

Res. No. 553-05 que aprueba el contrato de venta de inmuebles suscrito el 3 de junio del 2005, entre el Estado Dominicano y la empresa constructora Inversiones Turísticas Sans Souci, S. A.

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Res. No. 553-05

VISTO el inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

VISTO el contrato de compraventa de inmuebles, suscrito en fecha 3 de junio del 2005, entre el Estado Dominicano y la empresa Constructora Inversiones Turísticas Sans Souci, S. A.

R E S U E L V E

UNICO: APROBAR el contrato de compraventa de inmuebles, suscrito en fecha 3 de junio del 2005, entre el Estado Dominicano, debidamente representado por el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, Ing. Manuel de Jesús Pérez Gómez y la empresa Constructora Inversiones Turísticas Sans Souci, S. A., mediante el cual el primero traspassa a la segunda los inmuebles que se describen a continuación:

1) Una porción de terreno con una extensión superficial de 219,036.48 m² dentro de la Parcela No. 199-B-1-A-1, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.297/F.128 y demás libros.

2) Una porción de terreno con una extensión superficial de 139,671.05 m² dentro de la Parcela No. 199-B-1-A-2-A, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.469/F.172.

3) Una porción de terreno con una extensión superficial de 64,953.05 m² dentro de la Parcela No. 200-A-3, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.455/F.115.

4) Una porción de terreno con una extensión superficial de 71,551 m² dentro de la Parcela No. 198, Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, libro / folio L.385/F.88.

El precio acordado por las partes para la compraventa de los inmuebles antes indicados, asciende a la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$39,375,000.00), que copiado a la letra dice así:



REPUBLICA DOMINICANA
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

De una parte, **EL ESTADO DOMINICANO**, debidamente representado en el presente acto en virtud del Poder No.109-05, de fecha Diecinueve (19) del mes de Mayo del año en curso, que le otorga el Excelentísimo Señor Presidente de la República **DR. LEONEL FERNANDEZ REYNA**, por el Secretario de Obras Públicas y Comunicaciones, **ING. MANUEL DE JESUS PEREZ GOMEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario público, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0084460-4, domiciliado y residente en esta ciudad, teniendo la Secretaría de Estado como domicilio social la Avenida Hornero Hernández esquina Horacio Blanco Fombona, Ensanche La Fe, de esta ciudad, quien en lo adelante y para los fines legales correspondientes se denominará por su nombre completo o como la SEOPC; y

De otra parte, **INVERSIONES TURISTICAS SANS SOUCI, S.A.**, sociedad comercial organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social localizado en la Avenida Abraham Lincoln No.1003, Torre Profesional Biltmore 1, 5to piso, Suite 501, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor **LISANDRO J. MACARRULLA TAVAREZ**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.023-0037169-3, domiciliado y residente en esta ciudad, quien en lo adelante se denominará la "COMPRADORA" o por su razón social.

El ESTADO y la COMPRADORA cuando sean designadas conjuntamente en el presente contrato, se denominarán como las Partes.

PREÁMBULO

1. La COMPRADORA ha sido constituida por empresarios desarrolladores de proyectos de reconocida solvencia moral y económica que incluyen a los señores Juan B. Vicini Llubes, Lisandro J. Macarrulla Tavárez y Osvaldo A. Oller Villalón, comprometidos con el país y la proyección internacional de la ciudad de Santo Domingo como destino turístico.

2. La COMPRADORA desarrollará un proyecto de inversión privada que comprenderá, ya sea en varias etapas o de manera simultánea, (i) un Proyecto Marítimo y (ii) un Proyecto Inmobiliario en las márgenes del Río Ozama (en lo adelante el "Proyecto");

3. La COMPRADORA a estos fines ha realizado un Estudio de Impacto Económico del Proyecto, el cual constituye el Anexo D y forma parte integral de este

Contrato, que respalda su importancia para el desarrollo de la República Dominicana y evidencia los múltiples beneficios para el país, tales como incremento de las recaudaciones fiscales del Estado, generación de empleos y riquezas para la ciudad de Santo Domingo;

4. En virtud del "Poder Especial al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones", marcado con el número P.E. No. 109-05, otorgado por el Excelentísimo señor Presidente de la República, Dr. Leonel Fernández Reyna, en fecha 19 de mayo de 2005 (en lo adelante el "Poder Especial"), el señor Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), Ing. Manuel de Jesús Pérez Gómez, fue investido de esta facultad en virtud de los poderes constitucionales otorgados al señor Presidente, para que en nombre y representación de El ESTADO venda los inmuebles descritos en el Artículo 2 (en lo adelante los "Inmuebles") donde será erigido el Proyecto Inmobiliario;

5. El ESTADO declara que es propietario de los inmuebles;

6. El ESTADO ha aceptado transferir la totalidad de los inmuebles a la COMPRADORA por la suma y bajo los términos y condiciones establecidos en el Artículo 3 de este Contrato;

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato de Compraventa de Inmuebles (en lo adelante el "Contrato"), las Partes

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

1. Reglas de Interpretación.

En este Contrato, a menos que del contexto se infiera o se requiera de otra forma:

- a) Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia y no se considerarán para fines de interpretación.
- b) Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;
- c) Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa;
- d) Referencias a Artículos, Párrafos y Anexos son referencias a Artículos, Párrafos y Anexos de este Acuerdo;
- e) Las referencias a días son referencias a días calendario de la República Dominicana, a menos que el texto indique lo contrario;
- f) Los términos establecidos en el Contrato, vencidos en días no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana; y
- g) El término "Peso", y el signo "RD\$", se refieren a Pesos Oro de la República

Dominicana;

- h) El término "Dólar", y el signo "US\$", se refieren a Dólares de los Estados Unidos de América.

2. Objeto. El ESTADO por medio del presente acto VENDE, CEDE Y TRANSFIERE, desde ahora y para siempre, con todas las garantías de la ley, con sujeción al derecho y a las demás reglas contenidas en el presente acto, a favor de la COMPRADORA, los Inmuebles que se describen a continuación:

Parcela No.	D. C.	Descripción	Libro/Folio
1. 199-B-1-A-1	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 219,036.48m ²	L.297/F.128 y demás libros
2. 199-B-1-A-2-A	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 139,671.05m ²	L. 469/f.172
3. 200-A-3	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 64,953.05m ²	L. 455/F. 115
4. 198	6	Una porción de terreno con extensión superficial de 71,551m ²	L. 385/F. 88

2.1 Es entendido que la aprobación congresional a la que se refiere el Artículo 9 del presente Contrato es condición precedente para el pago del precio por la COMPRADORA y el cumplimiento de todas las obligaciones que aquí son asumidas por ésta.

3. Precio. El precio acordado por las Partes para la compraventa de los Inmuebles determinado por un experticio de la Comisión de Avalúos de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) y la Dirección General de Catastro Nacional por encima del valor de mercado, como se demuestra en el Anexo B, el cual forma parte integral de este Contrato, asciende a la suma de Treinta y Nueve Millones Trescientos Setenta y Cinco Mil Dólares con 00/100 (\$39,375,000.00), suma que será pagada y compensada con las inversiones que serán realizadas por la COMPRADORA en obras de infraestructura descritas en el Anexo A, cuyas ubicaciones se encuentran reflejadas en el plano que constituye el Anexo B del presente Contrato.

4. Autorización. El ESTADO autoriza al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) a entregar a la COMPRADORA los originales de los Certificados de Títulos y Cartas Constancias del Duplicado del Dueño correspondientes a los Inmuebles al momento de firma de este Contrato.

5. Derecho de Propiedad. El ESTADO justifica su derecho de propiedad sobre los Inmuebles, en virtud de los siguientes documentos:

Certificado de Título No.	Parcela No.
1. 62-592	199-B-1-A-1
2. 72-1524	199-B-1-A-2-A
3. 66-519	200-A-3
4. 67-8124	198

6. Representaciones y Garantías de las Partes.

6.1 El ESTADO hace las siguientes representaciones y garantías:

- a) La suscripción y ejecución de este Contrato por parte del ESTADO han sido debidamente analizadas y estudiadas de conformidad con (a) la Constitución de la República Dominicana, (b) cualquier ley aplicable; y (c) cualquier contrato, préstamo, acuerdo, o cualquier otro documento que haya suscrito, incluyendo cualquier autorización gubernamental;
- b) El presente Contrato constituirá un conjunto de obligaciones válidas, legales, vinculantes y ejecutables de acuerdo a sus respectivos términos;
- c) La firma y ejecución de este Contrato no constituyen una violación de otros acuerdos firmados por el ESTADO.

6.2 LA COMPRADORA hace las siguientes representaciones y garantías:

- a) Es una institución debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de la República Dominicana. Está debidamente autorizada y calificada para hacer negocios. Igualmente, posee la autoridad societaria requerida para ser propietaria, alquilar u operar sus propiedades, llevar a cabo sus negocios, otorgar garantías y conducir las actividades en que se involucra. De igual forma, la persona firmante de este Contrato en nombre de la COMPRADORA, está debidamente autorizada mediante poder legal otorgado por ésta para asumir los derechos y obligaciones derivados de este Contrato;
- b) La suscripción y ejecución de este Contrato por parte de la COMPRADORA: (i) ha sido debidamente autorizada; (ii) no constituirán incumplimientos, violaciones, infracciones o causarán conflicto con (a) las disposiciones de sus respectivos estatutos sociales y/o Reglamento Interno, (b) cualquier ley aplicable; (c) cualquier contrato, préstamo, acuerdo, hipoteca o cualquier otro documento que hayan suscrito, incluyendo cualquier autorización gubernamental;
- c) El presente Contrato constituirá un conjunto de obligaciones válidas, legales, vinculantes y ejecutables de acuerdo a sus respectivos términos;
- d) La firma y ejecución de este Contrato no constituye una violación de otros

acuerdos firmados por la COMPRADORA ni de sus estatutos sociales.

