



CJPE



COMISIÓN PERMANENTE
DE TITULACIÓN DE
TERRENOS DEL ESTADO



Informe sobre las operaciones de ventas de tres porciones de terrenos por parte del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) al señor José Rodríguez en las Parcelas No. 15-A, del Distrito Catastral No. 16/4, municipio San Pedro de Macorís; y No. 649, del Distrito Catastral No. 1, municipio Ramón Santana; ambas de la provincia San Pedro de Macorís.

ÍNDICE

A. OBJETO.....	2
B. DILIGENCIAS REALIZADAS	2
C. ANTECEDENTES DEL CASO EVALUADO	3
<i>C.1 Antecedentes del Consejo Estatal del Azúcar (CEA)</i>	3
<i>C.2 Antecedentes Registrales de las parcelas núm. 15-A, del D.C. núm. 16/4, Municipio San Pedro de Macorís y núm. 649, del D.C. 1, Municipio Ramón Santana, ambas de la provincia San Pedro de Macorís</i>	4
D. OPERACIONES DE VENTAS AL SEÑOR JOSÉ RODRÍGUEZ SOBRE LAS PARCELAS NÚM. 15-A, DEL D.C. NÚM. 16/4, MUNICIPIO SAN PEDRO DE MACORÍS Y NÚM. 649, DEL D.C. NÚM. 1, MUNICIPIO RAMÓN SANTANA, AMBAS DE LA PROVINCIA SAN PEDRO DE MACORÍS.....	5
E. DEBILIDADES IDENTIFICADAS	17
F. CONCLUSIONES.....	20
G. RECOMENDACIONES.....	24
H. ANEXOS.....	26

A. OBJETO

1. El objeto del presente documento es presentar al Presidente de la República Lic. Danilo Medina Sánchez un informe detallado sobre las operaciones de compraventas de terrenos del Consejo Estatal del Azúcar (en lo adelante CEA) que, de acuerdo con las informaciones recogidas en la opinión pública, se relacionan con los hechos ocurridos los días 14 y 15 de febrero de 2017 en la provincia San Pedro de Macorís, en los que fallecieron tres personas y una cuarta resultó gravemente herida.
2. Con este propósito, el 17 de febrero de 2017, mediante el Decreto núm. 44-17, el presidente Medina creó una Comisión (en lo adelante La Comisión) integrada por el Dr. Flavio Darío Espinal, Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo, quien la presidió, el Lic. José Dantés Díaz, Director Ejecutivo de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado, y el Lic. Lidio Cadet, Director General de Ética e Integridad Gubernamental, para que examinase y rindiere un informe al Presidente de la República sobre el objeto antes planteado y recomendara las acciones legales pertinentes.

B. DILIGENCIAS REALIZADAS

3. A fin de dar cabal cumplimiento a este mandato presidencial, La Comisión procedió a analizar la documentación legal, técnica-catastral, administrativa y financiera que originó las ventas de los terrenos. Asimismo, celebró treinta y un (31) sesiones de entrevistas en Santo Domingo y San Pedro de Macorís a las que comparecieron funcionarios del CEA y empleados que intervienen directa o indirectamente en las operaciones de compraventa de los terrenos que este administra¹, así como miembros de la Comisión Evaluadora de los Terrenos Azucareros del Consejo Estatal del Azúcar²; familiares y allegados de los fallecidos³; ejecutivos y empleados de la Emisora⁴ 103.5 FM; y otras personas de

¹ José Joaquín Domínguez, Director Ejecutivo; Ramón Rosario, Gerente Inmobiliaria del Este; Rafael González, Director de Inmobiliaria; Luiyina Reyes, Sub-Directora de Inmobiliaria; Juan Carlos Guzmán, Encargado Carta Puesta en Posesión; Amaury Velásquez, Gerente Comercial; Antonio Parra, Director Técnico Interino/Encargado de Valuación; Luis González de Peña, Director Financiero; Víctor Fernández, Director Administrativo; José Munir Díaz Schiffino, Gerente Créditos y Cobros; Gilberto Racero Lantigua, Encargado de Revisión y Análisis; Janet Pozo, Gerente Legal de Asuntos Inmobiliarios; Julio Cesar Rosa, Consultor Jurídico; Lucía Reyes, Sub-Consultora Jurídica; Francisco de la Rosa, Gerente de Cómputos; Rubén Calcaño, Director de Conservación y Recuperación; Luminado Fortuna, Abogado de la Gerencia Legal de Asuntos Inmobiliarios; y Elías Guillén, Inspector de la Gerencia Inmobiliaria de la zona Este.

² Comisión creada por el Decreto núm. 268-16 del 27 de septiembre de 2016.

³ Anny Encarnación Pijuán y Leonidas Martínez; Nancy de los Santos de Medina; José Oscar Rodríguez, Josefa del Carmen Pérez Bueno.

⁴ Joaquín Chea, Johnny Richiez y Dayana García.

interés⁵. Igualmente, La Comisión entrevistó varios grupos de personas que se acercaron a esta y denunciaron haber sido afectados en operaciones de compraventa de terrenos del CEA.

4. Además, La Comisión procedió a realizar levantamientos catastrales en campo de los terrenos involucrados en las operaciones de ventas, evaluación que estuvo a cargo de brigadas técnicas que se desplazaron a las parcelas identificadas como No. 649 del D.C. 1, del municipio Ramón Santana y No. 15-A del D.C. 16/4 del municipio San Pedro de Macorís, ambas de la provincia San Pedro de Macorís.

C. ANTECEDENTES DEL CASO EVALUADO

C.1 Antecedentes del Consejo Estatal del Azúcar (CEA)

5. Mediante la Ley núm. 7 del 20 de agosto de 1966 se creó el CEA⁶ como organismo autónomo, cuyo objetivo es la coordinación y el eficiente funcionamiento del patrimonio inmobiliario azucarero, integrado en ese momento por los doce (12) ingenios de propiedad estatal, los cuales estuvieron regidos por la antigua Corporación Azucarera Dominicana, creada por la Ley núm. 78⁷ del 5 de diciembre de 1963. Estos ingenios fueron Río Haina, Porvenir, Santa Fe, Quisqueya, Catarey, Esperanza, Monte Llano, Amistad, Barahona, Ozama, Boca Chica y Consuelo.
6. A finales de la década de los años 80, el CEA inició un proceso de diversificación que culminó con la desaparición de los ingenios Esperanza y Catarey, y con gran parte de sus tierras arrendadas a consorcios privados o transferidos a otras instituciones del Estado.
7. En ese sentido, mediante la Ley núm. 141-97, sobre Reforma de la Empresa Pública⁸, se incluyó al Consejo Estatal del Azúcar en el proceso instituido por esa ley y se inició una fase de transformación de esta institución, el cual estaba llamado a lograr un saneamiento y hacer eficiente el organismo mediante el arrendamiento de los ingenios azucareros a empresas o instituciones nacionales y/o extranjeras.

