

Res. No. 15-93 que aprueba el contrato suscrito entre el Estado Dominicano, representado por el Director del Consejo Estatal del Azúcar, y las compañías Iberhotel, S.A. y Dominican Holliday, S.A., sobre venta de terrenos.

EL CONGRESO NACIONAL

En Nombre de la República

Res. No.15-93

VISTO: El Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

VISTO: El contrato de venta suscrito entre el Estado Dominicano, IBERHOTEL, S. A., y la compañía Dominican Holliday, S. A., en fecha 22 de abril de 1992.

R E S U E L V E:

UNICO: Aprobar el contrato de venta de inmueble suscrito en fecha 22 de abril de 1992, entre el Estado Dominicano, debidamente representado en este acto por el señor Juan Arturo Biaggi Monzón, Administrador General del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), de una parte; y de la otra parte, las compañías IBERHOTEL, S. A., representada por la Srta. Rosi Buenaventura M., y la compañía Dominican Holliday, S. A., representada por la Sra. Esther Santana Morros, mediante el cual la primera parte traspasa a la segunda parte, a título de venta, una porción de terreno con área de 500 mil metros cuadrados, dentro de las parcelas Nos. 5 y 98 del Distrito Catastral No.1, del municipio de Ramón Santana, provincia de San Pedro de Macorís, valorado en la suma de RD\$16,500,000.00 (dieciséis millones quinientos mil pesos), que copiado a la letra dice así:

ENTRE:

De una parte, el INGENIO PORVENIR, organismo estatal autónomo, organizado y creado de acuerdo con la Ley No.7, de fecha 19 de agosto del 1966, válidamente representado por el Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), señor JUAN ARTURO BIAGGI MONZON, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación personal No.26663, serie 26, sello hábil, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, actuando en virtud del poder que le fuere otorgado por el Presidente de la República, en fecha 2 de abril del 1992, que en lo que sigue del presente contrato se denominará EL INGENIO; y de la otra parte, IBERHOTEL, S. A., compañía organizada de acuerdo a las leyes del Estado Español, con sede en la ciudad de Barcelona, España, representada por la señorita ROSI BUENAVENTURA M., española, soltera, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal

No.169825, serie 1ra., domiciliada y residente en Santo Domingo, quien actúa conforme escritura de poder No.4061, de fecha tres (3) de diciembre de 1991, otorgada por JOSE MARIA MOLIST, en su calidad de Consejero-Delegado de dicha empresa, la cual escritura fue autorizada por el notario de Barcelona, Joaquín Borruec Otín, debidamente certificada por el Cónsul General de la República Dominicana en Barcelona, en fecha 10 de diciembre de 1991, cuya firma a su vez fue certificada por la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores, en fecha veinticuatro (24) de diciembre del año mil novecientos noventa y uno (1991), y su asociada, la compañía DOMINICAN HOLLIDAY, S. A., entidad organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con su domicilio social en el apartamento 301-D, del Residencial Nivaguana, avenida Helios esquina Central, del sector de Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por su Presidenta, señora ESTHER SANTANA MORROS, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad personal No.319186 serie 1ra, quien posee poderes, de fecha 26 de noviembre del 1991, del Consejo de Administración, para que represente a la empresa frente al ESTADO DOMINICANO, el Consejo Estatal del Azúcar y/o el Ingenio Porvenir, para la negociación y compra de terrenos propiedad del Estado Dominicano, individualizados en el patrimonio del Ingenio Porvenir, las cuales empresas, en lo que sigue del presente acto, se denominarán LAS COMPRADORAS.

ATENDIDO: A que la compañía IBERHOTEL, S. A., y su asociada dominicana DOMINICAN HOLLIDAY, S. A., se proponen construir un complejo turístico en el país, el cual no sólo incluirá instalaciones hoteleras sino, además, una marina, campos de golf y tennis, etc.,

ATENDIDO: A que LAS COMPRADORAS seleccionaron y solicitaron en compra la playa conocida como Mortero, con área de playa no muy extensa, con frente a una ensenada pequeña, habiendo adquirido de terceros los terrenos aledaños que completarán el proyecto;

ATENDIDO: A que dicha playa está ocupada actualmente por personas particulares, en su mayoría en forma ilegal, no obstante haber solicitado muchos de ellos la regularización de dicha situación, mediante solicitudes de ventas y/o arrendamientos;

