

y siete; años 124^o de la Independencia y 105^o de la Restauración.

Miguel Angel Luna Morales,
Presidente.

Julio Sergio Zorrilla Dalmas,
Secretario.

Yolanda Pimentel de Pérez,
Secretaria.

JOAQUIN BALAGUER
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 veintisiete días del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y siete, años 124^o de la Independencia y 105^o de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER

Resolución N^o 204, que aprueba el contrato de arrendamiento del Hotel Jaragua a los señores Francis J. Romani y Richard B. Rodgers.
(G. O. N^o 9061, del 31 de Octubre de 1967)

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

NUMERO 204

VISTO: el inciso 19 del artículo 27 de la Constitución de la República;

VISTO: el Contrato suscrito en fecha 23 de marzo de

1967, entre el Estado Dominicano y los señores Francis J. Romani y Richard B. Rodgers, mediante el cual el Estado Dominicano arrienda a los citados señores el Hotel Jaragua de esta ciudad;

RESUELVE :

UNICO: APROBAR el Contrato suscrito en fecha 23 de marzo de 1967, entre el Estado Dominicano representado por el señor Doctor José Sixto Ginebra, Administrador General de Bienes Nacionales y los señores Francis J. Romani y Richard B. Rodgers, mediante el cual el Estado arrienda a los citados señores el Hotel Jaragua, de esta ciudad, con todos sus terrenos, anexidades, dependencias, accesorios, muebles y equipos, por un término de diez años, prorrogables, por el precio de diez mil pesos oro (RD\$10,000.00) mensuales; que copiado a la letra dice así:

CONTRATO :

ENTRE el Estado Dominicano, representado por el Doctor José Sixto Ginebra, Administrador General de Bienes Nacionales, en virtud de poder que le ha sido conferido por el Presidente de la República en fecha veintitres de marzo de mil novecientos sesenta y siete, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará la PRIMERA PARTE, y los Señores Francis J. Romani y Richard B. Rodgers, domiciliados y residentes en Portage, Pennsylvania, el primero y en Pittsburg, Pa. Carlton House Suite 411, el segundo, identificados con la tarjeta de turismo número 007457 y 007458, respectivamente, quienes en lo que sigue del presente contrato, se denominarán la SEGUNDA PARTE.

POR CUANTO: La SEGUNDA PARTE ha expresado al Estado Dominicano su disposición a tomar en arrendamiento el Hotel Jaragua de esta ciudad, bajo los términos y condiciones que se establecen en este contrato;

POR CUANTO: La SEGUNDA PARTE ha solicitado del Estado Dominicano la obtención de facilidades y concesiones

especiales para la construcción y operación de varios hoteles en lugares de atracción turística;

POR CUANTO: La PRIMERA PARTE tiene interés en promover el turismo hacia la República Dominicana.

POR TANTO: Y en el entendido de que este preámbulo forma parte del presente contrato, las partes han convenido y pactado lo siguiente:

PRIMERO: La PRIMERA PARTE por el presente contrato da en arrendamiento a la SEGUNDA PARTE, quien lo acepta, el Hotel Jaragua de esta ciudad, con todos sus terrenos, anexidades, dependencias, accesorios, muebles y equipos, bajo los términos y condiciones que aquí se establecen.

SEGUNDO: La PRIMERA PARTE, otorgará, de acuerdo con convenios especiales en cada caso, a la SEGUNDA PARTE todas las facilidades, concesiones especiales y exoneraciones previstas en el presente contrato para la construcción y operación de varios hoteles de atracción turística, inicialmente en la playa de Macao, jurisdicción de Higüey; en las playas ubicadas entre Santo Domingo y San Pedro de Macorís y en la playa de Sosúa, provincia de Puerto Plata;

TERCERO: La SEGUNDA PARTE queda obligada a ceder y traspasar todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato a una Corporación que se constituirá según las leyes de la República Dominicana, la cual operará los hoteles preindicados bajo el nombre de HOLIDAY INN. Dicha Corporación tiene también la facultad de ceder o traspasar estos derechos o porciones de los mismos, así adquiridos, a otra u otras corporaciones.

