniera Senior en Saneamiento)**, de la unidad ejecutora del proyecto de INAPA
- **Ing Omar Acosta (Ingeniero – UEP MOCA)**

También se contó con la participación de varios líderes locales, entre ellos:

- **Hugo de Jesús**, presidente de la Federación de Juntas de Vecinos de Gaspar Hernández
- **Pastor Rubén Peñaló**, presidente de la Confraternidad de Pastores de Gaspar Hernández
- **Marcos Martínez**, presidente de la Junta de Vecinos del barrio María Trinidad Sánchez
- **Pastor René Dippiton**, del Movimiento Evangélico El Tabor

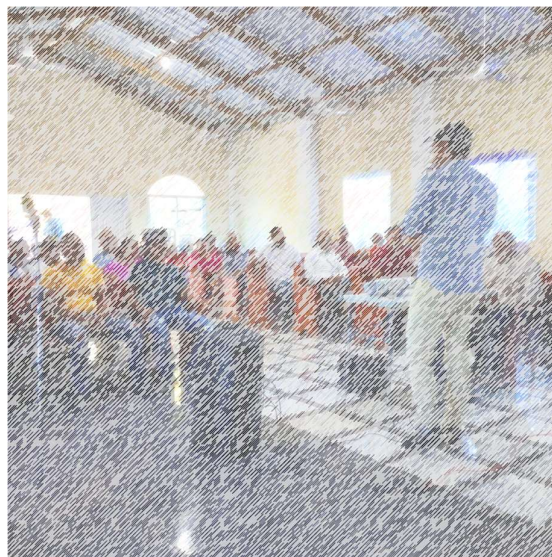
En representación de la empresa encargada de los estudios en esta fase, **COR Ingeniería**, estuvieron presentes:

- **Valentín Cordero**, presidente
- **Fran Cáceres**, responsable de los aspectos sociales



Especialista de Saneamiento del proyecto se dirige a los presentes en la consulta pública de Gaspar Hernández

Imagen No. 12: febrero 2025.



Especialista A&S del proyecto durante su presentación del MAQS del proyecto. Al fondo, vista parcial de los participantes

Imagen No. 13: febrero 2025

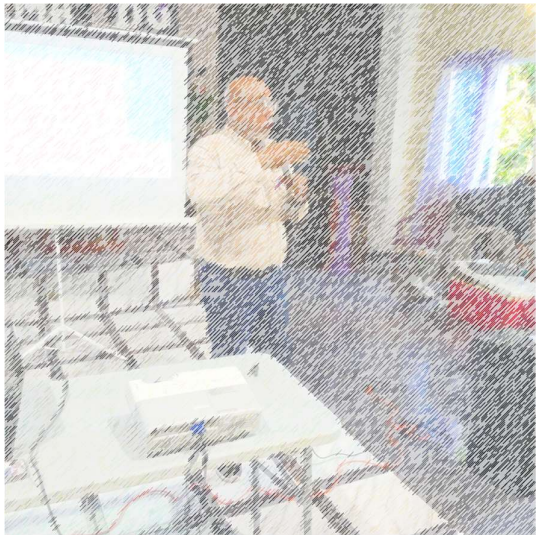
TEMARIO RESUMIDO

El señor Reynaldo Méndez dio la bienvenida y resaltó la prioridad que el Gobierno Dominicano ha otorgado a este proyecto.

A continuación, el señor Emmanuel Pepén presentó los avances logrados, subrayando el valor del proyecto para combatir la contaminación ambiental. Informó que, durante los últimos dos años, se han llevado a cabo la formulación y realización de estudios técnicos necesarios, que ya se cuenta con los fondos disponibles y que la licitación para la ejecución en Gaspar Hernández está publicada en los portales de CORAAMOCA e INAPA. Asimismo, anunció que la próxima semana se retomarán labores en la zona junto a las empresas que participan en la licitación como interesados, a fin de mantener a todos informados.

Posteriormente, la ingeniera Wendy de León describió los estudios realizados y explicó por qué se construirán dos pequeñas plantas de tratamiento en el barrio, así como una planta de mayor capacidad para atender a la mayor parte de la población de Gaspar Hernández. Destacó que la tecnología utilizada será de tipo “condominial”, con equipos de menor tamaño; además, se procurará cerrar el mismo día las aperturas en la vía pública y, de ser necesario, garantizar accesos alternos a las viviendas y comercios. Afirmó que el objetivo es lograr el saneamiento del municipio con la colaboración de los residentes, especialmente frente al problema de la basura que llega al río.