⁵ El ex gobernador civil provincial de San Pedro de Macorís, Félix del Rosario, y su hijo, Félix Junior del Rosario; Raúl Custodio, Director de Desarrollo Social; Blas Henríquez, Gerente de Minas y Medioambiente.

⁶ Ley núm. 7 que disuelve la Corporación Azucarera de la República Dominicana y Crea el Consejo Estatal del Azúcar, G.O. núm. 9000, del 20 de agosto de 1966.

⁷ Ley núm. 78, Orgánica de la Corporación Azucarera de la República Dominicana, G.O. núm. 8813, del 5 de diciembre de 1963.

⁸ Ley núm. 141-97, General de la Reforma a la Empresa Pública, G.O. núm. 9957, del 25 de junio de 1997.

8. Tras la crisis de los ingenios azucareros del Estado, el CEA se convirtió principalmente en una especie de inmobiliaria estatal que vende y/o arrienda terrenos de su propiedad a particulares. Si bien en tiempos recientes se puso a funcionar nuevamente el Ingenio Porvenir, la mayor parte de las operaciones del CEA consisten en ventas y arrendamientos de terrenos, lo que ha transformado la razón de ser de esta entidad sin que hubiese una reforma a su base legal. Más aún, en la medida en que se expandieron las operaciones de venta y arrendamiento de dichos terrenos, también comenzaron a proliferarse conflictos legales como resultado de las ventas múltiples y los procesos de deslinde y subdivisión inconclusos e incorrectos, precios de compra no saldados por particulares, entre otras razones.

9. Teniendo como telón de fondo esa proliferación de conflictos legales, reclamos y denuncias en torno a los terrenos del CEA, el Presidente de la República dictó el Decreto núm. 268-16, del 27 de septiembre de 2016, mediante el cual creó una Comisión integrada por el Dr. Bautista Rojas Gómez, Ministro sin Cartera, quien la preside; el Lic. José Joaquín Domínguez Peña, Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA); el Ing. Claudio Silver Peña, Director General de Catastro Nacional; el Lic. Daniel Omar Caamaño Santana, Contralor General de la República; y el Lic. José Dantés Díaz, Director Ejecutivo de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado, para que en un plazo de un (1) año realice un inventario de los terrenos propiedad de los ingenios azucareros del Estado, audite las operaciones inmobiliarias de que han sido objeto, determine la vocación de uso de los mismos, haga eficientes los actos de levantamientos, modificaciones y actualizaciones parcelarias que permitan regularizar dichos terrenos y su tenencia, y decida sobre su aprovechamiento por parte de otras instituciones del Estado.

C.2 Antecedentes Registrales de las parcelas No. 15-A, del D.C. 16/4, Municipio San Pedro de Macorís y No. 649, del D.C. 1, Municipio Ramón Santana, ambas de la provincia San Pedro de Macorís.

10. Previo a la evaluación de la documentación sobre las operaciones de compraventa analizadas, consideramos pertinente hacer los siguientes señalamientos sobre el origen de los derechos registrados de las parcelas objeto del presente informe. En este sentido, dicho origen es el siguiente:

- a. **Una porción de terreno con una superficie de 40,350,103.81 Mts.², identificada con la matrícula núm. 3000256556⁹, dentro de la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4, del municipio y provincia San Pedro de Macorís¹⁰, registrada a favor del Ingenio Santa Fe.** En la actualidad, este inmueble está siendo sometido a la aprobación de los trabajos técnicos de mensura¹¹, como se verá más adelante; y
- b. La Parcela No. 649, del D.C. 1, del municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, **no se encuentra registrada, ni existen datos catastrales que avalen su existencia**¹². Sin embargo, la parcela que se corresponde con la ubicación geográfica donde están dos de las tres porciones de terrenos objeto de las ventas analizadas se encuentran dentro de los límites catastrales del inmueble identificado como: **Porción de terreno con una superficie de 17,635,526.11 Mts.², identificada con la matrícula núm. 3000086262, dentro de la Parcela No. 2, del D.C. 1, del municipio Ramón Santana, registrada a favor del Ingenio Porvenir**¹³.

D. OPERACIONES DE VENTAS AL SEÑOR JOSÉ RODRÍGUEZ SOBRE LAS PARCELAS NO. 15-A, DEL D.C. 16/4, MUNICIPIO SAN PEDRO DE MACORÍS Y NO. 649¹⁴, DEL D.C. 1, MUNICIPIO RAMÓN SANTANA, AMBAS DE LA PROVINCIA SAN PEDRO DE MACORÍS

11. De acuerdo a las informaciones recabadas durante el análisis de la documentación evaluada, el CEA habría hecho gestiones de venta de terrenos al señor José Rodríguez de la forma siguiente:

- a. Una porción de terreno de 75 tareas dentro de la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4, municipio y provincia San Pedro de Macorís;

⁹ Según la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, emitida por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en fecha 22 de febrero de 2017.

¹⁰ *Ibid.* El asiento figura en el Libro núm. 0385, Folio núm. 095, y en el Registro Complementario núm. 0300, Folio núm. 15 con el número 331952527.

¹¹ Según el expediente técnico núm. 663201511509, sometido a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central de la Jurisdicción Inmobiliaria del Poder Judicial.

¹² Según la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, emitida por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en fecha 22 de febrero de 2017.

¹³ Según la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, emitida por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en fecha 22 de febrero de 2017, asentado en el Libro núm. 0318, Folio núm. 180, y en el Registro Complementario núm. 0220, Folio núm. 069. Sobre esta parcela se encuentra inscrito el expediente núm. 3381604891 contentivo de una Litis sobre Derechos Registrados.

¹⁴ A pesar de que este inmueble no se encuentra registrado, para una mejor comprensión del presente informe continuaremos citando la parcela como la núm. 649, tal y como fue y continúa siendo identificada por el CEA en todos los documentos que sustentan las operaciones de compraventas analizadas.

- b. Una porción de terreno de 75 tareas dentro de la Parcela No. 649, del D.C. 1, municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; y
- c. Una porción de terreno de 45 tareas dentro de la Parcela No. 649, del D.C. 1, municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís.

