

Res. No. 224-04 que aprueba el contrato suscrito entre el Estado Dominicano y la compañía Constructora al Bienestar, S.A. (COBISA), sobre la venta de una porción de terreno en el Distrito Nacional.

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

Res. No. 224-04

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

VISTO el contrato provisional de venta de terrenos suscrito en fecha 21 de octubre del 2002, entre el ESTADO DOMINICANO, y la compañía CONSTRUCTORA AL BIENESTAR, S. A., COBISA, representada por su presidente el señor SERGIO RAFAEL BRETON NUÑEZ.

RESUELVE:

UNICO.- APROBAR el contrato provisional de venta de terrenos suscrito en fecha 21 de octubre del 2002, entre el Estado Dominicano, representado en este acto por el Administrador General de Bienes Nacionales, señor **BIENVENIDO BRITO**, de una parte; y de la otra parte, la compañía **CONSTRUCTORA AL BIENESTAR, S. A., COBISA**, representada por su presidente el señor **SERGIO RAFAEL BRETON NUÑEZ**, por medio del cual el primero traspasa a la segunda a título de venta, una porción de terreno con una extensión superficial de CUATROCIENTOS PUNTO SETENTA Y CINCO (400.75 M²), dentro de la parcela No. 110-REF.-780 (Parte), del D. C. No. 4, del D. N., valorada en la suma de RD\$1,001,875.00 (UN MILLON MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS DOMINICANOS CON 00/100), que copiado a la letra dice así:

CONTRATO PROVISIONAL DE VENTA DE TERRENOS

ENTRE:

CONTRATO NO.2764

De una parte **EL ESTADO DOMINICANO**, debidamente representado en este acto por el titular de la Administrador General de Bienes Nacionales, Institución del Estado Dominicano, organizada y existente de conformidad con la Ley No.1832 de fecha 8 de noviembre del año 1948, señor **BIENVENIDO BRITO**, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario público, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0901865-5, domiciliado en la calle Pedro Henriquez Ureña, Esquina Pedro A. Lluberes, de esta ciudad, quien actúa en virtud del Poder que le confiere el Decreto No.93-01, en su Artículo Cinco, que le fuere otorgado por el Presidente de la República, en fecha 18 del mes de enero del año 2001, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, o por su propio nombre, y de la otra parte, la compañía **CONSTRUCTORA AL BIENESTAR S.A., COBISA**, sociedad comercial constituida de conformidad con las

leyes de la República, con su domicilio social ubicado en la Avenida Canoabo No.90, del sector Los Restauradores de esta ciudad, debidamente representada por su presidente el señor SERGIO RAFAEL BRETON NÚÑEZ, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0107152-0, domiciliado y residente en la Av. Canoabo No.90, del sector Los Restauradores, de esta ciudad, de acuerdo a los estatutos de dicha compañía, en el Artículo 33, acápite, f, de fecha 28 de febrero del año 1990, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará LA COMPRADORA, o por su propio nombre.

PREAMBULO

POR CUANTO: A que el Administrador General de Bienes Nacionales requiere de un Poder otorgado por el Presidente de la República para suscribir contratos de enajenación de inmuebles del Estado, razón por la que LA COMPRADORA declara saber que este acto tiene un carácter provisional.

POR CUANTO: A que el Administrador General de Bienes Nacionales solicitará al Presidente de la República el referido poder en lo relativo a las partes, el contenido y el objeto de este contrato, quedando acordado entre las partes que si el poder señalado es denegado, este contrato queda automáticamente rescindido, sin compensación alguna para LA COMPRADORA, salvo lo prescrito en el acápite noveno del presente acto; y en caso de que fuere otorgado formará parte del mismo y conjuntamente con el contrato será remitido al Congreso Nacional para su aprobación en virtud de lo establecido por el Artículo 55, numeral 10 de la Constitución de la República;

POR CUANTO: LA COMPRADORA declara saber que será sólo tras la obtención aprobación del presente contrato por parte del Congreso Nacional, que el mismo adquirirá de pleno derecho un carácter definitivo y podrá ser inscrito en la Oficina del Registro de Títulos correspondiente;

POR CUANTO: A que las partes convienen y así lo declaran que al momento que el presente contrato adquiera de pleno derecho un carácter definitivo, tras el cumplimiento de las condiciones antes citadas, al mismo tiempo que se realice la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente, deberá inscribirse el privilegio del vendedor no pagado a favor de EL VENDEDOR en virtud de las disposiciones del Artículo 2103 del Código Civil Dominicano;

