

**HIPOLITO MEJIA**  
**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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de noviembre del año dos mil uno (2001); años 158 de la Independencia y 139 de la Restauración.

**HIPOLITO MEJIA**

**Res. No. 185-01 que aprueba la permuta suscrita entre el Estado Dominicano y la empresa SANAK, S.A., sobre varios inmuebles en el Distrito Nacional.**

**EL CONGRESO NACIONAL**  
**En Nombre de la República**

**Res. No. 185-01**

**VISTO** el Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

**VISTO** el contrato de permuta suscrito en fecha 5 del mes de febrero del 2001, entre el **ESTADO DOMINICANO** y la empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)**.

**R E S U E L V E:**

**UNICO.- APROBAR** el contrato de permuta suscrito en fecha 5 de febrero del 2001, entre el **ESTADO DOMINICANO**, representado en este acto por el Secretario de Estado de Obras públicas y Comunicaciones, **ING. MIGUEL VARGAS MALDONADO**, y de la otra parte, la empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)**, por medio del cual el **ESTADO DOMINICANO** traspasa a la empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)**, representada por su presidente, **ING. FRANCISCO PIMENTEL**, a título de permuta “una porción de terreno de unos quinientos mil metros cuadrados (500,000 Ms2) dentro de la parcela No. 480-A (antigua parcela No. 583) del Distrito Catastral No. 32, del Distrito Nacional,

ubicada en el poblado de La Caleta, municipio de Boca Chica, de la ciudad de Santo Domingo, valorada en la suma de RD\$35,000.000.00 y a cambio el **ESTADO DOMINICANO** recibirá como contrapartida de los terrenos permutados, treinta y cinco (35) apartamentos que se construirán y formarán parte de la Villa Panamericana, a un costo de un millón de pesos oro dominicanos (RD\$1,000.000.00) cada uno; que copiado a la letra dice así:

**ENTRE:**

De una parte, el **ESTADO DOMINICANO**, (en lo delante de este contrato “El Estado” o el “Estado Dominicano”), debidamente representado en este acto por el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, **ING. MIGUEL VARGAS MALDONADO**, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero civil, de este domicilio y residencia, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0141385-4, quien actúa en virtud del mandato contenido en el poder especial expedido por el señor Presidente de la República, **ING. HIPOLITO MEJIA**, en esta misma fecha, cuya copia certificada se anexa y forma parte integral del presente contrato, teniendo la Secretaría de Estado su domicilio, sito en la avenida Homero Hernández, esquina calle Horacio Blanco Fombona, Ensanche La Fe, de esta ciudad; y de la otra parte, la empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)**, compañía comercial y organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y asiento principal localizado en la calle Cub Scout No. 1, tercera planta, edificio Prodeca, de esta ciudad, debidamente representada por los señores **ING. FRANCISCO PIMENTEL**, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero civil, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0100275-6, domiciliado y residente en esta ciudad; **ING. ABRAHAM HAZOURY TORAL**, dominicano, mayor de edad, casado, residente en esta misma ciudad, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0790713-1, domiciliado y residente en esta ciudad; e **ING. JOSE OSCAR SERULLE**, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0768680-0, domiciliado y residente en esta ciudad, quienes en sus respectivas calidades de presidente, vicepresidente y secretario, actúan de conformidad con las atribuciones que le confieren los estatutos sociales de dicha empresa, y que en lo adelante del presente documento se denominará como **LA PROMOTORA** o su nombre completo.