ATENDIDO: A que de haber EL INGENIO accedido a dichas solicitudes se anulaba automáticamente cualquier proyecto de desarrollo turístico y se eliminaba, además, el libre acceso a la playa, la cual, inclusive, viene siendo objeto de depredaciones con la extracción ilegal y continua de arena por parte de particulares;

ATENDIDO: A que además de la situación precedentemente apuntada, al ceder la empresa a particulares toda el área de playa desvalorizaría totalmente el resto de los terrenos que posee EL INGENIO en esa zona;

ATENDIDO: A que después de múltiples negociaciones con la intervención, no sólo de las partes interesadas, sino como de la Secretaría de Estado de Turismo, Infratur y otras, se ha acordado el precio y condiciones de la venta, habiendo expedido el Honorable

Presidente de la República, el poder correspondiente, mediante el cual se faculta al Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar a representar a EL INGENIO en dicha operación de venta, la cual se hará definitiva cuando la misma sea aprobada por el Congreso Nacional, sin que LAS COMPRADORAS puedan entrar en posesión real y efectiva del terreno mientras no se cumpla con ese requisito legal;

ATENDIDO: A que la negociación, además, de beneficiar económicamente a EL INGENIO, mediante la concertación de un precio adecuado al valor actual del mercado, generará la entrada de divisas al país, puesto que la suma que debe pagarse a EL INGENIO deberá ser depositada en dólares al Banco Central, según la tasa oficial vigente;

ATENDIDO: A que en el poder otorgado por el Poder Ejecutivo se autoriza a EL INGENIO a vender en favor del IBERHOTEL, S. A., y Dominican Holliday, S. A., la cantidad de quinientos mil (500,000) metros cuadrados para la ejecución de la primera etapa de un proyecto turístico, así como otorga en favor de LAS COMPRADORAS una opción de compra por la cantidad de seiscientos veintinueve mil (629,000) metros cuadrados para el desarrollo del complejo dentro de las parcelas No.5 y No.98, del Distrito Catastral No.1, del municipio de Ramón Santana, provincia de San Pedro de Macorís, bajo el precio y condiciones establecidos en el poder. La opción deberá ser ejercida en un plazo de dieciocho (18) meses y el pago depositado en dólares americanos en el Banco Central de la República Dominicana, conforme la tasa oficial vigente al momento de ejercerla;

ATENDIDO: A que el poder autoriza también a EL INGENIO a vender a particulares dominicanos la cantidad de setenta y un mil (71,000) metros cuadrados dentro de las mismas parcelas y a igual precio y condiciones que los establecidos a LAS COMPRADORAS;

ATENDIDO: A que los terrenos objeto de la venta se delimitan conforme el plano o levantamiento topográfico que se anexa como parte integral del presente acto;

POR TANTO: Y en el entendido de que los Por Cuantos precedentes, así como poderes antes citados, constitución y publicación de compañía etc., forman parte esencial de este contrato;

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: EL INGENIO, debidamente representado en la forma como se indica al inicio de este acto, VENDE, CEDE Y TRANSFIERE, en favor de LAS COMPRADORAS debidamente representadas en la forma antes expresada que aceptan, el siguiente inmueble:

"La cantidad de quinientos mil (500.000) metros cuadrados, dentro de las parcelas Nos.5 y 98 del D. C. No. 1, del municipio de Ramón Santana, provincia de San Pedro de Macorís, en la proporción siguiente: 312,500 M2 dentro de la parcela No.5; 187,500 M2 dentro de la parcela No.98 con los

siguientes linderos para el área global, conforme plano que se anexa al presente contrato:

Al Norte: parte de la parcela No.9 (Subd) propiedad de IBERHOTEL, S. A., y SALVADOR FRIGOLA GALLO, (antes propiedad de la sucesión APONTE LOCKHART; y resto de la parcela No.98;

Al Sur: resto de la parcela No.5;

Al Este: restos de las parcelas No.98 y No.5 mediante una línea poligonal en forma de arco, desde el lindero que separa de la parcela No.9 (Subd) a la parcela No.98, hasta el canal a construirse al sur oeste de los terrenos vendidos;

Al Oeste: área reservada de la parcela No.5, con una extensión superficial de setentiún mil (71,000) metros cuadrados y la playa Mortero en el Mar Caribe.

PARRAFO: Se hace constar que el canal a construirse en el lindero oeste será propiedad de LAS COMPRADORAS, quienes lo construirán a sus expensas, el cual quedará incluido en el área vendida, construyéndose desde el Mar Caribe hasta la playa, y estará dedicado especialmente al "lavado" y mantenimiento de playa Mortero.

SEGUNDO: EL INGENIO justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles objeto de la presente venta, en virtud de los certificados de títulos Nos.75-5 y 76-32, de fechas 2 y 3 de febrero de 1976, respectivamente, expedidos por el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís.

TERCERO: El precio para la presente operación de venta se ha acordado a razón de RD\$33.00 por metro cuadrado, o sea por un valor global de DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (16,500,000.00), el cual será pagado por LAS COMPRADORAS en la forma siguiente:

a) 10% del valor global, equivalente a UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (RD\$1,650,000.00) concomitantemente con la firma del contrato;

b) Un 40% del valor global, equivalente a SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (RD\$6,600,000.00) cuando el presente contrato sea aprobado por el Congreso Nacional y EL INGENIO entregue los terrenos libres de ocupantes, cargas y gravámenes, a excepción del privilegio del vendedor no pagado, reservado por EL INGENIO, como garantía del cobro de la suma adeudada; pago éste que deberá ser efectuado a más tardar veintiún (21) días después de la fecha de entrega de los terrenos;

c)El 50% restante, equivalente a OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (RD\$8,250,000.00) al vencimiento de un año a contar de la fecha en que el contrato sea aprobado por el Congreso Nacional, y EL INGENIO haya entregado los terrenos libres de ocupantes, cargas y gravámenes.

PARRAFO I.- LAS COMPRADORAS consienten en favor de EL INGENIO el privilegio del vendedor no pagado, según lo establece el Artículo 2103 del Código Civil dominicano vigente, por el saldo insoluto del precio acordado para la presente venta.

PARRAFO II.- En caso de que el Congreso Nacional no apruebe la venta o EL INGENIO no cumpla con la obligación establecida en cuanto a la entrega de los terrenos libres de ocupantes, cargas y gravámenes, todo ello a más tardar el 16 de noviembre del 1992, EL INGENIO se compromete a devolver a LAS COMPRADORAS la suma recibida correspondiente al 10% conforme se estableció en la letra -A- de esta misma cláusula, en un plazo de 21 días, es decir, como máximo el 8 de diciembre del 1992.

CUARTO: La Dirección General de Catastro Nacional, mediante avalúo realizado en abril del 1988, tasó estos terrenos a razón de RD\$2.00 el metro cuadrado.

QUINTO: LAS COMPRADORAS se comprometen a efectuar todos los pagos previamente establecidos, en dólares de los Estados Unidos de América al Banco Central de la República Dominicana, a fin de que esa entidad bancaria, expida a EL INGENIO los valores correspondientes en pesos dominicanos, en base a la prima oficial vigente.

SEXTO. Se hace constar que LAS COMPRADORAS no entrarán en posesión real y efectiva del terreno hasta que la presente venta sea definitivamente aprobada por el Congreso Nacional, entendiéndose, además, que dicha entrega se hará libre de ocupantes, cargas y gravámenes.

SEPTIMO: EL INGENIO, además de la presente venta, otorga una opción de compra en favor de LAS COMPRADORAS, quienes aceptan, por la cantidad de SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL (629,000) metros cuadrados, que serán tomados a partir del litoral de Mar Caribe y colindando con el área vendida, según precio y condiciones que serán acordados entre las partes al momento de ejercer dicha opción. Se depositará el equivalente en dólares americanos del precio que se acuerde al ejercer la opción, a la tasa oficial que impere en el Banco Central de la República Dominicana. Los plazos no serán menor que los establecidos para la compra de los QUINIENTOS MIL (500,000) metros cuadrados, antes establecidos, en el entendido de que de ejercer la opción, el avance inicial será de un quince por ciento (15%).

OCTAVO: EL INGENIO concede un plazo de 18 meses a partir de la fecha en que entregue los terrenos libres de ocupantes, cargas y gravámenes, en favor de LAS COMPRADORAS, a fin de que pueda ejercer la opción de compra que se le otorga.