CUARTO: El arrendamiento y los derechos previstos en este contrato tendrán una duración de diez (10) años, prorrogables, por 10 años, caso en el cual las partes podrán modificar el precio del arrendamiento del contrato, sujeta dicha prórroga a que la SEGUNDA PARTE pague a la PRIMERA PARTE un precio de arrendamiento que esté de acuerdo con

los precios que rijan en el momento en que deberá iniciarse la prórroga para hoteles de igual naturaleza y sin que en tal caso el aumento del alquiler pueda exceder de hasta un 25% del valor del alquiler previsto en el contrato, sujeto esto último a que se pruebe que las habitaciones del hotel han sido ocupadas durante la vigencia del contrato en un promedio de un 80% de la capacidad habitacional del mismo.

QUINTO: El precio del arrendamiento del Hotel Jaragua queda fijado como se indica a continuación:

DIEZ MIL PESOS ORO (RD\$10,000.00) mensuales, sujeto a las siguientes limitaciones y especificaciones:

a) El mes que se cubra desde el 85% en adelante de la capacidad habitacional del hotel, se pagará la suma de DIEZ MIL PESOS ORO (RD\$10,000.00) mensuales;

b) El mes que se cubra entre el 60% y el 84% de dicha capacidad se pagará la suma de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ORO (RD\$6,500.00) mensuales;

c) Los meses que el hotel sea ocupado en un 59% o menos de su capacidad, se pagará la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS ORO (RD\$4,500.00) mensuales;

d) Sin embargo, una vez que durante seis (6) meses continuos el hotel sea ocupado con un 75% de su capacidad se considerarán resueltas las dificultades turísticas definitivamente; durante todo el tiempo que resta del contrato se pagará un alquiler de DIEZ MIL PESOS ORO (RD\$10,000.00) mensuales, salvo que se produzca una conflagración mundial que envuelva a los Estados Unidos o a una guerra civil en el país, en cuyo caso se pondría automáticamente en vigor las previsiones establecidas en las letras a), b), y c).

e) La SEGUNDA PARTE comenzará a pagar a la PRIMERA PARTE el arrendamiento previsto en el artículo quinto de acuerdo a las estipulaciones establecidas en las letras a), b), c), y d), ciento veinte (120) días después de haber en-

trado en posesión del mismo, siempre y cuando no se haga la inauguración formal de dicho hotel antes de los ciento veinte (120) días más arriba indicados, en el entendido de que el Hotel deberá ser inaugurado como un hotel de lujo y de primera categoría sesenta (60) días después de vencido el plazo de ciento veinte (120) días previsto en el presente párrafo.

f) La PRIMERA PARTE podrá designar los funcionarios que juzgue necesarios para fiscalizar y comprobar el movimiento habitacional del hotel, a fin de hacer una justa aplicación de las cláusulas a), b), c), y d), del presente artículo.

SEXTO: Dentro de los trabajos que se están realizando para acondicionar y reparar el Hotel Jaragua, la PRIMERA PARTE, queda obligada a:

Arreglar los edificios y pintarlos, reparar o reponer las puertas y ventanas con sus respectivos cerrojos; y reponer todas las instalaciones eléctricas con excepción de los cuerpos de iluminación decorativos; reparar las instalaciones telefónicas y de acondicionamiento de aire; realizar los trabajos de plomería y acondicionamiento de cocina para un cabal funcionamiento; y acondicionar los jardines adyacentes, esto es, realizar toda obra necesaria para el normal desenvolvimiento, contando para ello con un plazo de sesenta (60) días a partir de la aceptación del presente contrato por la SEGUNDA PARTE. La SEGUNDA PARTE entrará en posesión del hotel tan pronto como se terminen las reparaciones más arriba indicadas.

Párrafo: La SEGUNDA PARTE se obliga a suministrar asesoramiento y asistencia técnica en estas obras sin remuneración alguna, a fin de que el hotel ofrezca la estructura funcional adecuada.

SEPTIMO: La SEGUNDA PARTE, queda obligada por el presente contrato a realizar y costear todos los trabajos de decoración, amueblamiento, alfombrado de cuartos y pasillos, acondicionamiento de restaurantes, comedores, etc. y colocación de los respectivos cuerpos de iluminación, reposición de las cortinas de todo el edificio; reposición de vajilla, batería

de cocina y enseres de toda especie, reposición de toda ropa blanca del edificio.

