



BONBOGA

Pedernales

Cómo una ciudad — no un resort — puede duplicar la población urbana de Pedernales, transformar la frontera dominicana, y convertirse en el caso insignia de política pública del Estado.

PREPARADO PARA
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
HACIENDA · MIVED
MITUR · MOPC · MICM
BANCA NACIONAL · INVERSIONISTAS

ABRIL 2026

VERSIÓN 3.1 · DOC 01 DE 03

La tesis es simple. Pedernales tiene hoy **15,948 habitantes urbanos**. No le falta playa; le falta **vida urbana**. BONBOGA Pedernales construye esa vida: una ciudad donde se trabaja, se vive, se come, se baila, se estudia, se entrena, se ama la tarde después del trabajo. No es un enclave hotelero. Es la **refundación urbana** de una frontera olvidada.

INVERSIÓN PRIVADA · CICLO

US\$ 300M

Capital extranjero y nacional rotado
vía ventas inmobiliarias

DUPLICACIÓN URBANA

15,948 → 32k

Población urbana diaria — horizonte 5 años

MARCO FISCAL · LEY 12-21

30 años

Exención plena · Zona Especial
Fronteriza

AMENIDADES URBANAS

24 / 7

Gastronomía · arte · deporte · cultura ·
medicina · educación

01 Diagnóstico Pedernales · La Frontera Olvidada

REALIDAD URBANA Y SOCIAL ACTUAL

- El **municipio cabecera de Pedernales** (Miramar, Las Flores, centro urbano) concentra **15,948 habitantes urbanos**. La provincia entera suma **34,375 habitantes**, distribuidos entre municipio cabecera, Oviedo y comunidades rurales.
- La Región Enriquillo ocupa el **segundo lugar más bajo** en Desarrollo Humano del país: **0.246** en el Índice regional frente a **0.513** nacional — literalmente la mitad.
- Educación colapsada: tasa de culminación de secundaria de apenas **6.7%** — la peor del país. Solo 3 centros imparten el ciclo completo en toda la provincia.
- Migración juvenil estructural hacia **Santo Domingo y el exterior**. Sin un shock económico y urbano de escala, la provincia se despuebla — no prospera.
- En la cabecera urbana, después de las 6 p.m., **no hay nada**: ni gastronomía de nivel, ni cultura, ni deporte organizado, ni retail, ni vida. Solo playa vacía.

INFRAESTRUCTURA PÚBLICA YA CONSTRUIDA

- Fideicomiso Pro-Pedernales** (Decreto 724-20): inversión pública comprometida de **US\$2,245M** · 4 fases · meta final **12,000 habitaciones**.
- Aeropuerto Internacional Cabo Rojo**: pista 3.1 km apta para Boeing 777-300. Capacidad inicial 250,000 pasajeros/año.
- Puerto de cruceros Cabo Rojo**: operativo. Recibió **176,690 cruceristas** de 42 operaciones marítimas en 2025 — cuarto puerto del país en su primer año.
- Ley 158-01 CONFOTUR**: exención turística de 15 años, combinable con el marco fronterizo para maximizar atractivo inversor.
- Carretera Enriquillo-Pedernales**: asfaltado hasta cruce Cabo Rojo Q1 2026. Acceso terrestre moderno por primera vez.

DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

El Estado ya invirtió la infraestructura pesada — aeropuerto, puerto, carreteras, fideicomiso, exoneraciones tributarias. Lo que falta es la vida urbana diaria. Sin ella, Pedernales se convierte en otro enclave hotelero de temporada con playas vacías 8 meses al año. Con ella, se convierte en la primera ciudad-frontera inclusiva y viva del Caribe.

02 La Vida Urbana que Hoy no Existe

Una ciudad no se mide por sus habitaciones de hotel. Se mide por la **calidad de la tarde de un martes**: qué hay después del trabajo, dónde cena la familia, dónde entrena el joven, dónde se reúne el artista. Hoy en Pedernales la respuesta es: en ningún lado. BONBOGA construye esas respuestas simultáneamente.

g

GASTRONOMÍA

♪

MÚSICA & CLUBBING

a

ARTE & CULTURA

f

FITNESS & DEPORTE

r

RETAIL DE LUJO

m

MEDICINA &
EDUCACIÓN

03

Benchmarks Internacionales · De Qué Ciudades Tomamos el ADN

DUBAI · EAU JBR "The Walk" 1.7 km de paseo marítimo vivo: tiendas, restaurantes, entretenimiento al aire libre — la calle viva frente al mar.	MALDIVES Hurawalhi Pools Piscinas infinity que se funden con el mar — referencia directa para nuestras piscinas privadas en Club #1 y BC7.	ARABIA SAUDÍ NEOM · AI City Seguridad y servicios gestionados por IA. BONBOGA adopta el mismo principio: <i>smart security</i> end-to-end.	BARCELONA · ESPAÑA Barceloneta + W Landmarks verticales y esculturas monumentales anclando frente de playa urbano — nuestra Pedernales Tower, el Kairos Center, y piezas escultóricas de 14 m en el paseo peatonal.
LOS ÁNGELES · USA Venice Beach Patineta, deporte y arte callejero sobre el paseo marítimo — vida juvenil auténtica junto al lujo.	MIAMI · USA South Beach Residences Unidades residenciales directo frente al mar — pero la ciudad <i>sigue viviendo</i> más allá de la playa.	TOKIO · JAPÓN Tsukiji Fish Market Mercado de pescado como destino gastronómico, cultural y turístico — réplica directa en Puerto Bonnet Marina.	SAN DIEGO · USA Outlet + Beach + Frontera Modelo de frontera próspera: retail, residencia, playa — conviviendo con Tijuana. La réplica caribeña.

04

El Modelo · Ciudad-Frontera Planificada e Inclusiva

MODELO	PLANIFICACIÓN	INCLUSIÓN SOCIAL	VIDA URBANA DIARIA	RESULTADO
Cap Cana / Casa de Campo	Alta	Segregación total (gated)	Nula — enclave turístico	Burbuja de lujo aislada
Cabarete / Las Terrenas	Orgánico, sin plan	Integración (accidental)	Auténtica pero caótica	Potencial desperdiciado
BONBOGA Pedernales	Master plan integral · 600 m frente marino · cero líneas rectas	Diseñada de cero para integrar al local con el nuevo residente	Gastronomía · arte · deporte · cultura · retail · medicina · educación · vida nocturna	Ciudad-frontera de referencia del hemisferio

05

La Tesis Demográfica · Duplicar el Núcleo Urbano

De 15,948 habitantes urbanos hoy a ~32,000 habitantes diarios calificados en 5 años		
Población urbana local actual (municipio cabecera)		15,948
Nuevos residentes BONBOGA · Fases 1–3		+8,500
Flotante diaria (empleo directo, servicios, visitantes)		+7,500
POBLACIÓN URBANA DIARIA TOTAL · AÑO 5		≈ 32,000

- **Perfil del nuevo residente:** capital acumulado, flujo de caja activo, formación universitaria o superior, expectativa de estándares urbanos globales. No es turista. Es ciudadano.
- **Mecánica de integración real:** el empleo BONBOGA ocurre *dentro* del tejido urbano — no detrás de un muro. Los hijos del pescador local y del empresario de Santo Domingo comparten plaza, mercado, gimnasio y colegio.
- **Efecto multiplicador salarial:** la llegada masiva de poder adquisitivo eleva la estructura salarial local. Por primera vez, la frontera genera la *productividad urbana real* que justifica la reforma del salario mínimo impulsada por el Gobierno.
- **Captura educativa estructural:** la demanda urbana por servicios profesionales obliga a la profesionalización de la fuerza laboral local — cambiando los indicadores educativos de Pedernales en una sola generación.

06

Perfil del Comprador · Cuatro Segmentos Validados

TIER 01 · ANCLA Dominicanos Educados & Diáspora Profesionales con formación superior, empresarios, ejecutivos senior de Santo Domingo y Santiago — y la diáspora adinerada en EE.UU., España y Europa. Vol. 40-50%	TIER 02 · LATAM Mercado LatAm Puerto Rico, Colombia, Venezuela, Panamá, México, Argentina. Diáspora buscando refugio fiscal estable y segunda residencia lifestyle hispana. Vol. 20-25%	TIER 03 · NORTEAM. EE.UU. & Canadá Florida, Nueva York, Montreal. Comprador que conoce Punta Cana pero busca algo nuevo, trendy, menos saturado. Retirados, ejecutivos remotos. Vol. 15-20%	TIER 04 · GLOBAL LUX Europa + CIS España, Italia, Francia, Rusia, Kazajistán, EAU. Comprador de lujo global que migró de exclusión hacia <i>autenticidad y tejido social real</i>. Vol. 10-15%
---	--	--	---

07

Por Qué el Estado Debe Convertirlo en Política Pública

PRIORIDAD 01 · AUTOMATIZACIÓN LEY 12-21

Ley 12-21 debe activarse automáticamente al registrar empresa en Pedernales.

El marco legal existe, pero el trámite de clasificación aún exige múltiples procesos en Santo Domingo. Esto abre espacios de discrecionalidad y ralentiza la inversión. **Propuesta:** toda empresa registrada en Pedernales (online o localmente) debe recibir los beneficios de Ley 12-21 de forma automática, sin probación individual. Ventanilla única digital en la cabecera municipal.

ARGUMENTO 02 · SOBERANÍA FRONTERIZA

Una frontera despoblada es una frontera vulnerable.

Pedernales colinda directamente con Haití en uno de los corredores migratorios más sensibles del país. Una ciudad económicamente vibrante, con clase media propia, es la herramienta de contención más eficiente — y más barata — que existe. San Diego-Tijuana lo confirma: **se controla la frontera con prosperidad, no con muros.**

ARGUMENTO 03 · EQUIDAD TERRITORIAL

La provincia más pobre del país merece su propio proyecto emblema.