Por último, el señor Valentín Cordero presentó el alcance de los estudios ambientales y sociales que llevará a cabo COR Ingeniería, entre ellos el análisis del impacto del proyecto y la elaboración de un Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS). Este plan se diseñará con la participación activa de la comunidad y, al finalizar, se compartirán los resultados con la población local.

	
Intervención de los especialistas de las EIAS Imagen No. 14: febrero 2025	Cuatro participantes durante su intervención Imagen No. 15: febrero 2025

Durante la ronda de preguntas y comentarios, se registraron cuatro intervenciones de los asistentes:

1. **M. A**, vecina de la comunidad, expresó que durante la construcción de la carretera no se previó un desvío adecuado para el agua de lluvia, lo que provoca inundaciones en las calles del sector cada vez que llueve, debido al arrastre de agua desde la montaña.
2. **H.J**, de la Federación de Juntas de Vecinos de Gaspar Hernández, felicitó la puesta en marcha del proyecto, resaltando su importancia y la credibilidad que aporta el financiamiento del Banco Mundial.
3. **RP**, presidente de la Confraternidad de Pastores de Gaspar Hernández, destacó el valor de la obra y preguntó si existe la garantía de que se restaurarán las calles que puedan resultar afectadas durante la ejecución.
4. **DB**, regidor del municipio, manifestó su satisfacción por el enfoque detallado y consultivo del proyecto antes de proceder. Asimismo, consultó si la contratación de mano de obra se realizaría entre la población local.

Las inquietudes planteadas fueron atendidas por la especialista de saneamiento, quien explicó que el problema de la acumulación de agua pluvial en las calles requiere la construcción de un sistema de drenaje independiente y no debe mezclarse con el sistema sanitario, como ocurre actualmente en la comunidad de Gaspar Hernández.

En cuanto a la contratación de mano de obra, la especialista enfatizó que el proyecto prioriza la contratación de personal local. Solo en caso de no disponer de candidatos suficientes o con la cualificación necesaria se recurriría a contrataciones externas. Además, resaltó que se coordinará estrechamente con los contratistas para garantizar el cumplimiento de este compromiso, manteniendo el seguimiento conjunto con la comunidad.

Anexo 5 – Acercamientos con comunidades

A pesar de que se puede comprobar en el Mapa No. 1 la no existencia de asentamientos poblacionales en el perímetro de los 500 metros del solar determinado como Zona No. 01, como parte del cumplimiento social del proyecto, se realizaron (2) muestreos y acercamientos sociales con las comunidades más cercanas a la zona de construcción de la PTAR, las cual se ubica en un radio de 500 a 700 metros del solar determinado como Zona No. 01, con la finalidad de reconocer si tenían conocimiento del proyecto, si habían sido participes de las consultas públicas realizadas, se evaluó la integridad de la información en general y finalmente se discutieron los alcances del proyecto al igual que los impactos positivos y negativos que pudiese traer consigo la fase de construcción.