NOVENO: EL INGENIO concederá a LAS COMPRADORAS una servidumbre de paso en los terrenos de su propiedad, a fin de que ésta pueda construir a sus expensas la vía de acceso al proyecto turístico que se propone construir, desde la carretera San Pedro de Macorís-La Romana, hasta los terrenos propiedad de LAS COMPRADORAS y un ancho de veinte (20) metros y por tiempo indefinido. Asimismo, otorgará permiso para el uso de la laguna de desagüe dentro de la parcela No.7. de su propiedad y para la construcción de un espigón o muro dentro del Mar Caribe para protección, limpieza y mantenimiento de la playa.

PARRAFO I.- EL INGENIO otorga, también, una servidumbre o privilegio en favor de LAS COMPRADORAS, en las riberas de la laguna citada, para la construcción y aprovechamiento de una marina para uso de deportes acuáticos, comprometiéndose LAS COMPRADORAS al mantenimiento y embellecimiento de las riberas de dicha laguna.

PARRAFO II.- Las servidumbres así consentidas en favor de LAS COMPRADORAS serán por tiempo indefinido.

DECIMO: Para los fines y consecuencias del presente contrato, las partes eligen domicilio del siguiente modo: EL INGENIO en el edificio del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en el Centro de los Héroes de Santo Domingo; y LAS COMPRADORAS en el Residencial Nivaguana, apartamento 301-B, avenida Helios esquina avenida Central del ensanche Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales, de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes signatarias, y otro para ser remitido al Congreso Nacional, vía Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de abril del año mil novecientos noventa y dos (1992).

POR EL INGENIO

JUAN ARTURO BIAGGI MONZON,
Director Ejecutivo del CEA.

POR LAS COMPRADORAS:

ROSI BUENAVENTURA M.,
Por IBERHOTEL, S. A.,

ESTHER SANTANA MORROS,
Por DOMINICAN HOLLIDAY, S.A.,

Yo, LICDA. LYSSETTE O. BAIRAN M. Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, CERTIFICO Y DOY FE: de que las firmas que aparecen al pie del presente contrato, fueron puestas y pertenecen a los señores JUAN ARTURO BIAGGI MONZON, ROSI BUENAVENTURA M. Y ESTHER SANTANA MORROS, de generales que constan, y quienes me han manifestado que esas son las mismas firmas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, ya sean públicos o privados por lo que merecen entero crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los siete (7) días del mes de mayo del año mil novecientos noventa y dos (1992).

LICDA. LYSSETTE O. BAIRAN M.,
Notario Público.

Sello de R. I. No.0536154
por valor de RD\$4.00

Sello de R. I. No.5439318
por valor de RD\$2.00

Sello de R. I. No.0238038.
por valor de RD\$0.25.

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 veinticuatro (24) días del mes de mayo del año mil novecientos noventitrés; años 150 de la Independencia y 130 de la Restauración.

Augusto Félix Matos,
Presidente

Oriol Antonio Guerrero Soto
Secretario

Amable Aristy Castro
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 veintiocho (28) días del mes de julio del año mil novecientos noventitrés; año 150 de la Independencia y 130 de la Restauración.

Norge Botello,
Presidente.

Zoila T. de Jesus Navarro,
Secretaria.

Eunice J. Jimeno de Nuñez,
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 dieciséis (16) días del mes de octubre del año mil novecientos noventa y tres; año 150 de la Independencia y 131 de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER

Res. No. 17-93 que aprueba el contrato suscrito entre el Ingenio Río Haina y el señor Ramón Eugenio Hernández Fernández, sobre venta de terrenos.

EL CONGRESO NACIONAL

En Nombre de la República

Res. No.17-93

VISTO: El Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

VISTO: El contrato de venta suscrito en fecha 24 de octubre de 1989, entre el Ingenio Río Haina (Estado Dominicano) y el señor Ramón Eugenio Hernández Fernández.

R E S U E L V E:

UNICO: APROBAR el contrato de venta suscrito en fecha 24 de octubre de 1989, entre el Ingenio Río Haina (Estado Dominicano) representando en este acto por el señor Ingeniero Agrónomo Manuel de Js. Viñas Cáceres, de una parte; y de la otra parte; el señor Ramón Eugenio Hernández Fernández, mediante el cual la primera parte, vende a la