OCTAVO: Al vencimiento del presente contrato, la PRIMERA PARTE se convierte en propietaria de todas las mejoras realizadas y los útiles existentes en el hotel sin indemnización alguna a la SEGUNDA PARTE. Durante la duración de este contrato, la SEGUNDA PARTE podrá remover, reemplazar o mejorar los útiles o enseres del hotel sin intervención de la PRIMERA PARTE.

NOVENO: Dentro de los términos del presente contrato, la SEGUNDA PARTE podrá realizar en los terrenos en que se encuentra ubicado el hotel todas las mejoras, cambios y construcciones que creyere necesarios para dar más confort y atracción a los clientes o visitantes, sin que para ello deba requerir la autorización de la PRIMERA PARTE. Estas mejoras, cambios o construcciones al término del presente contrato, quedarán también a beneficio de la PRIMERA PARTE.

Párrafo: Esta autorización incluye la posibilidad para la SEGUNDA PARTE de convertir las edificaciones actuales o erigir nuevas construcciones en hoteles residenciales o de apartamentos o subarrendar o ceder todo o parte de dicho hotel, para facilitar su administración, todo sin modificar la estructura exterior del hotel y sin alterar la construcción básica del edificio.

DECIMO: La SEGUNDA PARTE es responsable, respecto a sus empleados, del cumplimiento de las leyes sobre accidentes de trabajo, seguros sociales, prestaciones laborales y demás obligaciones laborales.

Párrafo: La SEGUNDA PARTE no será responsable de ninguna deuda u obligación legal o contractual contraída por propietarios usufructuarios, arrendatarios o detentadores anteriores.

UNDECIMO: La SEGUNDA PARTE se compromete a cubrir para el hotel un seguro por una suma que represente,

de acuerdo con los aseguradores, y según el riesgo de que se trate, el valor de los bienes asegurados, sin que en ningún caso los seguros puedan exceder de un millón de pesos por fuego, y doscientos cincuenta mil pesos para temblor de tierras y ciclones, todo ello en favor de la PRIMERA PARTE durante la vigencia del presente contrato.

DUODECIMO: La PRIMERA PARTE concede a la SEGUNDA PARTE un plazo de treinta (30) días a partir de la firma del presente contrato, para su aceptación definitiva y obtener de las comisiones técnicas de la Holiday Inn, la aprobación de los requisitos básicos que esta exija.

DECIMO TERCERO: Para todos los objetivos del presente contrato, incluyendo las operaciones del Hotel Jaragua y de todos aquellos hoteles que se construyan u operen por la SEGUNDA PARTE, ésta concede a la SEGUNDA PARTE una exoneración de los impuestos y de los depósitos previstos en la Ley N° 448; de los derechos de importación de los equipos, mobiliarios, materiales de construcción, vehículos de motor relacionados con el buen funcionamiento de los hoteles y del turismo interior, así como de cualquiera otro de los productos y materiales que se utilicen; en la rehabilitación, mantenimiento y operación de los hoteles, así como la exoneración de cualquier otro impuesto que pueda gravar el goce del inmueble, todo con la debida aprobación del Secretario de Estado de Finanzas de que los artículos importados entran dentro del ámbito de este contrato y en el entendido de que las exoneraciones así acordadas no incluyen bebidas o productos alimenticios. LA SEGUNDA PARTE estará exenta también del pago del impuesto sobre la renta durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia del presente contrato y del 50% del pago de dicho impuesto, sobre la renta previstos por la Ley N° 5911, del 22 de mayo de 1962, durante el resto de la vigencia del mismo, de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato.

DECIMO CUARTO: Queda convenido entre las partes contratantes que el Registro Civil o la transcripción de los originales del presente contrato y sus anexos, así como del

registro del mismo en los certificados de títulos del dueño, estarán exonerados del pago de toda clase de impuesto, derechos fiscales y senos de rentas internas.

