

MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección General de Política y Legislación Tributaria
División de Fiscalización y Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias

A continuación se presenta, de manera detallada, la lista de requerimientos solicitados por el Ministerio de Hacienda, específicamente por la División de Fiscalización Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias¹, para la elaboración de los análisis costo beneficio que sirven de insumo al Consejo Nacional de Fomento Turístico (CONFOTUR) al momento de otorgar la Clasificación Definitiva, permitiendo disfrutar de los incentivos establecidos en la Ley No. 158-01 de Fomento al Desarrollo Turístico, de fecha 9 de octubre de 2001, y sus modificaciones.

1. Descripción

La empresa debe proveer las siguientes informaciones a detalle sobre el proyecto:

- Concepto del proyecto que detalle la actividad y usos de la inversión, mercado meta, y cualquier otra información que facilite la comprensión del tipo de proyecto de que se trate.
- Datos del promotor con número de registro nacional de contribuyente (RNC).
- Documentación que certifique la ubicación específica del proyecto, es decir, la provincia y el municipio donde estará situado. Se recomienda remitir copia del plano catastral aprobado por el municipio donde estará el proyecto.
- Detalle de los beneficios de su operación a la economía.
- Número de habitaciones o de unidades habitacionales (en caso que aplique).

Ejemplo A. El proyecto consta de la construcción de un hotel de 5 edificios cada uno con 30 habitaciones, totalizando 150 habitaciones.

Ejemplo B. Reportar un cuadro con la información correspondiente, como sigue:

Unidades Habitacionales

Apartamento	Cantidad	No. de Habitaciones	Total
Tipo A	5	4	20
Tipo B	5	3	15
Tipo C	5	2	10
Total Habitaciones			45

- Incluir una descripción de las distintas etapas del proyecto identificando duración de la misma y las actividades y/o construcciones que se estarían realizando durante dicho periodo (en caso que aplique).

¹ De acuerdo con el Artículo 45 de la Ley No. 253-12 para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible, de fecha 9 de noviembre de 2012.

MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección General de Política y Legislación Tributaria
División de Fiscalización y Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias

2. Inversión

- Reportar el desglose de la inversión inicial con la tasa de descuento correspondiente, destacando la moneda en dólares o pesos dominicanos.

Presupuesto de Inversión

1 Costo del Terreno	42,588,150
Construcción Hotel	4,146,300
Casa Club	877,350
Club de Playa	4,123,500
Campo de Golf	33,441,000
2 Adecuación de Infraestructura	17,786,898
Urbanización	16,551,898
Diseño & Ingeniería	1,235,000
3 Mercado Desarrollo Inmobiliario	6,800,001
Total General (US\$)	67,175,049

- Incluir el cronograma de desembolso y presupuesto de inversión.

Cronograma de Desembolso

Detalle de Inversión	2012	2013	2014	Total (US\$)	%
Terreno	20,000,000	-	-	20,000,000	33%
Desarrollo	4,252,500	1,822,500	-	6,075,000	10%
Construcción	12,960,000	19,440,000	-	32,400,000	54%
Pre Apertura	-	1,245,088	533,609	1,778,697	3%
Costo Total	37,212,500	22,507,588	533,609	60,253,697	100%

- Especificar la inversión del terreno aclarando si el mismo es comprado, arrendado o fue una donación. Si se trata de los últimos dos casos se deberá incluir un valor de tasación del mismo.
- Especificar fuente del capital, si es capital propio (accionistas) o financiamiento (bancario).
- En caso de que exista financiamiento, indicar las informaciones de dicho préstamo, es decir, posibles instituciones bancarias, monto del préstamo, tiempo y tasas de interés, además de incluir la tabla de amortización del préstamo.

MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección General de Política y Legislación Tributaria
División de Fiscalización y Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias

Esquema de Amortización - Financiamiento Bancario

Importe	20,000				
Plazo (años)	10				
Periodo de Pago	Anual				
Interés Anual	6%				
Cuota	2,717,359				
Años	Cuota	Intereses	Amortización	Amortizado	Pendiente
0	-	-	-	-	20,000,000
1	2,717,359	1,200,000	1,517,359	1,517,359	18,482,641
2	2,717,359	1,108,958	1,608,401	3,125,760	16,874,240
3	2,717,359	1,012,454	1,704,905	4,830,665	15,169,335
4	2,717,359	910,160	1,807,199	6,637,864	13,362,136
5	2,717,359	801,728	1,915,631	8,553,495	11,446,505
6	2,717,359	686,790	2,030,569	10,584,064	9,415,936
7	2,717,359	564,956	2,152,403	12,736,466	7,263,534
8	2,717,359	435,812	2,281,547	15,018,014	4,981,986
9	2,717,359	298,919	2,418,440	17,436,454	2,563,546
10	2,717,359	153,813	2,563,546	20,000,000	-

3. Empleo

- Presentar de forma detallada la cantidad de empleos que generaría el proyecto durante sus distintas etapas: construcción y operación.
- Identificar costo salarial por empleado, indicando su área funcional y tiempo de empleo.
- Detallar si los ingresos devengados por el personal serían pagados por hora, días de trabajo o mensual, y a que moneda dólares o pesos dominicanos.