6.3 Carácter esencial de las Representaciones Ofrecidas. Las Partes reconocen que el presente Contrato ha sido implementado en base a las representaciones y garantías aquí proporcionadas por éste y, en consecuencia, si alguna o varias de estas representaciones y/o garantías fuere falsa o inexacta, deberá indemnizar a la otra parte afectada por sus pérdidas, daños, reclamos y gastos, incluyendo honorarios legales razonables incurridos por la parte afectada, directa o indirectamente, como resultado de dicha representación o garantía falsa o inexacta.

7. Otras Declaraciones. Las Partes declaran y se garantizan recíprocamente que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en las condiciones generales del presente Contrato. Adicionalmente, que han cumplido con todas las leyes y reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ellas y no están en rebeldía con respecto de ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.

8. Otras Garantías. En caso de que las declaraciones y representaciones de El ESTADO respecto a la no existencia de intereses legítimos de terceros, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier índole resulten ser falsas, El ESTADO indemnizará, defenderá y liberará a la COMPRADORA contra cualquier y todo gasto, responsabilidad, pérdida, costos, honorarios de abogados, daños y fallos que surjan en su contra por concepto de tales reclamaciones de terceros.

8.1 El ESTADO otorga a favor de la COMPRADORA todas las garantías de derecho sobre el Inmueble objeto del presente contrato, en especial la garantía contra la evicción y los vicios ocultos establecidos en los Artículos 1625 al 1649 del Código Civil de la República Dominicana. Asimismo, El ESTADO garantiza a la COMPRADORA que la entrega del Inmueble objeto de esta Compraventa se regirá por la entrega a conformidad establecida en los Artículos 1605 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana.

9. Formalización de Transferencia. El presente Contrato deberá ser sometido a la aprobación del Congreso Nacional en virtud de lo establecido en el Artículo 110 de la Constitución de la República Dominicana. Una vez cumplidas las formalidades legales, será depositado en la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de formalizar la transferencia a favor de la COMPRADORA de los Inmuebles objeto de este Contrato.

9.1 El ESTADO se compromete a realizar todas las diligencias necesarias para formalizar satisfactoriamente la transferencia de propiedad de los Inmuebles a favor de la COMPRADORA.

10. Disposiciones Generales.

10.1 Acuerdo de las Partes. El presente Contrato deroga todos los acuerdos previos que sobre el mismo objeto hayan sido acordados por las Partes.

10.2 Renuncia de Derechos. Ninguna renuncia de derechos por una u otra Parte, de cualquier incumplimiento por la otra Parte en la ejecución de cualquiera de las disposiciones de este Contrato operará o será interpretada como una renuncia de derecho sobre cualquier otro o sobre un incumplimiento adicional, no importa si es de carácter igual o diferente. Ni el fallo o demora por una Parte en insistir, en alguna ocasión, en el cumplimiento de los términos, condiciones y disposiciones de este Contrato, ni el tiempo u otra indulgencia concedidas por una Parte a la otra, actuará como la renuncia de derecho sobre tal incumplimiento, como aceptación de cualquier variación, ni como renuncia de este derecho u otro derecho cualquiera bajo el presente Contrato.

10.3 Divisibilidad. La ilegalidad, invalidez o imposibilidad de poner en ejecución cualquier Artículo de este Contrato, según sea ésta determinada por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, no se considerará que afecta la legalidad, validez y capacidad de poner en ejecución las estipulaciones restantes, y las Partes negociarán de buena fe para acordar los términos de una estipulación mutuamente satisfactoria, para ser sometida por cada estipulación considerada nula.

10.4 Todos los Actos Necesarios. Cada una de las Partes aquí implicadas dará rápidamente todos los pasos y hará todos los actos necesarios que estén bajo su cargo, como además hará y ejercerá todos los documentos, actos y diligencias que puedan ser requeridos para dar efecto a este Contrato.

10.5 Indemnización. Sin perjuicio de cualquier otra indemnización prevista en este Contrato, las Partes acuerdan mantener libre e indemne a la otra, respeto de cualesquiera pérdidas, reclamaciones, demandas y obligaciones de cualquier tipo, causadas por o que resulten de este Contrato.