DECIMO QUINTO: En caso de futuro traspaso, este contrato será de cumplimiento obligatorio para las filiales, subsidiarias, sucesores, cesionarios o adquirentes de la SEGUNDA PARTE por todas las obligaciones fijadas en el presente contrato, las cuales son oponibles y rigen frente a los mismos. Igualmente serán beneficiarias de los derechos concedidos a ambas partes en el presente contrato.

DECIMO SEXTO: La SEGUNDA PARTE tendrá derecho a instalar y operar un casino de juego en cada uno de los hoteles o sus anexos a que se hace mención en el presente contrato, obligándose a pagar un impuesto de RD\$2,000.00 (DOS MIL PESOS) mensuales para cada casino, según las leyes vigentes, el cual no podrá ser aumentado mientras existan otros casinos que no paguen impuestos o que los paguen con sumas inferiores, en el entendido de que la instalación de los casinos queda sujeta a la supervisión de la Secretaría de Estado de Finanzas, la cual deberá ser consultada en cada caso, en cuanto a la persona o personas que deberá dirigir y administrar el casino, y la cual además controlará el funcionamiento de los mismos mediante la fijación de horas de apertura y cierre, así como mediante la implantación de otras medidas reglamentarias, incluyendo la fianza que deberá depositar en cada caso, por concepto de los casinos que se instalen.

DECIMO SEPTIMO: Queda convenido entre las partes que, en caso de que la PRIMERA PARTE, conceda en lo futuro a una tercera persona física o moral mayores ventajas o mejores condiciones que las establecidas en el presente contrato, se aplicarán automáticamente a la SEGUNDA PARTE, siempre que dichas ventajas y condiciones sean concedidas a un negocio similar.

DECIMO OCTAVO: La PRIMERA PARTE y los municipios en los cuales existan Hoteles operados por la SEGUNDA PARTE asumen la obligación de no realizar ningún acto que

implique la destrucción o modificación total o parcial de los terrenos y edificios arrendados absteniéndose en consecuencia de ejecutar cualquier proyecto u obra que implique la destrucción o modificación de los bienes arrendados o que disminuya el uso normal de los mismos por parte de la SEGUNDA PARTE.

DECIMO NOVENO: El presente contrato, en lo que respecta al Hotel Jaragua quedará rescindido de plano derecho si la SEGUNDA PARTE dejare de pagar seis (6) mensualidades por concepto de alquiler, o si no entrare en posesión del hotel o no realizare las reparaciones y modificaciones necesarias que se estipulan en el presente contrato, en los plazos y condiciones establecidas, para lo cual bastaría que la PRIMERA PARTE así lo notifique a la SEGUNDA PARTE por acto de alguacil, otorgándole un plazo de treinta (30) días para que la parte en retardo cumpla con sus obligaciones contractuales. Igualmente la SEGUNDA PARTE podrá ponerle fin al presente contrato, en la misma forma, si la PRIMERA PARTE no realizara las reparaciones puestas a su cargo en las formas y condiciones previstas en el presente contrato, todo independientemente de los daños y perjuicios que procedieran en favor de la parte perjudicada por la inexecución del contrato salvo caso fortuito o de fuerza mayor debidamente comprobado.

Hecho y firmado en dos originales de un mismo tenor, uno para cada parte, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día veintitres del mes de marzo del año mil novecientos sesenta y siete.

POR EL ESTADO DOMINICANO:

Dr. José Sixto Ginebra.

POR LA SEGUNDA PARTE:

Francis J. Romani.

Richard B. Rodgers.

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Con-

greso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los doce días del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y siete, años 124º de la Independencia y 105º de la Restauración.

Miguel Angel Luna Morales,
Presidente.

Antonio de Js. de Moya Ureña,
Secretario Ad-hoc.

Atilio Ant. Guzmán Fernández,
Secretario Ad-hoc.

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 veinticuatro días del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y siete, años 124º de la Independencia y 105º de la Restauración.

Patricio G. Bad a Lara,
Presidente.

Caridad R. de Sobrino,
Secretaria.

Ramón Emilio Noboa Sención,
Secretario ad-hoc.

JOAQUIN BALAGUER
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 treinta días del mes de octubre del mil novecientos sesenta y siete, años 124º de la Independencia y 105º de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER