

Res. No. 16-08 que aprueba el contrato suscrito entre el Estado dominicano y la compañía Inversiones Caspi, S. A., mediante el cual el primero vende al segundo una porción de terreno en el sector El Cajulito, Provincia San Cristóbal.

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

Res. No. 16-08

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

VISTO: El contrato de compra venta de terrenos, suscrito en fecha 11 de mayo del 2004, entre el Estado dominicano y la compañía INVERSIONES CASPI, S.A., debidamente representada por el señor CARLOS ANTONIO CASTILLO PIMENTEL.

R E S U E L V E:

ÚNICO: APROBAR el contrato de compra venta de terrenos, suscrito en fecha 11 de mayo del 2004, entre el ESTADO DOMINICANO, debidamente representado en este acto por el Administrador General de Bienes Nacionales, señor BIENVENIDO BRITO, de una parte; y de la otra parte, la compañía INVERSIONES CASPI, S.A., debidamente representada por el señor CARLOS ANTONIO CASTILLO PIMENTEL, por medio del cual el primero traspasa a la segunda, a título de venta, una porción de terreno con una extensión superficial de QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (15,940.97 Mts²), dentro del ámbito de la parcela No.75-1-2, del Distrito Catastral No.8, en San Cristóbal, ubicada en el sector El Cajulito, valorada en la suma de RD\$5,738,749.20 (CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100), que copiado a la letra dice así:

CONTRATO CONDICIONAL DE VENTA DE TERRENOS

ENTRE: De una parte, EL ESTADO DOMINICANO, debidamente representado en este acto por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales, institución del Estado dominicano, organizada y existente de conformidad con la Ley No. 1832 de fecha 3 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 Henríquez Ureña esquina Pedro A. Lluberes de esta ciudad, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará EL VENDEDOR, o por su propio nombre, y de la otra parte, la compañía INVERSIONES CASPI S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio social ubicado en el primer piso del Edificio Comarno, Avenida Abraham

Lincoln No. 154, de esta ciudad, debidamente representada mediante acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 2 de abril del año 2004, por su presidente el señor CARLOS ANTONIO CASTILLO PIMENTEL, dominicano, mayor de edad, soltero, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0713655-8, domiciliado y residente en la calle Paseo Camú No. 11, del sector Los Ríos, de esta ciudad, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará LA COMPRADORA, o por su propio nombre;

PREÁMBULO

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 lo 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 el momento 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 de la 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 el siguiente inmueble;

Una porción de terreno con una extensión superficial QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (15,940.97 Mts²), dentro del ámbito de la Parcela No.78-I-2, del Distrito Catastral No. 8, de San Cristóbal, ubicada en el sector El Cajulito, con los siguientes linderos: AL NORTE: Parcela

No.75-I-2 (resto), AL SUR: Avenida 6 de noviembre, AL ESTE: Parcela No. 75-I-2 (resto); y AL OESTE: Parcela No. 75-I-2 (resto) y Arroyo Itabo.

SEGUNDO: EL VENDEDOR justifica su derecho de propiedad respecto de la porción de terreno registrada a favor de el ESTADO DOMINICANO en la Parcela No. 75-I-2 del Distrito Catastral No.8 de San Cristóbal, en virtud de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 8 de mayo del año 1970;

TERCERO: El precio acordado para la presente venta de terreno asciende a la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$5,738,749.20), a razón de TRESCIENTOS SESENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$360.00), el metro cuadrado, más veinticuatro por ciento (24%) de interés anual sobre el saldo insoluto que LA COMPRADORA deberá pagar a EL VENDEDOR, en la siguiente forma: Un inicial de UN MILLON CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS DOMINICANOS CON 84/100 (RD\$1,147,749.84), pagado mediante cheque No.0729314, de fecha 14 de abril del año 2004, del Banco Popular, según recibo de ingreso No.25689 de fecha 15 de abril del año 2004, expedido por la Administración General de Bienes Nacionales, y la diferencia del precio de venta en sesenta (60) mensualidades iguales y consecutivas de CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETENTA Y TRES PESOS DOMINICANOS CON 71/100 (RD\$132,073.71) en un plazo de cinco (5) años a partir de la fecha de la firma del presente contrato;

PARRAFO I: El precio de TRESCIENTOS SESENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$360.00) por metro cuadrado (Mt2) fue establecido tomando en consideración la tasación de fecha 19 de marzo del año 2004 realizada por la Unidad de Avaluo, en función del Decreto No. 329-98, de fecha 25 del mes de agosto del año 1998;

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 intuitus 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 totalidad de la suma pagada o permutará el área vendida a LA COMPRADORA, 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 correspondientes 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 efectué el pago total del precio de venta, ya que el incumplimiento conllevaría a perder el beneficio del termino. Si al vencimiento del referido plazo LA COMPRADORA no realiza el pago del total del precio de venta este contrato quedará resuelto 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 los abonos parciales no implican la reducción de los intereses, salvo el caso de que se realice un pago por adelantado de un mínimo de doce (12) mensualidades;

SEPTIMO: 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 Registrador de Títulos correspondiente, el nuevo adquirente debe pagar un veinticinco por ciento (25%) del valor actualizado del inmueble, establecido por el promedio de las tasaciones del sector privado y de esta Administración, por concepto de dicha transferencia.

NOVENO: En los casos de rescisión de contrato por falta imputable a LA COMPRADORA, las partes convienen y LA COMPRADORA así lo acepta, que EL VENDEDOR retenga el treinta por ciento (30%) 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. En caso de que la falta no sea imputable a LA

COMPRADORA, le será devuelto el CIEN POR CIENTO (100%), de los valores pagados a la fecha;

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 de buena fe, 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 once (11) días del mes de mayo del año dos mil cuatro (2004);

POR EL VENDEDOR

POR LA COMPRADORA

EL ESTADO DOMINICANO

INVERSIONES CASPI S.A.

BIENVENIDO BRITO
Adm. Gral. de Bienes Nacionales

CARLOS ANTONIO CASTILLO PIMENTEL
Presidente-Apoderado

YO, YVETTE M. PUJOLS G., Abogado Notario de los del Número para el 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 CARLOS ANTONIO CASTILLO PIMENTEL, 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 publica como privada, por lo cual debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de mayo del año dos mil cuatro (2004).

YVETTE M. PUJOLS G.,
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 veintisiete (27) días del mes junio del año dos mil seis (2006); años 163 de la Independencia y 143 de la Restauración.

Favián Antonio del Villar Aristy
Vicepresidente en Funciones

Enriquillo Reyes Ramírez
Secretario

Germán Castro García
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 cinco (5) días del mes de diciembre del año dos mil siete (2007); años 164 de la Independencia y 145 de la Restauración.

Julio César Valentín Jiminián
Presidente

Maria Cleofia Sánchez Lora
Secretaria

Teodoro Ursino Reyes
Secretario

LEONEL FERNANDEZ
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 once (11) días del mes de enero del año dos mil ocho (2008); año 164 de la Independencia y 145 de la Restauración.

LEONEL FERNANDEZ