10.6 Cambios y Modificaciones. Este Contrato no será variado en sus términos por ningún acuerdo oral o representación o de otra manera que no sea un instrumento escrito suscrito por las Partes o por sus representantes debidamente autorizados.

10.7 Notificaciones v Elección de Domicilio. Para los fines de este Contrato las Partes convienen en que cualquier comunicación o acto de procedimiento que se produzca con motivo de la ejecución del mismo, deberá ser notificado a cada Parte en las direcciones que se indican a continuación:

Si es a EL ESTADO

**Secretaría de Estado de Obras Públicas
y Comunicaciones (SEOPC)**

Avenida Hornero Hernández esq. Horacio Blanco Fombona
Ensanche La Fe
Santo Domingo, República Dominicana
Atención: Ing. Manuel Pérez Gómez
Tel.: (809) 565-2811 ext.4040
Fax: (809) 562-3382

Si es a la COMPRADORA

INVERSIONES TURISTICAS SANS SOUCI, S.A.

Avenida Abraham Lincoln No. 1003
Torre Profesional Biltmore 1, 5to piso, Suite 501
Santo Domingo, República Dominicana
Atención: Lisandro J. Macarrulla Tavares
Tel: (809) 472-3172
Fax: (809) 472-2274

10.8 Ley Aplicable. Las Partes acuerdan que el presente Contrato será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en este Contrato y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano.

Hecho y firmado en tres (3) originales, de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y el otro para ser depositado en la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional. En Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de junio del año dos mil cinco (2005).

Por El ESTADO

Por la COMPRADORA

Manuel de Jesús Pérez Gómez
Secretario de Obras Públicas y
Comunicaciones (SEOPC)

Lisandro J. Macarrulla Tavárez

Yo, DRA. ADELAIDA M. DE LA ROSA, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Certifico y doy fe que por ante mí comparecieron personalmente, libre y voluntariamente los señores MANUEL DE JESUS PÉREZ GÓMEZ y LISANDRO J. MACARRULLA TAVÁREZ, cuyas generales constan, a quienes conozco como las mismas personas que otorgaron el documento que antecede, firmándolo voluntariamente en mi presencia, de todo lo cual doy fe, a los Tres (3) días del mes de junio del año dos mil cinco (2005).

Notario

Registro No.212-2005
Fecha: 7 de junio 2005

ANEXO A
RELACION y DURACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZARSE

A) Obras a Ejecutar con la Aprobación y Firma del Contrato		
Descripción de la Obra	Valor USD\$	Duración Meses
A 1. Dragado y Saneamiento del Puerto	\$4,000,000.00	18
A2. Edificio Estado Mayor Marina de Guerra	\$6,000,000.00	20
Subtotal A	\$10,000,000.00	
B) Obras a Ejecutar con la Entrega de los Terrenos		
Descripción de la Obra	Valor USD\$	Duración Meses
B1. Acondicionamiento de áreas públicas, parques y zonas colindantes con el proyecto	\$4,000,000.00	36
B2. Construcción de 10,000m2 de Plazas y Áreas Comerciales	\$7,000,000.00	33
B3. Ampliación y Reparación Rompeolas en entrada del Puerto	\$5,000,000.00	22
B4. Nueva Avenida Sans.Souci	\$3,000,000.00	16
B5. Puente Flotante	\$5,000,000.00	14
B6. Club de Playa en Sans Souci	\$500,000.00	12
B7. Parques	\$3,000,000.00	24
Subtotal B	\$27,500,000.00	
Subtotal A+B	\$37,500,000.00	
Imprevistos (5%)	\$1,875,000.00	
Gran Total	\$39,375,000.00	

Nota: Estas cifras son indicativas y los presupuestos individuales podrán ser modificados al concluirse los estudios técnicos. El monto total a invertirse será siempre el mismo.

ANEXO B
Plano

ANEXO C
TASACIÓN DE TERRENOS

ANEXO D
**Estimación de los Beneficios Económicos del Proyecto de Revitalización y
Ampliación del Puerto de Santo Domingo**

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005); años 162 de la Independencia y 143 de la Restauración.

Andrés Bautista García,
Presidente

Enriquillo Reyes Ramírez,
Secretario

Pedro José Alegría Soto,
Secretario

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de diciembre del año dos mil cinco (2005); años 162° de la Independencia y 143° de la Restauración.

Alfredo Pacheco Osoria,
Presidente

Severina Gil Carreras,
Secretaria

Josefina Alt. Marte Durán,
Secretaria

LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la constitución de la República.

PROMULGO la presente Resolución y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil cinco (2005), año 162 de la Independencia y 143 de la Restauración.

LEONEL FERNÁNDEZ