Primera Operación de Venta: 75 tareas dentro de la Parcela No. 15-A, D.C. 16/4, municipio y provincia San Pedro de Macorís

12. El 6 de enero de 2015, el señor José Rodríguez solicitó a la Gerencia Inmobiliaria de la Zona Este del CEA la compra de 75 tareas dentro de la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4, municipio y provincia San Pedro de Macorís, mediante la solicitud de compra de terreno núm. 0695. En esa misma fecha, los señores Ramón Rosario (alias Pin) y Raudy Sandoval, Gerente y Encargado de la Inmobiliaria del Este, respectivamente, emitieron el Informe Técnico del Gerente de Zona que indica la no objeción de la venta de las 75 tareas dentro de la citada parcela¹⁵. Ese mismo día, la Gerencia Inmobiliaria del Este emitió lo siguiente:

- a. Autorización de Pago núm. 1998, ascendente a CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000.00), por concepto de solicitud de compra¹⁶;
- b. Autorización de Pago núm. 0965, ascendente a SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$78,750.00), por concepto del pago del 35% del inicial del precio de venta;
- c. Autorización de Pago núm. 0482, ascendente a VEINTE Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$28,500.00), por concepto de pago de mensura y tasación¹⁷ del terreno; y
- d. Autorización núm. 6928 para recibir, de parte del señor José Rodríguez, el pago de los montos citados anteriormente, que ascendían a un total de

¹⁵ Cabe resaltar que, según informaciones ofrecidas por el Inspector de la Zona al momento de la verificación catastral en campo que realizaron las brigadas técnicas asignadas por La Comisión, estas 75 tareas fueron revendidas por el señor José Rodríguez a una tercera persona, sin que exista ninguna documentación que avale dicha transacción.

¹⁶ Recibo de Caja núm. 04994927, de fecha 8 de julio de 2015, emitido por la Oficina Principal del CEA, por concepto de pago de trámite de solicitud de compra de terreno.

¹⁷ Recibos de Caja núms. 0494928 y 0494929, ambos de fecha 8 de julio de 2015, emitido por la Oficina Principal del CEA, por concepto de pago de tasación y mensura de terrenos, respectivamente.

CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$112,250.00).

13. El 9 de julio de 2015, la Dirección de Operaciones Inmobiliarias de la Oficina Principal del CEA generó en sus archivos la solicitud de compra núm. 2015002901, de las indicadas 75 tareas a favor del señor José Rodríguez.
14. El 13 de julio de 2015, la Dirección de Operaciones Inmobiliarias de la Oficina Principal del CEA generó un documento llamado “Datos de Asignación” en el cual se indica que el 35% del precio de venta asciende a la suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$157,500.00).
15. El 16 de julio de 2015, el Director de Inmobiliaria del CEA emitió la Autorización de Abono al Capital¹⁸ por un monto de SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$78,750.00).
16. Por último, de acuerdo al estado de cuenta del 16 de febrero de 2017, se establece que el señor José Rodríguez había pagado un total de SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$78,750.00) y tenía un balance pendiente por pagar de TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$371,250.00).

Segunda Operación de Venta: Una porción de terreno de 75 tareas dentro de la Parcela No. 649, D.C. 1, municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís

17. El 2 de febrero de 2015, el señor José Rodríguez solicitó a la Gerencia Inmobiliaria de la Zona Este del CEA la compra de 75 tareas dentro de la citada parcela mediante la Solicitud de Compra de Terreno S/N. En esa misma fecha, la Gerencia Inmobiliaria del Este emitió lo siguiente:
 - a. Autorización de Pago núm. 2242, ascendente a CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000.00), por concepto de solicitud de compra;

¹⁸ Este documento indica, entre otras cosas, que el recibo tiene carácter provisional hasta tanto se completen la medición y tasación del área solicitada en compra, por lo no constituye una autorización para tomar posesión hasta que las autoridades competentes, una vez cumplidos todos los requisitos exigidos, le entreguen formalmente el terreno al comprador.

- b. Autorización de Pago núm. 0702, ascendente a SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$66,500.00), por concepto del pago del 35% del inicial del precio de venta; y
 - c. Autorización de Pago núm. 0400, ascendente a VEINTE Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$28,500.00), por concepto de pago de mensura y tasación del terreno.
- 18.** El 3 de febrero de 2015, el señor Ramón Rosario (Pin) emitió el Informe Técnico del Gerente de Zona que indica que no objeta la venta de las 75 tareas dentro de la citada parcela. Este informe fue remitido el 5 de febrero de 2015 al Gerente de Operaciones Inmobiliarias de la Oficina Principal del CEA, mediante el Memo núm. 073, indicando que “no tiene ninguna objeción para la venta, ya que no ha sido vendido ni está dentro de los terrenos arrendados del Consejo Estatal del Azúcar”.
- 19.** El 24 de marzo de 2015, la Dirección de Operaciones Inmobiliarias de la Oficina Principal del CEA generó la Autorización núm. 1189, por un monto de SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$64,750.00).
- 20.** El 7 de junio de 2015, la Dirección de Operaciones Inmobiliarias de la Oficina Principal del CEA generó un documento llamado “Datos de Asignación”, en el cual se indica que el 35% del precio de venta asciende a la suma de CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$131,250.00).
- 21.** El 23 de junio de 2015, la Oficina Principal del CEA emite los Recibos de Caja núm. 0493119, por un monto de QUINCE MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$15,000.00); y núm. 0493120, por un monto de TRECE MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$13,500.00), por concepto de pago de mensura y tasación del terreno, respectivamente.
- 22.** El 6 de julio de 2015, el Director de Inmobiliaria del CEA emitió la Autorización de Abono al Capital, por un monto de SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$66,500.00).
- 23.** El 10 de julio de 2015, la Oficina Principal del CEA emite el Recibo de Caja núm. 0495022, por un monto de SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$66,500.00).

24. El 23 de septiembre de 2015, la Oficina Principal del CEA emite el Recibo de Caja núm. 0502316, por un monto de SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$64,750.00).
25. El 4 de noviembre de 2015, mediante la comunicación GCV-450, el Director de Inmobiliaria del CEA envió al Director Técnico un listado de expedientes en el que se encontraba el correspondiente al señor José Rodríguez; dichos expedientes ya contenían el pago de los costos de tasación y mensura, por lo que el 16 de noviembre de 2015 la Dirección Técnica expidió la Orden de Trabajo de Mensura y Tasación núm. 69345.
26. El 7 de enero de 2016, la Oficina Principal del CEA emite el Recibo de Caja núm. 0511053, por un monto de SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS DOMINICANOS CON 13/100 (RD\$75,655.13), por concepto de pago de once cuotas, desde la 1 hasta la 11.
27. El 7 de enero de 2016, la Oficina Principal del CEA emite el Recibo de Caja núm. 0511054, por un monto de TRES MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 87/100 (RD\$3,084.87), por concepto de pago de la cuota número 12.
28. Por último, de acuerdo al estado de cuenta del 16 de febrero de 2017, se establece que el señor José Rodríguez había pagado la totalidad del precio del terreno ascendente a TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS DOMINICANOS CON 23/100 (RD\$395,989.23)¹⁹.