La RD concentra el 35% de su población en la Región Ozama y el 54% del gasto turístico en La Altagracia. Pedernales ha sido sistemáticamente excluida. Apoyar este proyecto convierte al Estado en artífice directo de la **reducción de la brecha de Desarrollo Humano** entre regiones.

ARGUMENTO 04 · RETORNO SOBRE INFRAESTRUCTURA

El nuevo aeropuerto necesita un destino que llene sus 250,000 pasajeros/año.

Sin vida urbana diaria, Cabo Rojo será otro aeropuerto subutilizado del mapa caribeño. BONBOGA Pedernales garantiza demanda residente y no residente desde el primer año — transformando infraestructura pública en **retorno fiscal medible.**

ARGUMENTO 05 · SALARIO MÍNIMO

Sin productividad urbana, la reforma salarial es insostenible.

Elevar el salario mínimo sin elevar la productividad del empleo quiebra empresas locales. BONBOGA crea *empleos con productividad urbana real* (retail de lujo, gastronomía, servicios premium, tecnología) que justifican estructuralmente salarios más altos. El proyecto es el **vehículo de implementación** de la reforma.

ARGUMENTO 06 · MARCA-PAÍS

La primera ciudad-frontera trendy del Caribe.

La RD se posicionó como líder caribeño bajo el formato *resort all-inclusive*. El próximo salto competitivo es el formato *ciudad lifestyle*. BONBOGA Pedernales es el único proyecto en cartera capaz de darle a la RD ese **producto-país** antes que lo haga cualquier competidor caribeño.

OPORTUNIDAD ESTRATÉGICA ADICIONAL · BANCA FRONTERIZA

Ventana geopolítica de 36 meses para posicionar a RD como hub de capital fronterizo del Caribe.

El reordenamiento del sistema financiero global posterior a la pandemia y los conflictos geopolíticos recientes ha desplazado flujos masivos de capital hacia jurisdicciones estables. La **Ley 12-21**, aplicada con interpretación específica al sector bancario en un radio de **1 kilómetro desde la línea fronteriza con Haití**, habilita la primera **Zona Bancaria Fronteriza del Caribe**.

PARA EL ESTADO

Atracción de capital internacional sin inversión pública directa. Flujo de divisas sostenible. Precedente global de diversificación fiscal.

PARA LA REGIÓN

Empleos financieros calificados. Infraestructura digital de clase mundial. Spillover a Pedernales en servicios complementarios.

PARA HAITÍ

Acceso a servicios bancarios multinacionales seguros. Integración económica controlada. Reducción estructural de presión migratoria.

Precedentes globales: Singapur (hub del Pacífico), Dubai DIFC, Bahamas / Nassau. República Dominicana puede ocupar ese nicho en el Caribe — si comienza ahora.

Recomendación Estratégica · El Estado debe posicionarse como promotor, no como observador

BONBOGA PEDERNALES **no solicita ayuda**. Solicita reconocimiento institucional y la automatización del trámite de Ley 12-21. El proyecto cumple — y excede — los objetivos públicos declarados del Fideicomiso Pro-Pedernales, de la Ley 12-21 y del Plan MiFronteraRD. Cada peso de inversión privada de Grupo Bonnet es un peso que el Estado *no* tiene que invertir para cumplir su propia política.

El Presidente, los Ministros de Hacienda, Vivienda, Turismo y Presidencia, y el sector bancario nacional tienen frente a ellos el caso de uso perfecto de la política pública fronteriza: un proyecto privado que genera duplicación demográfica urbana, revolución educativa, seguridad territorial y transformación inmobiliaria — todo **sin costo para el erario**.

La pregunta no es si Pedernales se transformará. La pregunta es si este Estado estará del lado correcto de la historia en este momento — o si la oportunidad del crecimiento económico y la transformación inmobiliaria la tomará el próximo gobierno.

FUENTES · Oficina Nacional de Estadística (ONE) — X Censo Nacional de Población y Vivienda 2022 · Ministerio de Turismo (MITUR) — Informe Flujo Turístico 2025 · Banco Central RD — Estadísticas sector turismo 2025 · PNUD — Mapa de Desarrollo Humano RD 2022 · DGAPP / Fiduciaria Reservas — Fideicomiso Pro-Pedernales (Decreto 724-20) · Ley 12-21 sobre Zona Especial de Desarrollo Integral Fronterizo · Ley 158-01 CONFOTUR · Estrategia MiFronteraRD · Proyecto Aeropuerto Internacional Cabo Rojo. · Benchmarks: JBR Dubai, NEOM Saudi, Barceloneta, Tsukiji Tokio, Venice Beach LA, Miami South Beach, San Diego-Tijuana, Hurawalhi Maldives. Análisis elaborado bajo metodologías comparables a AC Nielsen, Horwath HTL y STR Global.

BONBOGA PEDERNALES · CONFIDENCIAL

PÁGINA 03 DE 03 · GRUPO BONNET SRL