Por tanto y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, se ha convenido y pactado lo siguiente:

PRIMERO: EL VENDEDOR, vende, cede y transfiere, con todas las garantías de derecho, a favor de LA COMPRADORA, quien acepta siguiente el inmueble:

“Una porción de terreno con una extensión superficial de CUATROCIENTOS PUNTO SETENTA Y CINCO (400.75 M²), dentro de la Parcela No.110-Ref.-780 (Parte), del D. C. No.4, Distrito Nacional, con los siguientes linderos: AL

NORTE: Parcela 110-Ref.-780 (Resto), AL SUR: Av.27 de febrero, AL ESTE: Calle Canoabo, y AL OESTE: Parcela 110-REF-780 (Resto).

SEGUNDO: EL VENDEDOR justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta, en virtud del Certificado de Título No.65-1593, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a favor del Estado Dominicano;

TERCERO: El precio acordado para la presente venta de terreno asciende a la suma de UN MILLON MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,001,875.00), a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$2,500.00) el metro cuadrado, más el doce por ciento (12%) de interés sobre el saldo insoluto que LA COMPRADORA deberá pagar a EL VENDEDOR, en la siguiente forma: Un inicial de CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO PESOS DOMINICANOS CON 25/100 CENTAVOS (RD\$150,281.25), pagado mediante cheque No.204 de fecha 2-10-02, del Banco Metropolitano, S. A., según recibo de ingreso No.23794 de fecha 7-10-02, y la diferencia del precio en mensualidades iguales y consecutivas de DOCE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS DOMINICANOS CON 90/100 CENTAVOS (RD\$12,217.90) en un plazo de diez (10) años;

PARRAFO I: El precio de DOS MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$2,500.00) por metro cuadrado (Mts.²) fue establecido tomando en consideración la tasación hecha por la Unidad de Avalúo, en función del Decreto No.329-98, de fecha 25 del mes de agosto del año 1998, valor que fue aprobado por el Departamento Técnico de la Administración General de Bienes Nacionales;

PARRAFO II: Queda convenido y acordado entre las partes que hasta tanto LA COMPRADORA no realice el saldo total del precio de la presente venta y sin la autorización de EL VENDEDOR, no puede suscribir arrendamientos, traspaso, venta, consentir hipotecas ni afectar en modo alguno como garantía el inmueble objeto del presente contrato, dado en primer lugar el carácter provisional del presente contrato y en segundo lugar el hecho de que el mismo es suscrito en razón de la evaluación y calificación de LA COMPRADORA, por lo que el mismo tiene un efecto intuitu personae. La violación a este párrafo, comprobada objetivamente por EL VENDEDOR producirá la rescisión del contrato sin intervención judicial y podrá disponer nuevamente del inmueble EL VENDEDOR en la forma en que desee;

PARRAFO III: Queda convenido entre las partes que en caso de que por error surja alguna diferencia en cuanto a la extensión del terreno objeto del presente contrato, LA COMPRADORA deberá pagar los metros que excedan en base al precio estipulado anteriormente y en el caso contrario le será devuelta la diferencia del precio a su favor;

PARRAFO IV.- Queda convenido entre las partes que el Estado Dominicano reembolsará la diferencia o la totalidad de la suma pagada o permutará el área

vendida a EL COMPRADOR, en los casos en que éste se exceda en la disponibilidad de terreno que posee, tomando en consideración que al momento del presente acto pudieran existir ventas que aún no han sido depositadas por ante el Registrador de Títulos correspondiente y/o los colindantes no estén deslindados.

CUARTO: Queda convenido y acordado entre las partes, que en caso de demora por parte de LA COMPRADORA en el cumplimiento de su obligación de cubrir cualquier cuota fija dentro de los quince (15) días que sigan a cada vencimiento, LA COMPRADORA deberá pagar a EL VENDEDOR, un tres por ciento (3%), por concepto de mora, por cada mes de atraso sobre el monto de las cuotas calculadas al día de pago;

QUINTO: La falta de pago de dos (2) mensualidades de las convenidas en el precio de esta venta, dará derecho a EL VENDEDOR a notificar a LA COMPRADORA, una intimación de pago, concediéndole un plazo de quince 15 días a partir de la fecha de la notificación, para que se efectúe el pago total del precio de venta, ya que el incumplimiento conllevaría a perder el beneficio del término. Si al vencimiento del referido plazo LA COMPRADORA no realiza el pago del total del precio de venta este contrato quedará resuelta de pleno derecho, sin intervención judicial ni procedimiento alguno quedando, en libertad EL VENDEDOR de proceder al desalojo inmediato de las personas que ocupen el inmueble y de disponer de él en la forma que considere pertinente;