**Preámbulo:**

**POR CUANTO:** La República Dominicana ha adquirido el compromiso internacional de ser la sede para la celebración en el próximo año 2003, de los Juegos Deportivos Panamericanos;

**POR CUANTO:** A que a la República Dominicana se le ratifico en la reunión celebrada por la ODEPA los días 18 y 19 de enero de los cursantes, en la ciudad de Panamá, la sede los Juegos Panamericanos del 2003;

**POR CUANTO:** A los fines de cumplir a cabalidad ese importante deber con la comunidad deportiva de nuestro continente, es obligatorio para el país buscar los mecanismos de solución tanto para el alojamiento de los atletas como para la construcción de las instalaciones deportivas;

**POR CUANTO:** El **ESTADO DOMINICANO** está procediendo a la firma de este acuerdo de participación con **LA PROMOTORA**, que asumirá el compromiso de construir bajo su entera responsabilidad, las unidades habitacionales que alojarán a los atletas y funcionarios que participarán en los Juegos Panamericanos del 2003;

**POR CUANTO:** El **ESTADO DOMINICANO** ante la limitada disponibilidad de recursos, ha decidido utilizar los recursos disponibles para la construcción de las instalaciones deportivas y para todos los otros eventos, con excepción de la construcción de **LA VILLA PANAMERICANA**, para lo cual ha dejado en manos del sector privado la inversión necesaria para la ejecución de este proyecto, que alojará a los atletas y funcionarios de los juegos citados, liberándose así de tener que asumir el compromiso de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE DOLARES NORTEAMERICANOS (US\$140,000,000.00)**, tal y como estaba planteado anteriormente;

**POR CUANTO:** El **ESTADO DOMINICANO** ha estimado que, de todas las alternativas planteadas, la que más se ha adaptado para la ejecución de dicho proyecto, la sometida por **LA PROMOTORA** resulta ser la más conveniente a los intereses nacionales, ya que evita la distracción de recursos económicos que el **ESTADO DOMINICANO** está en el deber de destinar a tratar de satisfacer otras necesidades perentorias e importantes para el desarrollo del país;

**POR CUANTO:** A que en fecha 8 de enero de los cursantes, el Gerente General del Banco Nacional de la Vivienda, **ING. MANUEL TRONCOSO CUESTA**, ha remitido al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, **ING. MIGUEL VARGAS MALDONADO**, una comunicación por medio de la cual hace saber a dicho Secretario de Estado sobre los pormenores de la reunión sostenida con tres distinguidos miembros del Consejo de Asesores del Presidente, en torno al compromiso de financiamiento interino para dicho proyecto;

**POR TANTO,** y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integrante del presente contrato, los abajo firmantes,

## **HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

**ARTICULO PRIMERO:** El **ESTADO DOMINICANO** y la empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)** acuerdan, conforme a los términos del presente documento, construir por cuenta de **LA PROMOTORA**, la Villa

Panamericana que alojará a los atletas y funcionarios que participarán en los Juegos Panamericanos a celebrarse en la República Dominicana en el año 2003.

**PARRAFO PRIMERO:** Inmueble sobre el cual se construirá la referida villa:

“Una porción de terreno de unos 500,000 mts<sup>2</sup> (quinientos mil metros cuadrados) dentro de la parcela 480-A (antigua parcela No. 583) del Distrito Catastral No. 32 del Distrito Nacional, ubicada en el poblado de La Caleta, municipio de Boca Chica, de la ciudad de Santo Domingo”.

**PARRAFO SEGUNDO:** Derecho de propiedad.- Venta.

La porción de terreno descrita precedentemente en el artículo que antecede es propiedad del **ESTADO DOMINICANO**, el cual cede mediante venta por el precio que más adelante se indicará, a la empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)**.

**PARRAFO TERCERO:** Precio convenido.- Forma de pago.-

Las partes suscribientes del presente acuerdo han convenido que el precio a pagar por la **SANAK S.A.** al **GOBIERNO DOMINICANO** por la porción de terreno descrita, es de RD\$35,000.000.00 (TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS), importe este que el **ESTADO DOMINICANO** recibirá mediante la entrega de 35 (treinta y cinco) apartamentos que se construirán y conformarán parte de la **VILLA PANAMERICANA**, a un costo de RD\$1,000.000.00 (UN MILLON DE PESOS ORO DOMINICANOS), cada unidad habitacional.