Tercera Operación de Venta: Una porción de terreno de 45 tareas dentro de la Parcela No. 649, D.C. 1, municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís

29. El 10 de agosto de 2015, el señor José Rodríguez solicitó a la Gerencia Inmobiliaria de la Zona Este la compra de 45 tareas dentro de la citada parcela mediante la Solicitud de Compra de Terreno núm. 00711²⁰. En esa misma fecha, el señor Ramón Rosario (Pin) emitió el Informe Técnico del Gerente de Zona que indica que no objeta la venta de las 45 tareas dentro de la citada parcela, por lo que procedió a emitir ese mismo día lo siguiente:

¹⁹ Cabe resaltar que, según informaciones ofrecidas por el Inspector de la Zona al momento de la constatación en campo, estas 75 tareas fueron revendidas por el señor José Rodríguez a una tercera persona. Sin embargo, el CEA no suministró ninguna documentación que avale dicha transacción.

²⁰ En fecha 15 de octubre de 2015, la Dirección Inmobiliaria del CEA también emitió la solicitud por las mismas 45 tareas dentro de la Parcela 649, a favor de José Rodríguez.

- a. Autorización de Pago núm. 1492, ascendente a CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000.00), por concepto de solicitud de compra²¹;
- b. Autorización de Pago núm. 0746, ascendente a NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$94,500.00), por concepto del pago del 35% del inicial del precio de venta;
- c. Autorización de Pago núm. 0959, ascendente a VEINTE MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$20,000.00), por concepto de pago de mensura y tasación²² del terreno;
- d. Autorización núm. 7064 para recibir, de parte del señor José Rodríguez, el pago de los montos citados anteriormente, que ascendían a un total de CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$119,500.00)²³; y
- e. Recibo de depósito del Banreservas núm. 162244348, del 10 de agosto de 2015, elaborado por la Gerencia Inmobiliaria de la Zona Este, por la suma de NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$94,500.00) a favor del cliente “Comisión de Operaciones Inmobiliarias”.

30. El 12 de agosto de 2015, mediante el Memo núm. 523, el Gerente de la Inmobiliaria del Este remite al Director de Preservación y Recuperación del CEA el Informe Sobre No Objeción a Venta de Terrenos, anexando también los documentos citados anteriormente.

31. El 23 de octubre de 2015, el Director de Inmobiliaria emite a favor del señor José Rodríguez la Autorización de Abono a Capital por un monto de NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$94,500.00). En esa misma fecha, la Dirección de Operaciones Inmobiliarias de la Oficina Principal del CEA generó un documento llamado “Datos de Asignación”,

²¹ Recibo de Caja núm. 0501603, de fecha 29 de septiembre de 2015, emitido por la Oficina Principal del CEA, por concepto de pago del trámite de solicitud de compra de terreno, Autorización núm. 00438159, procedente de la Dirección Inmobiliaria.

²² Recibos de Caja núms. 0501604 y 0501605, ambos de fecha 29 de septiembre de 2015, emitido por la Oficina Principal del CEA, por concepto de pago de tasación y mensura, respectivamente; y Autorizaciones núms. 00438160 y 00438161, procedentes de la Dirección Inmobiliaria.

²³ Es preciso acotar que, en fecha 29 de septiembre de 2015, el CEA dio ingreso a estas autorizaciones a su sistema de la Oficina Principal, ya que las autorizaciones citadas habían sido emitidas por la Gerencia Inmobiliaria del Este.

en el cual se indica que el 35% del precio de venta asciende a la suma citada anteriormente.

- 32.** El 2 de noviembre de 2015, la Oficina Principal del CEA emite el Recibo de Caja núm. 0504499, ascendente a NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$94,500.00), por concepto de abono al 35% del inicial de compra.
- 33.** El 15 de febrero de 2016, mediante el Memo núm. 116, el Gerente de la Inmobiliaria de la Zona Este solicita al Director de Inmobiliaria la reubicación de terreno del señor José Rodríguez, alegando que la porción adquirida originalmente había sido vendida, por lo que recomendó reubicarlo en la Parcela No. 15-A del D.C. 16/4, donde afirmó que “hemos realizado el levantamiento y comprobamos que no ha sido vendido”.
- 34.** El 4 de julio de 2016, mediante el Memo núm. 348, el Gerente de la Inmobiliaria de la Zona Este solicitó al Director de Preservación y Recuperación del CEA que fuese rectificada en el sistema de la Oficina Principal del CEA la información perteneciente al señor José Rodríguez para que figurara con 45 tareas en la Manzana No. 76 de la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4, en lugar de figurar en la Parcela No. 649, D.C. 1, ubicada en el Batey Jagual, municipio Ramón Santana.
- 35.** El 18 de julio de 2016, mediante el Volante núm. 0927, el Director de Preservación y Recuperación solicitó a la Dirección Inmobiliaria la reubicación del señor José Rodríguez, solicitud que fue reenviada el 25 de julio de 2016 al Gerente Comercial mediante el Volante núm. 4867, para los fines de lugar.
- 36.** El 3 de agosto de 2016, el Gerente Comercial solicitó al Director Técnico del CEA, mediante la comunicación GCV-535, “la ratificación (sic) de la Parcela 649 del D.C. No. 1, perteneciente a la zona del Jagual, Municipio Ramón Santana, a nombre del señor José Rodríguez, ya que según informe del Gerente de Zona confirma que debe de ser ratificada por lo que la ubicación correcta es Manzana 76, Parcela 15-A, con un área de 45 tareas, Ramón Santana”²⁴.
- 37.** El 5 de agosto de 2016, el Director de Inmobiliaria solicita al Director Técnico del CEA, mediante el Volante núm. 5187, una solicitud de investigación del área, caso: José Rodríguez.

²⁴ Copiado textualmente del documento. La Comisión entiende que se hizo un mal uso del término ratificación, toda vez que la solicitud trata de una rectificación en el sistema para la reubicación del señor Rodríguez.

- 38.** El 7 de septiembre de 2016, la Dirección Técnica del CEA elabora un plano correspondiente a una porción de terreno en la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4 con una extensión superficial de 12,257.71 Mts.², lugar donde la Gerencia Inmobiliaria de la Zona Este había propuesto reubicar al señor José Rodríguez, y le coloca la leyenda siguiente: “No procede debido a que se ubica en una porción que ha sido vendida al señor Ramón Darío Justo Ramírez²⁵, Israel James Santana y Gertrudis Santana Garrido”.
- 39.** El 26 de septiembre de 2016, el Encargado del Departamento de Mensura remitió al Director Técnico del CEA el plano del levantamiento solicitado por la Dirección Inmobiliaria, el cual arrojó un área de 12,257.71 Mts.², e indicó que en dicha área se ubicaban tres porciones de terreno vendidas a los señores Ramón Darío Justo Ramírez, Israel James Santana y Gertrudis Santana Garrido, por lo que no procedía la reubicación del señor Rodríguez.
- 40.** El 27 de septiembre de 2016, dicho plano fue reenviado a la Dirección Inmobiliaria, mediante el Volante núm. 1603616, la cual, a su vez, lo remitió a la Gerencia Comercial, mediante el Volante núm. 7387, con la observación de que no procedía la venta.
- 41.** El 6 de octubre de 2016, el señor José Rodríguez solicitó formalmente al Director Ejecutivo del CEA que le fuera devuelta la suma de CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$119,500.00), por concepto de compra de terreno en El Jagual en vista de que ya había sido objeto de varias reubicaciones y ninguna procedían. En atención a la solicitud realizada por el señor Rodríguez, la misma agotó el siguiente trámite:
- a. El 14 de octubre de 2016, mediante el Volante núm. 02843, el Director Ejecutivo del CEA le remite la solicitud de reembolso a la Dirección Administrativa con el siguiente asunto: “solicitud de valores pagado y devolución de lo invertido en el terreno”;
 - b. El 4 de noviembre de 2016, mediante el Volante núm. 0014608, el Director Administrativo del CEA remite la solicitud de reembolso al Director Financiero con el siguiente asunto: “solicitud de valores pagado y devolución de lo invertido en el terreno”;

²⁵ Sobre el expediente de esta persona, el CEA solo dispone de un estado de cuenta que indica algunos pagos realizados. No fue proporcionado ningún otro documento que avalara la venta y ubicación geográfica de este cliente.

- c. El 7 de noviembre de 2016, mediante el Volante núm. 006501, el Director Financiero del CEA remite la solicitud de reembolso al Gerente de Créditos y Cobros con el siguiente asunto: “investigación e informe devolución de valores por compra de terreno, caso: José Rodríguez”;
- d. El 14 de noviembre de 2016, el Gerente de Créditos y Cobros del CEA remite al Director de Preservación y Recuperación, con atención al Gerente de la Inmobiliaria de la Zona Este, la comunicación CC-0373-2016 mediante la cual solicita “nos informe sobre el caso del señor José Rodríguez, quien solicitó 45 tareas en el Batey Jagual, según nos dice, vía comunicación no se le ha entregado y en varias ocasiones se le ha reubicado y nunca procede dicha reubicación, por lo que este cliente solicita al Director Ejecutivo la devolución de los valores pagados”. Ese mismo día, mediante el Volante núm. 1428, el Director de Preservación y Recuperación solicita al Gerente de la Inmobiliaria de la Zona Este que le rinda un informe sobre el caso;
- e. El 2 de diciembre 2016, mediante el Memo núm. 567, el Gerente de Inmobiliaria de la Zona Este informa al Gerente de Créditos y Cobros, vía el Director de Preservación y Recuperación, que dicha Gerencia Regional “no se opone a que se efectúe la devolución de efectivo al señor José Rodríguez”;
- f. El 7 de diciembre 2016, el Director de Preservación y Recuperación remite el informe antes citado al Departamento de Revisión y Análisis, mediante el Volante núm. 1497;
- g. El 13 de diciembre de 2016, mediante la comunicación núm. 602, el Director de Inmobiliaria remite el Volante núm. 1497 al Gerente de Créditos y Cobros, alegando que el expediente había sido remitido a esa Dirección;
- h. El 19 de diciembre de 2016, mediante la comunicación CC-0442-16, el Gerente de Créditos y Cobros le solicita al Director de Inmobiliaria que verifique si al señor José Rodríguez se le había entregado la Carta de Puesta en Posesión²⁶ del Inmueble;
- i. El 20 de diciembre de 2016, mediante el Volante núm. 9094, el Director de Inmobiliaria solicitó a la Gerencia Comercial un informe sobre el caso del señor José Rodríguez;

²⁶ Documento que forma parte de todo expediente de compra de terrenos y que certifica que la institución posesionó al comprador en la porción de terreno comprada.

- j. El 23 de diciembre de 2016, mediante la comunicación V-055, el Encargado de Carta Puesta en Posesión y el Gerente Comercial del CEA informaron que, de conformidad con la consulta realizada al Sistema de Seguimiento de Expedientes de la Dirección Inmobiliaria (SISEDI), a la fecha no se había emitido la Carta de Puesta de Posesión al señor José Rodríguez. Dicho informe fue remitido a la Gerencia de Créditos y Cobros mediante el Volante núm. 9137 del Director de Inmobiliaria del CEA;
- k. El 27 de diciembre de 2016, mediante la comunicación CC-0461-16, el Gerente de Créditos y Cobros remite al Director Financiero la investigación e informe sobre la devolución de valores al señor José Rodríguez, en el que recomienda la devolución de CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS CON 00/100 (RD\$119,000.00), por concepto de compra de 45 Tareas en el Batey Jagual, adquiridas el 10 de julio de 2015, en la Parcela No. 15-A del D.C. 16/4²⁷;
- l. El 28 de diciembre de 2016, mediante el Volante núm. 007535, el Director Financiero solicitó al Director Ejecutivo la aprobación para la devolución del dinero al señor José Rodríguez, aprobación que fue dada ese mismo día por parte del Director Ejecutivo del CEA;
- m. El 6 de enero de 2017, mediante el Volante núm. 000139, el Director Financiero le envió al Gerente de Revisión y Análisis la “aprobación de la devolución de los valores por la compra de terreno: caso José Rodríguez”;
- n. El 11 de enero de 2017, el CEA emitió el cheque núm. 065582, con cargo a la cuenta “Operaciones Inmobiliarias Cosecha Agrícola”, por la suma de CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$119,000.00), por concepto de “Pago devolución de valores por compra de terrenos”, a favor del señor José Rodríguez, quien lo recibió, endosó y lo hizo efectivo en fecha 13 de enero de 2017.

42. De conformidad con el estado de cuenta del cliente, al 16 de febrero de 2017, el señor José Rodríguez tenía un total pagado de NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$94,500.00) y un total adeudado de DOSCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS DOMINICANOS CON 72/100 (RD\$216,283.72).

²⁷ Asimismo, la comunicación citada indica textualmente que: “el señor Rodríguez cuando se le iba a posicionar en el terreno, estaba ocupado y que aunque se le hicieron propuestas para reubicarlo en otro terreno, él alegó que ya no le interesaba, también la remisión de la Dirección de Inmobiliaria del volante 9137 del 21/12/16 nos dice que no se ha emitido puesta en posesión al señor José Rodríguez, por tal opta por la devolución de los valores pagados, por lo que consideramos que procede”.