Empleados - Fase Construcción (2 años)

Tipo	Cantidad	Salario/Hora	Salario/Día	Salario/Mes	Año 1	Año 2
Listero - Chequeador	1	70	556	16,681	200,172	-
Ayudante Operadores	5	60	477	14,298	857,880	-
Capataces	20	146	1,167	35,000	8,400,002	-
Obreros Especializados	80	67	538	16,150	15,503,990	15,503,990
Obreros No Especializados	45	41	330	9,905	5,348,701	5,348,701
Almacenistas	2	46	367	11,000	264,000	264,000
Choferes	2	52	417	12,500	300,000	300,000
Secretaria	2	63	500	15,000	360,000	360,000
Obreros Especializados	22	73	583	17,500	4,620,000	4,620,000
Obreros No Especializados	15	41	330	9,905	1,782,900	1,782,900
Capataces	1	146	1,167	35,000	420,000	420,000
Total Empleados	195					

MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección General de Política y Legislación Tributaria
División de Fiscalización y Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias

Empleados - Fase Operación (6 años)

Posición	Cantidad	Salario por Día	Salario Mensual
Gerente General	1	833	25,000
Gerente Administrativo	1	4,167	125,000
Gerente Operativo	1	4,167	125,000
Gerente de Mantenimiento	1	4,167	125,000
Gerente de Cocina	1	4,167	125,000
Lobby	4	1,000	30,000
Bartender	14	400	12,000
Seguridad	9	333	10,000
Camareras	10	267	8,000
Limpieza	15	267	8,000
Snack Bar	4	300	9,000
Total Empleados	61		

4. Estados Financieros

- Describir y presentar los estados de situación del proyecto proyectados a 15 años o durante el período que durará el proyecto, incluir: balance general, estados de resultados y los flujos durante la vida del proyecto, (pre inversión, inversión y operación), a precio de un año base, y especificando la tasa de descuento utilizada y si los flujos calculados están exentos o no de impuestos.

Estado de Resultado

Estado de Resultado (US\$)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingresos	-	35,737,758	19,398,798	33,258,375	23,545,620	24,722,901	29,420,252
Ingresos otros conceptos	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos		35,737,758	19,398,798	33,258,375	23,545,620	24,722,901	29,420,252
Costos y gastos	1,433,714	26,813,329	14,233,395	20,073,241	15,172,721	15,492,099	17,414,568
Costo del terreno	-	19,415,014	10,329,411	15,029,724	10,906,224	10,906,224	12,360,388
Costos construcción y equipo	-	5,001,580	1,750,719	1,688,969	1,688,969	1,914,165	1,914,165
Gastos de Mercado	485,714	485,714	601,361	693,878	693,878	693,878	786,395
Comisiones de Ventas	948,000	1,911,021	1,551,904	2,660,670	1,883,650	1,977,832	2,353,620
Beneficios Operativos	-1,433,714	8,924,428	5,165,403	13,185,133	8,372,899	8,536,924	11,219,289
Intereses	360,000	706,602	651,392	592,819	530,679	464,755	430,303
Beneficios antes de imp.	-1,793,714	8,217,826	4,514,011	12,592,314	7,842,219	8,072,168	10,788,987
Impuesto	-	-	-	-	-	-	-
Beneficio Neto	-1,793,714	8,217,826	4,514,011	12,592,314	7,842,219	8,072,168	10,788,987

MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección General de Política y Legislación Tributaria
División de Fiscalización y Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias

Balance General

Balance General Pro Forma (US\$)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Efectivo	18,703,729	36,932,551	50,814,189	77,415,869	95,081,816	112,911,787	134,842,801
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Inventario	-	-	-	-	-	-	-
Total Activos Corrientes	18,703,729	36,932,551	50,814,189	77,415,869	95,081,816	112,911,787	134,842,801
Terreno	116,028,150	96,613,136	86,283,724	71,254,000	60,347,776	49,441,551	37,081,163
Construcción en progreso & infra	3,352,557	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fijos	119,380,707	96,613,136	86,283,724	71,254,000	60,347,776	49,441,551	37,081,163
Total Activos	138,084,436	133,545,687	137,097,913	148,669,869	155,429,592	162,353,338	171,923,964
Ingresos Adelantados	11,850,000	-	-	-	-	-	-
Total pasivos corrientes	11,850,000	-	-	-	-	-	-
Deuda de Largo Plazo	12,000,000	11,093,425	10,131,640	9,111,283	8,028,785	6,880,363	5,662,003
Total pasivos corrientes	12,000,000	11,093,425	10,131,640	9,111,283	8,028,785	6,880,363	5,662,003
Total Pasivos	23,850,000	11,093,425	10,131,640	9,111,283	8,028,785	6,880,363	5,662,003
Capital Pagado	116,028,150	116,028,150	116,028,150	116,028,150	116,028,150	116,028,150	116,028,150
Ganancia Retenidas	-1,793,714	6,424,111	10,938,123	23,530,437	31,372,656	39,444,824	50,233,811
Total Patrimonio de accionistas	114,234,436	122,452,261	126,966,273	139,558,587	147,400,806	155,472,974	166,261,961
Total Pasivos + Patrimonio	138,084,436	133,545,687	137,097,913	148,669,869	155,429,591	162,353,338	171,923,964

Estado de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo (US\$)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Flujo de Caja Operativo Económico	10,416,286	21,491,023	17,245,534	29,903,827	20,968,092	21,357,313	25,493,842
Flujo de Caja Operativo Contable	10,056,286	20,784,420	16,594,142	29,311,008	20,437,413	20,892,558	25,063,540
Beneficio Oper. después de Impuestos	-1,433,714	8,924,428	5,165,403	13,185,133	8,372,899	8,536,924	11,219,289
Beneficio Neto	-1,793,714	8,217,826	4,514,011	12,592,314	7,842,219	8,072,168	10,788,987
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-
Otros Cargos	-	24,416,594	12,080,130	16,718,694	12,595,194	12,820,390	14,274,553
Cambios en Activos Corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en Pasivos Corrientes	11,850,000	11,850,000	-	-	-	-	-
Flujo de caja de inversión	-119,380,707	-1,649,023	-1,750,719	-1,688,969	-1,688,969	-1,914,165	-1,914,165
Terreno	-116,028,150	-	-	-	-	-	-
Adecuación Infraestructura	-3,352,557	-1,649,023	-1,750,719	-1,688,969	-1,688,969	-1,914,165	1,914,165
Flujo de caja de financiamiento	128,028,150	-906,575	-961,785	-1,020,358	-1,082,498	-1,148,422	-1,218,361
Capital pagado y/o aportes	116,028,150	-	-	-	-	-	-
Deuda	12,000,000	-	-	-	-	-	-
Repago deuda	-	-906,575	-961,785	-1,020,358	-1,082,498	-1,148,422	-1,218,361
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Cambio en Balance de efectivo	18,703,729	18,228,822	13,881,637	26,601,681	17,665,946	17,829,971	21,931,014

MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección General de Política y Legislación Tributaria
División de Fiscalización y Evaluación de Incentivos y Exoneraciones Tributarias

Determinación VAN y TIR

Año	Flujo de Caja
2012	-1,500,000
2013	757,936
2014	801,578
2015	846,736
2016	893,462
2017	941,806
2018	991,821
2019	1,043,562
2020	1,097,085
2021	1,152,447
2022	1,209,710
Tasa de Descuento	7%
VAN	4,807,360
TIR	55%

5. Lista de Bienes Importados a Exonerar

- Describir la lista de los bienes, maquinarias, o equipos a importar por la empresa y que requerirían ser exonerados, especificando cantidad, precio unitario y valor total en dólares o pesos dominicanos.

Listado de Artículos a Importar

Item	Código	Descripción	Cantidad	Precio Unid. (US\$)	Valor (US\$)
1	73121081	Turnbuckle;30mm, DIN 1478	12	84	1,006
2	73121081	Dome Nuts; DIN1587 galvanised, 8mm	200	5	1,000
3	73121081	Wire Rope Clamps; DIN En13411-5 NG1	850	2	1,700
4	65061010	Ultralight snow (047), Gr. M/L	20	47	936
5	76169990	Conecto Swilve:oasis-slate	30	38	1,148
Total					5,790

6. Listado de compras locales

- Describir la lista de los bienes, maquinarias, o equipos a ser comprados localmente por la empresa y que requerirían ser exonerados, especificando cantidad, precio unitario y valor total en dólares o pesos dominicanos (ver tabla anterior para referencia)