**PARRAFO CUARTO:** Opción de compra. Precio. Forma de Pago. Ejercicio de la opción. Plazo para dicho ejercicio.

Siendo el **GOBIERNO DOMINICANO** propietario de unos 500,000 mts<sup>2</sup> (quinientos mil metros cuadrados) colindantes con los 500,000 mts<sup>2</sup> (quinientos mil metros cuadrados) descritos en el párrafo primero de este mismo apartado, el **ESTADO DOMINICANO** otorga a favor de los constructores o promotores, una opción de compra sobre dicha porción colindante, estableciéndose como precio para la ejecución de la opción, el importe de RD\$35,000.000.00 (TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS), pagaderos mediante la entrega de 35 (treinta y cinco) apartamentos que formarán parte de la Villa Panamericana, a un costo de RD\$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS ORO DOMINICANOS) cada unidad habitacional, independientemente a los apartamentos descritos en el párrafo tercero de este mismo apartado.

La opción de compra sobre la cantidad de metros indicados en el epígrafe de este párrafo que el **GOBIERNO DOMINICANO** ha otorgado a la compañía **SANAK, S.A.**, podrá ser ejercida por dicha empresa en un plazo no mayor de 3 (tres)

años, plazo éste que comienza a correr a partir de la fecha de suscripción del presente documento.

**ARTICULO SEGUNDO:** Obligaciones de las partes.

Independientemente a lo indicado en el apartado que antecede y sus párrafos, las partes contratantes, de manera expresa y concluyente, se obligan para los fines y objetivos del presentes acuerdo, a lo siguiente:

**A) El ESTADO DOMINICANO:**

- 1.- Se obliga a pagar a **LA PROMOTORA** la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$80,000.000.00), no reembolsable, por los conceptos y motivos siguientes:
  - a) Por compensación por el tiempo necesario para el uso de todas las instalaciones de **LA VILLA PANAMERICANA**, donde se alojarán los atletas y funcionarios que participarán en los Juegos Panamericanos a celebrarse en el año 2003 en la República Dominicana;
  - b) Para resarcir parte de las lesiones económicas que sufrirá **LA PROMOTORA** al verse imposibilitada ésta de entregar los apartamentos que adquieran los particulares antes y durante la celebración de los juegos y los atletas abandonen los apartamentos que conformarán **LA VILLA PANAMERICANA**.
- 2.- A entregar formalmente a **LA PROMOTORA**, de forma directa o por intermedio del Comité Organizador de los Juegos, los apartamentos que conformarán **LA VILLA PANAMERICANA**, a más tardar quince (15) días después en que el evento deportivo citado sea clausurado. El **ESTADO DOMINICANO**, a través del Comité Organizador de los Juegos, se constituye en responsable de los daños que puedan sufrir los apartamentos que utilizarán los atletas durante su estadía en la villa, comprometiéndose en consecuencia, a responder de dichos daños en caso de que se produjeran, los cuales serán evaluados por ambas partes conforme a las normativas establecidas a tales fines;
- 3.- Queda bajo la responsabilidad del **ESTADO DOMINICANO**, a través del Comité Organizador de los Juegos, la seguridad de la villa y sus instalaciones mobiliarias, así como de sus ocupantes, durante el uso y dominio de la misma y la recepción por parte de **LA PROMOTORA**;