43. El 20 de febrero de 2017, seis días después de los trágicos hechos ocurridos en San Pedro de Macorís, el Gerente de Créditos y Cobros solicitó al Director Financiero, mediante la comunicación núm. CC-00073-17, que instruyera a la Gerencia Informática a que cancele la cuenta núm. 2015502021, registrada a nombre del señor José Rodríguez, en vista de que “le fueron devueltos NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$94,500.00) correspondientes al 35%, por concepto de la compra de 45 tareas, ubicadas en la Parcela No. 649, D.C. 1, Batey Jagual, municipio Ramón Santana”; comunicación que a su vez fue remitida por el Director Financiero al Gerente de Informática y Cómputos mediante el Volante núm. 000965 de la misma fecha.

44. El 21 de febrero de 2017, el Gerente de Informática, el Encargado de Desarrollo de Aplicaciones y el Analista del Sistema SISEDI notifican, mediante la comunicación GI/2017-081, la inactivación de la cuenta del señor José Rodríguez en el Sistema de Créditos y Cobros y en el Sistema de Seguimiento de Expedientes de la Dirección Inmobiliaria (SISEDI).

45. Además de la verificación de la documentación antes citada, La Comisión procedió a realizar una verificación técnica-catastral, cuyos resultados se indican a continuación:

a. **Parcela No. 649, del D.C. 1, municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís**

- i. **Análisis Técnico-Catastral:** No existe ningún referente de planos individuales y generales, así como de asientos registrales con los cuales se identifique dicha parcela en el SIRCEA de la Jurisdicción Inmobiliaria, lo cual fue confirmado mediante la Certificación de Estado Jurídico citada en el párrafo 10, literal b) del presente Informe.
- ii. **Verificación en el campo:** La visita de reconocimiento permitió identificar que los límites geográficos de la parcela identificada por el CEA como Parcela No. 649, del D.C. 1, se corresponden realmente a la Parcela No. 2, del D.C. 1, del municipio Ramón Santana, Provincia San Pedro de Macorís.

b. **Parcela No. 15-A, D.C. 16/4, municipio y provincia San Pedro de Macorís**

- i. **Análisis Técnico-Catastral:** Se trata de una parcela compleja sobre la cual se han realizado deslindes bajo la antigua Ley núm. 1542 de

Registro de Tierras, así como con la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, vigente a la fecha. Asimismo, se constató lo siguiente:

- El CEA²⁸ se encuentra en proceso de tramitación de los trabajos de deslinde y subdivisión de los derechos del Ingenio Santa Fe, ascendentes a 40,350,103.81Mts.², mediante el expediente de Mensuras Catastrales núm. 663201511509, de cuya aprobación resultarían 12,956 nuevos inmuebles que, por lo evaluado preliminarmente, continúa presentando diferencias²⁹ respecto a las ocupaciones existentes en relación a los planos presentados;
- El CEA no cuenta con un plano que ubique la porción de terreno que alega haber vendido al señor Ramón Darío Justo Ramírez, ni cuenta con un expediente completo de la supuesta compraventa, por lo que no fue posible ubicar correctamente dentro del plano general del expediente técnico citado anteriormente.

ii. **Verificación en el campo:** La visita de reconocimiento permitió obtener los siguientes hallazgos:

- Que el terreno propuesto por el CEA para reubicar al señor José Rodríguez en las proximidades de la Autovía del Este, se encuentra a unos dos (2) kilómetros al Este del cruce de Ramón Santana, colindando con una Estación de Gas Licuado de Petróleo TROPIGAS. Dicha porción tiene una extensión superficial de 11,629.48 Mts.², equivalentes a 18.49 tareas³⁰;
- Que la ubicación correcta de los terrenos vendidos³¹ por el CEA a los señores Israel James Santana y Gertrudis Santana

²⁸ Los levantamientos técnicos y trabajos de mensura fueron realizados por la sociedad comercial Grupo Buonpensiero, E.I.R.L, empresa subcontratada por el CEA para realizar procesos de deslindes y subdivisión masivos en más de treinta parcelas de la institución.

²⁹ Este expediente fue enviado por el CEA a la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado (CPTTE) a los fines de evaluar el cumplimiento de las normas catastrales para posteriormente ser tramitado ante la Jurisdicción Inmobiliaria por parte de la CPTTE.

³⁰ Cabe resaltar que aunque al señor Rodríguez se le intentó reubicar en una porción de 45 tareas se le convenció de aceptar esta opción de 18.49 tareas, toda vez que ésta era de mayor valor por estar ubicada muy próxima a la Autovía del Este.

³¹ Las porciones se corresponden con las Designaciones Temporales Nos. 246 y 247 contenidas en el expediente técnico elaborado por la empresa Grupo Buonpensiero sometido ante la DRMC y están

Garrido, lo que sirvió de base para que la institución declarara la no procedencia de la reubicación del Sr. José Rodríguez en ese lugar, se encuentran a 486 metros lineales de distancia en dirección Oeste de la porción identificada anteriormente, por lo que en realidad la decisión de no reubicarlo en esa porción no tenía un sustento válido.

46. Por otro lado, aunque el mandato de La Comisión estuvo circunscrito a examinar la posible vinculación de los acontecimientos ocurridos en San Pedro de Macorís con las ventas de los terrenos del CEA, en el transcurso de la investigación, del análisis de la documentación disponible sobre el caso del señor José Rodríguez y otros casos similares que fueron puestos en conocimiento de La Comisión, así como de las entrevistas y trabajos técnicos de constatación realizados, se desprende que el CEA adolece de numerosas debilidades institucionales y gerenciales que impactan de forma negativa en la gestión de las operaciones inmobiliarias de los terrenos de los ingenios azucareros y el funcionamiento de la institución en sentido general.

E. CONCLUSIONES

Luego de haber concluido el análisis de la documentación disponible, de las informaciones recibidas de las entrevistas y de los resultados de los trabajos técnicos de constatación realizados, La Comisión actuante ha determinado lo siguiente:

1. Los hechos ocurridos los días 14 y 15 de febrero de 2017 en la provincia San Pedro de Macorís, en los que fallecieron tres (3) personas y una cuarta resultó gravemente herida, están directamente vinculados con las operaciones de compraventa de tres porciones de terrenos realizadas entre el CEA y el señor José Rodríguez.
2. Luego de dos (2) años de iniciada la compra de los terrenos, y habiendo invertido todo el capital del que aparentemente disponía el señor José Rodríguez para la compra y acondicionamiento de los mismos, se vio afectado por los procesos dilatorios, excesivamente discrecionales, ineficientes e irregulares a los que fue sometido por parte del CEA. En este sentido, podemos destacar la entrega de una porción de terreno que fue alegadamente reclamada por la comunidad de El Jagual para la construcción de un estadio de béisbol; la presentación de varias propuestas de reubicación formuladas en un corto plazo para solucionar el impasse citado con la comunidad; y la inviabilidad de la última propuesta de reubicación que le hizo la

ubicadas, según los expedientes individuales suministrados por el CEA, dentro del proyecto de lotificación denominado María Gabriela.