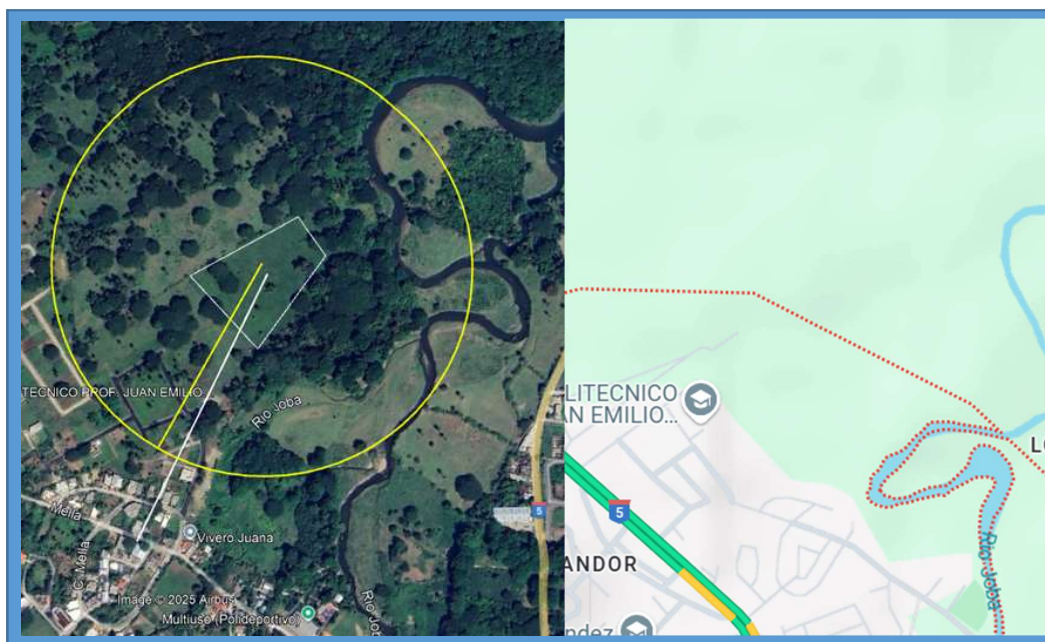


Ilustración 10: Mapa de Acercamiento poblacional (Radio = 500 m > 700m)

ENCUESTADO	Fecha de Entrevista	TIPO VIVIENDA (P)ROPIA (A)LQUILADA (N)EGOCIO	Cant de Habitantes	Tiene conocimiento de la Consulta Pública?	Conoce la intención de la ubicación de la PTAR?	Está de acuerdo en el desarrollo de un Sistema de Alcantarillado?	Está de acuerdo con la ubicación propuesta de la PTAR	Puede estimar un costo por m2 del terreno?	Observaciones o comentarios por parte del entrevistado
E1	Abril 2025	ESCUELA	384 estudiantes y personal	Si	Si	Si	Si	No	Espero la coordinación para tomar las medidas con los alumnos y el personal
E2	Abril 2025	POLITECNICO	679 estudiantes y personal	Si	Si	Si	Si	No	Es una iniciativa importante para superar la contaminación de las aguas de este Municipio
E3	Marzo 2025	CAIPI	130 niños y personal	Si	No	Si	Si	Aprox \$3000 pesos por m2	Es un proyecto clave para el desarrollo del Municipio. Tenemos muchos problemas con el agua.
E4	Marzo 2025	Vivienda Propia	4	Si	Si	Si	Depende	Aprox \$3000 pesos por m2	Apoyo el proyecto, pero me preocupa que puedan utilizar químicos que puedan contaminar el aire
E5	Abril 2025	Vivienda Propia	5	No	No	Si	Si	De \$2500 a \$3000	Estamos de acuerdo pero necesitamos saber antes de que inicien y se comuniquen
E6	Abril 2025	Vivienda Propia	4	No	No	Si	Si	No	Sí, es un proyecto muy importante para nuestro Municipio
E7	Marzo 2025	CENTRO DE HERRERIA JASA	5	Si	Si	Si	Si	No	Nos informan con tiempo por las rutas de transportación
E8	Marzo 2025	FISIOMEDIC	4 a 5 más pacientes	Si	Si	Si	Si	No	Aunque no nos afecta por la distancia nos in-

									teresa saber antes de empezar la construcción
E9	Marzo 2025	TALLER DE ELECTRICIDAD	11	Si	Si	Si	Si	No	Solo esperamos que nos notifiquen para tomar medidas con nuestros clientes por el tránsito

Tabla 2 Socialización con Comunidades (distancia de la PTAR igual y mayor a 500 metros)

Anexo 6. Modelo de Acta

En el municipio de ____, departamento de ____, a las ____ horas del día ____ de año ____, reunidos (nombre de quien firma, cargo, ____, ____, ____ por parte del Proyecto (identificación del Proyecto) y (nombre y generales de ley) ____, ____, ____ por parte del propietario de (identificar el bien afectado), con el objetivo de finiquitar Acuerdo en el marco del subproyecto [**nombre del subproyecto**], con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Que, en Acta de fecha tal las partes llegaron a los siguientes Acuerdos definitivos:
 - a.
2. Que, en cumplimiento de los Acuerdos antes señalados, se procede a hacer entrega/recibo de (monto, recibido de quien, recibido por quien):
 - a.
3. Que el señor (a) manifiesta que tiene conocimiento de que puede negarse a vender, que se encuentra conforme según lo acordado y libremente y en fe de aceptación firma la presente Acta junto con el representante del proyecto, en dos tantos del mismo tenor.
4. Se adjuntan a la presente Actas: (fotos, memorias, recibos, ...)

Nombre y firmas de las partes