- 4.- La infraestructura del área del Parque Cibernético queda a cargo de **EL ESTADO DOMINICANO**, comprometiéndose a que dichos trabajos deben efectuarse hasta las colindancias de los terrenos que ocuparán los apartamentos que conforman **LA VILLA PANAMERICANA**, ya que por el indicado parque se encuentra la entrada principal a la citada villa y por donde transitarán los vehículos que transportarán los atletas y funcionarios que participarán en los juegos referidos, en el entendido de que el **ESTADO DOMINICANO** se compromete a mantener las indicadas infraestructuras en condiciones óptimas de manera permanente para no perjudicar el proceso de venta a los futuros adquirientes de los apartamentos en cuestión. De igual forma **EL GOBIERNO DOMINICANO** concluirá los trabajos del paso a desnivel a la entrada del citado parque cibernético;
  - 5.- El Comité Organizador de los Juegos es responsable del equipamiento de cada uno de los apartamentos que conformarán **LA VILLA PANAMERICANA**, así como las oficinas administrativas de la misma, equipamiento éste que será retirado conjuntamente con la entrega de los apartamentos propiedad de **LA PROMOTORA**, lo que significa que aquellos apartamentos que resultaren propiedad del **ESTADO** como consecuencia de las permutas indicadas en el artículo primero del presente acuerdo, podrán a opción del **ESTADO DOMINICANO**, mantenerse equipados;
  - 6.- El importe de RD\$80,000.000.00 (OCHENTA MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS) establecido en el numeral primero de este literal, será pagado por el **ESTADO DOMINICANO** a **LA PROMOTORA**, en la forma siguiente: RD\$20,000.000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS) dentro de los 15 (quince) días con posterioridad a la firma del presente contrato; mientras que los restantes RD\$60,000.000.00 (SESENTA MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS), mediante 3 (tres) pagos iguales y consecutivos de RD\$20,000.000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS) cada 120 (ciento veinte) días; y,
  - 7.- La entrega de los primeros 500,000 mts<sup>2</sup> (quinientos mil metros cuadrados) de terreno y que se indican en el párrafo primero del apartado primero de este contrato, se llevará a efecto inmediatamente, según el artículo cuarto.
- B) Mientras que la empresa **SANAK, S.A.**, se obliga a:

- 1.- La construcción de 720 (setecientos veinte) apartamentos, con no menos de 120 mts<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados) de construcción bruta, de 3 (tres) habitaciones, 2 (dos) baños, sala, comedor y cocina, cuyo costo directo aproximado es de RD\$1,000,000.00 (UN MILLON DE PESOS ORO DOMINICANOS);
- 2.- A cumplir con las penalidades y exigencias establecidas por el **BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA**, muy especialmente las pólizas de seguro que dicha entidad bancaria exige para los financiamientos interinos para proyectos habitacionales;
- 3.- Queda a cargo de **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)** toda la ejecución de la infraestructura de servicios de **LA VILLA PANAMERICANA**, tales como calles, aceras, contenes y jardines, agua, energía eléctrica, líneas telefónicas, etc.;
- 4.- **LA PROMOTORA** se obliga a entregar, debidamente terminada **LA VILLA PANAMERICANA**, el 1ro de abril del año 2003, a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones y al Comité Organizador de los Juegos, quienes deberán recibir conforme dichas instalaciones;
- 5.- La empresa **SANAK, S.A., (CONSORCIO PANAMERICANO 2003)** puede promover y vender los apartamentos que conforman **LA VILLA PANAMERICANA**, para que particulares puedan obtenerlos en compra, con excepción de aquellos que el **ESTADO DOMINICANO** reciba en dación en pago por el precio convenido para la compra de las porciones de terrenos ya descritas, con la condición, y a eso se obliga la empresa Promotora, a que la entrega formal de los apartamentos objeto de las ventas, no se llevarán a efecto, ni serán ocupados por los adquirientes, hasta tanto no se haya realizado la devolución formal por parte de el **ESTADO DOMINICANO**, tal como se ha indicado precedentemente;
- 6.- **LA PROMOTORA** se obliga a emitir una póliza o contrato de fianza por el avance de los **VEINTE MILLONES (RD\$20,000.000.00)** de los pagos indicados en el numeral 6 de este mismo apartado, en el entendido que los restantes **SESENTA MILLONES DE PESOS (RD\$60,000.000.00)**, serán pagados sujeto a las avances de los trabajos de la villa dentro de los plazos y forma acordados.