Gerencia Inmobiliaria del Este, la cual había determinado que dicha reubicación procedía, toda vez que había realizado un levantamiento comprobando que esa porción de terreno no estaba vendida, pero que luego fue revocada por la Dirección Técnica del CEA debido a que supuestamente esa misma porción había sido vendida a otras personas.

3. Ante tales procesos irregulares, el señor José Rodríguez desiste de su interés de adquirir los terrenos y opta por la devolución del dinero pagado e invertido, por lo que el 6 de octubre de 2016 suscribe una comunicación que, de acuerdo a las declaraciones del Director Ejecutivo del CEA, fue elaborada por su secretaria debido a la imposibilidad del señor José Rodríguez de redactarla por sus propios medios. A partir de esa fecha, inicia la tramitación interna de la devolución de CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$119,500.00), descrita en el párrafo 41 del presente Informe, la cual culmina con la restitución de CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$119,000.00), mediante un cheque entregado el 13 de enero de 2017.
4. Sin embargo, de acuerdo a las declaraciones del Director Ejecutivo del CEA ofrecidas durante sus dos (2) entrevistas con La Comisión, la comunicación suscrita por el señor José Rodríguez fue elaborada en su despacho al día siguiente de una entrevista radial que concedió el día 9 enero de 2017 en la emisora 103.5 FM de San Pedro de Macorís, ocasión en la cual se le acercó el señor José Rodríguez para solicitarle la devolución del dinero; fecha que contradice totalmente las fechas de los diez (10) documentos que sustentan el recorrido que agotó dicha solicitud a través de ocho (8) instancias del CEA en un período comprendido entre el 6 de octubre de 2016 al 13 de enero de 2017.
5. Además de lo anterior, el señor José Rodríguez había pagado al CEA la suma de CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$112,250.00) por concepto de solicitud de compra, tasación y mensura de terrenos y un 50% del inicial del precio de compra de una porción de terreno de 75 tareas en el ámbito de la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, monto que no fue devuelto por el CEA ni solicitado por el señor José Rodríguez, de acuerdo a la documentación que compone el expediente de esta porción de terreno.
6. Asimismo, el señor José Rodríguez había pagado la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS DOMINICANOS CON 23/100 (RD\$395,989.23), precio total de la compra de una porción de terreno de 75 tareas en el ámbito de la Parcela No. 649, del D.C. 1, del

municipio Ramón Santana, provincia de San Pedro de Macorís, monto que no fue devuelto por el CEA ni solicitado por el señor José Rodríguez, de acuerdo a la documentación que compone el expediente de esta porción de terreno.

7. Aun cuando La Comisión recibió una información verbal de parte de la Gerencia Inmobiliaria del Este, no sustentada en documentos, de que el señor José Rodríguez habría vendido a terceros las porciones de terrenos citadas en los numerales 5 y 6 de este apartado, según lo que se registra en los estados de cuenta del cliente, de fecha 21 de febrero de 2017, las mismas continúan registradas a nombre del señor José Rodríguez. Hay que notar que el CEA no pudo suministrar a La Comisión ninguna documentación que avale las citadas reventas que supuestamente hiciera el señor José Rodríguez y el consecuente cambio de cliente en los sistemas de registro. Más aún, de los dos expedientes de los alegados compradores, cuyos nombres fueron suministrados de manera verbal, un expediente corresponde a una compra de terrenos en Monte Plata y el otro, si bien corresponde a la compra de una porción de terreno dentro de la misma parcela en que adquirió José Rodríguez, dicha compra no se corresponde con la extensión superficial adquirida por este.
8. Por otro lado, la inviabilidad de la reubicación del señor José Rodríguez en la porción de terreno dentro de la Parcela No. 15-A, del D.C. 16/4, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, la cual fue argumentada por la Dirección Técnica del CEA, no se corresponde con la realidad constatada en el terreno debido a que la ubicación geográfica correcta de los adquirientes identificados por dicha Dirección en ese predio se encuentran a 486 metros lineales de distancia en dirección Oeste de la propuesta de reubicación, lo que demuestra, cuando menos, una incompetencia manifiesta de parte del CEA. Vale notar que el hecho de que la Dirección Técnica determinara, incorrectamente, que esa porción de terreno donde se reubicaría el señor Rodríguez había sido vendida a otras personas hizo que el tercer o cuarto intento de reubicación del señor Rodríguez resultara también fallido, lo que contribuyó a acrecentar su frustración con el CEA ante la imposibilidad de recibir terrenos a cambio de las sumas de dinero que había abonado, las cuales en su totalidad ascendieron a SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS DOMINICANOS CON 23/100 (RD\$627,739.23).
9. En su investigación, La Comisión pudo determinar que durante meses el señor José Rodríguez procuró el reembolso de las sumas pagadas y el dinero invertido por este en el acondicionamiento de los terrenos adquiridos, pero en la medida en que avanzaba el tiempo sin resolver su problema, junto a su estado económico extremadamente precario, según las informaciones recibidas, su frustración, inconformidad e ira fue aumentando, lo que eventualmente condujo a los hechos fatales del 14 de febrero en los que resultaron muertos los señores Leónidas

Martínez, Luis Manuel Medina, el propio señor José Rodríguez y, además, gravemente herida la señora Dayana García.