SEXTO: LA COMPRADORA puede en cualquier momento pagar la totalidad del precio de la venta o realizar abonos a cuenta del mismo, en cantidades mayores a las pactadas en este contrato, quedando expresamente convenido entre las partes que abonos parciales no implican la reducción de los intereses, salvo el caso en que se realice un pago por adelantado de un mínimo doce (12) mensualidades;

SÉPTIMO: LA COMPRADORA se obliga a pagar todos los gastos que se originen como consecuencia del presente contrato, ya sean judiciales o extrajudiciales y de manera particular los impuestos relativos al traspaso del derecho de propiedad;

OCTAVO: Queda convenido y pactado entre las partes que en caso de que EL COMPRADOR realice la transferencia a un tercero del inmueble objeto del presente contrato, antes de haber saldado el precio de venta y ejecutado el traspaso por ante las oficinas del Registro de Títulos correspondiente, el nuevo adquiriente debe pagar un veinticinco por ciento (25%) del valor actualizado del inmueble, establecido por el promedio de las tasaciones del sector privado y de ésta Administración, por concepto de dicha transferencia.

NOVENO: En los casos de rescisión de contrato, las partes convienen y LA COMPRADORA así lo acepta, que EL VENDEDOR retenga el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los valores pagados a la fecha de la desocupación del inmueble, a los fines de compensar el uso, los deterioros, y la depreciación que haya sufrido el inmueble;

DECIMO: Cualquier violación a una de las cláusulas de este contrato o cualquier información falsa dada por LA COMPRADORA, comprobada objetivamente por

EL VENDEDOR, dará lugar a la rescisión del contrato con la sola notificación a LA COMPRADORA;

DECIMO PRIMERO: Para todos los fines del presente contrato, EL VENDEDOR elige domicilio en la oficina de la Administración General de Bienes Nacionales, LA COMPRADORA en el inmueble objeto del presente contrato y en su defecto en la oficina del Procurador Fiscal del lugar en que se encuentra el inmueble;

DECIMO SEGUNDO: Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se remiten a las disposiciones legales especiales que rigen los contratos de venta de inmuebles del Estado y al Derecho Común;

HECHO Y FIRMADO Y REDACTADO de buena fé, en siete (7) originales, de un mismo tenor y efecto. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de octubre del año dos mil dos (2002).

POR EL VENDEDOR

POR LA COMPRADORA

BIENVENIDO BRITO

Administrador General de Bienes Nacionales,
En representación del Estado Dominicano.

SERGIO RAFAEL BRETON NUÑEZ,

En representación de
**CONSTRUCTORA AL BIENESTAR
S. A., COBISA**

YO, DR. GERARDINO ZABALA ZABALA, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, CERTIFICO Y DOY FE, que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia libre y voluntariamente por los señores: **BIENVENIDO BRITO Y SERGIO RAFAEL BRETON NUÑEZ,** cuyas generales y calidades constan en este mismo acto, quienes me han declarado bajo la fe del juramento que esas son las firmas que ellos acostumbran a usar en todos los actos de su vida tanto pública como privada, por lo cual debe dárseles entera fé y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de octubre del año dos mil dos (2002).

DR. GERALDINO ZABALA ZABALA,
Abogado Notario.

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 cinco (5) días del mes de noviembre del año dos mil tres (2003); años 160 de la Independencia y 141 de la Restauración.

Juan Antonio Morales Vilorio,
Vicepresidente en Funciones

Sucre Ant. Muñoz Acosta,
Secretario

Melania Salvador de Jiménez,
Secretaria

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 diecisiete (17) días del mes de junio del año dos mil cuatro (2004); años 161 de la Independencia y 141 de la Restauración.

Alfredo Pacheco Osoria,
Presidente

Nemencia de la Cruz Abad,
Secretaria

Eugenio Cedeño Areché,
Secretario Ad-Hoc.

HIPÓLITO 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 Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), años 161 de la Independencia y 141 de la Restauración.

HIPÓLITO MEJIA

Res. No. 225-04 que aprueba el contrato mediante el cual el Estado Dominicano acepta la transferencia o traspaso de una vivienda en el Distrito Nacional, que hace el señor José Francisco Guzmán Jorge a favor de la compañía La Hogareña, C. por A.

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Res. No. 225-04