**ARTICULO TERCERO: Penalidades.-**

En caso de incumplimiento no justificado por **LA PROMOTORA** en la ejecución de la obra y su entrega el primero de abril del año 2003, tal como se ha indicado, se obliga a pagar a el **ESTADO DOMINICANO** un astreinte ascendente a la suma de RD\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS ORO DOMINICANOS) a título de penalidad por día de retraso.

**ARTICULO CUARTO:** Entrada en vigencia.-

La fecha efectiva de entrada en vigencia del presente contrato será aquella en la cual **LA PROMOTORA** haya recibido formalmente los terrenos de parte de el **ESTADO** y que no deberá exceder de 15 (quince) días a partir de la suscripción de este mismo documento.

**ARTICULO QUINTO:** Las partes aceptan que son parte integrante del presente contrato, entre otros documentos:

- a) El documento tripartito suscrito en fecha 10 de enero del 2001, entre el **COMITE OLIMPICO DOMINICANO**, el **ESTADO DOMINICANO** y **LA PROMOTORA**.
- b) Los planos de las edificaciones;
- c) Carta del 8 de enero del 2001 del Gerente General del Banco Nacional de la Vivienda, Ing. Manuel Troncoso Cuesta; y,
- d) El Poder otorgado por el Presidente de la República al Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones para la firma del contrato de fecha ocho (8) de enero del año en curso, así como el indicado documento contractual.

**ARTICULO SEXTO:** Elección de domicilio.-

Para la ejecución del presente contrato, las partes hacen elección de domicilio en las direcciones que aparecen en el epígrafe del mismo.

**ARTICULO SEPTIMO:**

Las partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente contrato y para las no previstas en el mismo se remiten al derecho común, tal y como se ha indicado precedentemente.

**ARTICULO OCTAVO:** Sustitución del contrato de fecha 8 de enero del 2001.

Las partes convienen, de manera especial, la sustitución del contrato de fecha 8 de enero del 2001, en todos aquellos aspectos que contradigan el presente documento.

**HECHO y FIRMADO** en dos (2) originales del mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (5) días del mes de febrero del año dos mil uno (2001).

**POR EL ESTADO DOMINICANO:**

**ING. MIGUEL VARGAS MALDONADO,**  
Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones.

**POR LA SANAK, S.A (CONSORCIO PANAMERICANO 2003):**

**ING. FRANCISCO PIMENTEL,**  
Presidente

**DADA** en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital del República Dominicana, a los once (11) días del mes de julio del año dos mil uno (2001); años 158° de la Independencia y 138° de la Restauración.

**Ramón Alburquerque**  
Presidente

**Ginette Bournigal de Jiménez**  
Secretaria

**Julio Ant. González Burell**  
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 del República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de octubre del año dos mil uno (2001); años 158° de la Independencia y 139° de la Restauración.

**Máximo Castro Silverio**  
Vicepresidente en Funciones

**Ambrosina Saviñón Cáceres**  
Secretaria

**Rafael Ángel Franjul Troncoso**  
Secretario

**HIPOLITO MEJIA**  
**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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de noviembre del año dos mil uno (2001); años 158 de la Independencia y 139 de la Restauración.

**HIPOLITO MEJIA**

**Res. No. 189-01 que modifica y deroga varios artículos del Capítulo II, Título V, del Código Civil de la República Dominicana.**

**EL CONGRESO NACIONAL**  
**En Nombre de la República**

**Ley No. 189-01**

**CONSIDERANDO:** Que la palabra comunidad se define como un estado de lo que es común entre dos o más partes;

**CONSIDERANDO:** Que cuando los futuros cónyuges no concertan un contrato de matrimonio o de convenirlo en elegir un régimen matrimonial, implica la aceptación implícita del régimen de comunidad legal. Esta comunidad está regida por los Artículos 1400 al 1496 del Código Civil.

**CONSIDERANDO:** Que, siendo la comunidad un estado común para quienes la conforman, ya es tiempo de modificar estos artículos que conceden al marido la supremacía y/o los bienes y control absoluto de la comunidad.