10. Las razones por las cuales el señor José Rodríguez terminó descargando su frustración e ira de manera violenta contra los señores Leónidas Martínez, Luis Manuel Medina y Dayana García permanecerán, probablemente, como un enigma indescifrable. Es cierto que el señor José Rodríguez se apersonó al menos dos veces a la emisora 103.5 FM, particularmente durante las horas del programa de los señores Leo Martínez y Luis Manuel Medina, donde incluso tuvo un breve encuentro con el Director Ejecutivo del CEA poco tiempo después del Día de Reyes, en el que acordaron que el señor José Rodríguez lo visitaría a su oficina al día siguiente para procurar su pago. No obstante, no hay constancia alguna de que los señores Leo Martínez y Luis Manuel Medina, ni ninguno de sus familiares, tuviera el más mínimo interés en los terrenos que habían sido otorgados al señor Rodríguez. Tampoco hay información que avale que dichos señores despojaron de dinero o de cualquier otro bien del señor Rodríguez. La única explicación que puede darse, de manera mínimamente verosímil, es que cuando el señor Rodríguez se presenta nueva vez el 14 de febrero de 2017 a la emisora, portando copias de documentos en un folder y quizás en busca de respuesta a su demanda por la devolución de la parte del dinero pagado al CEA, y que aún no había recuperado, al no encontrar respuesta satisfactoria a su reclamo, ya que dichos señores no estaban en condiciones de dársela ni eran las personas indicadas para ello, el señor Rodríguez entrara en un estado de descontrol que lo llevó a usar el arma de fuego que portaba y descargarla de manera verdaderamente desconcertante contra tres personas inocentes que estaban cumpliendo sus deberes laborales.
11. Lo que sí puede decirse es que el señor José Rodríguez fue víctima de un sistema disfuncional, nada transparente y seriamente cuestionable desde el punto de vista ético que opera en el CEA, causándole una enorme frustración, angustia y desesperación, lo que, a su vez, le llevó al punto que lamentablemente desencadenó los hechos trágicos que causaron las muertes de los señores Leo Martínez y Luis Manuel Medina, así como su propia muerte y las heridas graves de la señora Dayana García. A La Comisión no le consta si al momento de cometer dichas acciones el señor Rodríguez se encontraba o no bajo la influencia del alcohol o de sustancias prohibidas pero, por las informaciones recabadas de testigos de excepción, al parecer no estaba bajo dichos efectos.
12. A la luz de las actuaciones de algunos funcionarios del CEA, analizadas a partir de las informaciones levantadas, entrevistas realizadas y documentos disponibles sobre este caso, así como a la luz de las denuncias recibidas en relación a otros casos, La Comisión considera que dichas actuaciones distan de la conducta que deben

observar los servidores públicos de los órganos y entidades de la administración pública, la cual está fundamentada en una serie de principios rectores, entre los que se destacan la probidad, pulcritud, vocación de servicio y la vocación de justicia.

13. Asimismo, y a pesar de que el Director Ejecutivo del CEA alega que la venta de terrenos de esa entidad no es su responsabilidad, sino una responsabilidad exclusiva de otras áreas particulares de la institución, lo cierto es que dicho funcionario no puede sustraerse de los deberes inherentes a su cargo como principal funcionario del CEA, tales como cumplir y hacer cumplir la Constitución de la República, las leyes, los reglamentos, manuales, instructivos y otras disposiciones emanadas de autoridades competentes; responder por el ejercicio de la autoridad que le ha sido otorgada y de la ejecución de las órdenes que imparta y por la que corresponde a sus subordinados; vigilar y salvaguardar los intereses, valores, bienes, equipos y materiales del Estado, principalmente los que pertenezcan a su área de trabajo o estén bajo su responsabilidad; responder por el oportuno y debido manejo de los documentos y expedientes confiados a su guarda o administración, entre otros.

F. RECOMENDACIONES

En vista de lo anterior, La Comisión actuante formula las siguientes recomendaciones:

1. Que una nueva Dirección Ejecutiva del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) emprenda los profundos cambios que esta institución requiere para superar las debilidades institucionales y gerenciales crónicas que la afectan.
2. Que, a la luz de los lamentables y estremecedores acontecimientos que tuvieron lugar en San Pedro de Macorís, y otras denuncias recibidas por La Comisión en esa demarcación, la nueva Dirección Ejecutiva del CEA proceda a sustituir la gerencia de la región Este y tome control de la misma hasta instalar un nuevo personal que asuma la tarea de abordar los múltiples y graves problemas que afectan a dicha región en lo que respecta a las operaciones de compraventa de terrenos del CEA.
3. Que la nueva Dirección Ejecutiva apoye de manera irrestricta los trabajos que desarrolla la Comisión Evaluadora de los Terrenos del CEA, creada mediante el Decreto núm. 268-16, y que esta última intervenga las direcciones Inmobiliaria, Técnica, Financiera, Administrativa, Jurídica y Comercial, así como las gerencias regionales, hasta tanto dicha Comisión concluya con los trabajos que les fueron instruidos. Para tales fines, recomendamos que la nueva Dirección Ejecutiva del CEA designe nuevos titulares en las gerencias inmobiliarias (oficinas satélites) de las zonas Este, Boca Chica y Hato Nuevo.

4. Que la Comisión Evaluadora de los Terrenos del CEA intervenga igualmente la gerencia de Créditos y Cobros para mejorar y aumentar las cobranzas pendientes, las cuales deben hacerse de manera oportuna, efectiva, universal y transparente.
5. Que la nueva Dirección Ejecutiva del CEA, bajo las orientaciones del Órgano Rector de la Función Pública, evalúe exhaustivamente el desempeño del personal directivo y no directivo de las mencionadas áreas críticas de la institución para determinar los niveles de deficiencia con las que operan y aplicar las medidas administrativas que correspondan.
6. Que se lleve a cabo una depuración rigurosa de la nómina del CEA por parte de la Contraloría General de la República, a fin de que la misma pueda ser saneada y llevada a niveles razonables. Una vez saneada la nómina, asignar una partida presupuestaria para el pago de los empleados del CEA y los gastos operativos institucionales para que dichas erogaciones no dependan de la venta de terrenos y/o el cobro de dinero por concepto de ventas realizadas.
7. Que la nueva Dirección Ejecutiva, en coordinación con la Comisión Evaluadora de los Terrenos del CEA, considere la pertinencia de rescindir los contratos de ventas de terrenos que aún no hayan sido formalizados con los interesados.
8. Otorgarle una extensión de seis (6) meses a la Comisión Evaluadora de los Terrenos del CEA para concluir el inventario de los terrenos de esta institución dada la complejidad del mismo, tomando en cuenta que se trata de una institución con innumerables deficiencias gerenciales, administrativas, técnicas y de otra índole.
9. Que la nueva Dirección Ejecutiva del CEA rinda un informe al presidente de la República, en un plazo no mayor de seis (6) meses, con sus conclusiones y recomendaciones sobre cuál debe ser la nueva misión institucional del CEA, para la cual se deberá elaborar el correspondiente proyecto de ley.
10. Que este Informe se remita al Ministerio Público para que determine si en estas operaciones de ventas de terrenos y/o en los hechos que desencadenaron las mismas quedó comprometida la responsabilidad penal de cualquier actor público o privado que, directamente o no, haya intervenido, en la misma.

Hecho y firmado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del dos mil diecisiete (2017).



Dr. Flavio Darío Espinal
Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo
Presidente de la Comisión



Lic. José Dantés Díaz
Director Ejecutivo de la Comisión
Permanente de Titulación de
Terrenos del Estado



Lic. Lidio Cadet
Director General de Ética e
Integridad Gubernamental