

Res. No. 218-11 que aprueba el contrato suscrito entre el Consejo Estatal del Azúcar y la compañía Magic Blue Inversiones, S.A., sobre la venta de una porción de terreno de 95,438.20 metros cuadrados, dentro del ámbito de las parcelas Nos. 7 y 98 (parte), del D. C. No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís, valorada en la suma de US\$1,002,101.10. G. O. No. 10636 del 14 de septiembre de 2011.

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

Res. No. 218-11

VISTO: Art. 93, Numeral 1), literal k) de la Constitución de la República del 26 de enero del año 2010.

VISTO: El contrato de venta de terrenos, suscrito en fecha 3 de febrero del año 2009, entre el Ingenio Porvenir y la compañía Magic Blue Inversiones, S.A., debidamente representada por el señor Rafael López.

R E S U E L V E:

UNICO: APROBAR el contrato de venta de terrenos, suscrito en fecha 3 de febrero del año 2009, entre el Ingenio Porvenir, representado por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), válidamente representado por el Director Ejecutivo, Dr. Domingo Enrique Martínez Reyes, de una parte; y de la otra parte, la compañía Magic Blue Inversiones, S. A., debidamente representada por el señor Rafael López, por medio del cual el primero traspasa a la segunda a título de venta, los derechos registrados y mejoras existentes o fomentadas, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de noventa y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados (95,438.20 Mts²), ubicada dentro del ámbito de las parcelas Nos. 7 y 98 (parte), D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís, divididos de la siguiente forma: 39,547.97 Mts² dentro del ámbito de la parcela No. 7 y 55,890.23 Mts² dentro del ámbito de la parcela No. 98, valorada en la suma de US\$1,002,101.10 (un millón dos mil ciento un dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 10/100), que copiado a la letra dice así:



Leonel Fernández

Presidente de la República Dominicana

P. E. No.: 159-07

**PODER ESPECIAL AL DIRECTOR EJECUTIVO DEL
CONSEJO ESTATAL DEL AZÚCAR (CEA)**

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República, y de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 1486, del 20 de marzo de 1938, sobre la Representación del Estado en los Actos Jurídicos, por el presente documento otorgo Poder Especial al Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), para que, a nombre del Estado dominicano, represente al Ingenio Porvenir, en el acto mediante el cual este último vende, cede y transfiere a favor de la firma Magic Blue, S. A., R.N.C. No. 991-3021103-5, representada por el Sr. Rafael López, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 061-0023136-1, una porción de terreno con una extensión superficial de cinco millones ciento cuarenta y nueve mil trescientos veintidós punto veinticuatro (5,149,321.24) metros cuadrados, ubicada en las parcelas Nos. 5, 7 y 98 (parte), del Distrito Catastral No. 1, Los Arados, municipio Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, amparadas por los Certificados de Títulos Nos. 76-5, 76-7 y 76-32, de fechas 2 y 3 de febrero del 1976, respectivamente, por un valor de cincuenta y cuatro millones sesenta y siete mil ochocientos setenta y tres dólares norteamericanos con 02/100 (US\$54,067,873.02), a razón de US\$10.50 el metro, según las condiciones especificadas en la Vigésima Séptima Resolución del Acta No. 004-2007, correspondiente a la Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del CEA, celebrada el 12 de julio de 2007.

DADO en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de agosto del año dos mil siete. (2007).

LEONEL FERNANDEZ

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS

ENTRE:

De una parte, el Ingenio Porvenir, institución autónoma del Estado dominicano, organizada y existente de conformidad con la Ley No.7, de fecha 19 del mes de agosto del año 1966, a través del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), institución creada por la Ley No. 7 de fecha 19 de agosto del 1966, (G.O. No. 9000), con sus oficinas principales ubicadas en la Av. Fray Cipriano de Utrera, Centro de los Héroes de esta ciudad, válidamente representado por el Director Ejecutivo, Dr. Domingo Enrique Martínez Reyes, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.026-0046124-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, quien actúa en virtud del Poder No. 159-07, que le fuere otorgado por el Presidente de la República, en fecha 15 de agosto del año 2007, que en lo que sigue del presente contrato se denominará El Ingenio.

Y de la otra parte, la compañía Magic Blue Inversiones, S. A., RNC No.130211035, organizada y existente de conformidad con las leyes, con su domicilio social en la Av. Pedro Henríquez Ureña, Edificio Profesional Reyna II, Planta 3a, local 303, en la ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por el señor Rafael López, español, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 061-0023136-1, domiciliado y residente en la Av. Pedro Henríquez Ureña, Edificio Profesional Reyna II, Planta 3a, local 303, en la ciudad de Santo Domingo, quien actúa en virtud de los poderes concedidos mediante la Resolución del Consejo contenida en el Acta de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del 2008, en la Asamblea de la razón social por él representada y, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará LA COMPRADORA.

PREAMBULO

POR CUANTO: A que, en virtud de la Ley No. 541 promulgada por el Poder Ejecutivo el 31 de diciembre del año 1969, como "Ley Orgánica de Turismo de la República Dominicana", se estableció en su Artículo 1, lo siguiente: "Art. 1: Se declara de utilidad publica y de interés nacional la promoción estatal del turismo y de las actividades conexas a éste. Esta promoción se realizará mediante programas de diferente índole destinados a estimular viajes de extranjeros a la República Dominicana y de los habitantes de ésta de un lugar a otro del territorio nacional, con propósitos recreativos, científicos o culturales, dándose particular preferencia especialmente a los lugares donde el patrimonio turístico nacional tenga sus más importantes expresiones históricas, religiosas, arqueológicas y de recursos naturales o de cualquier otro orden".

POR CUANTO: A que en atención a la referida ley, han sido dictadas múltiples leyes encaminadas al propósito de que el turismo debe mantenerse como un factor de desarrollo sostenible en aquellas zonas que por sus condiciones naturales resultan de un gran valor para la explotación turística, y donde se pueden conciliar la preservación de las riquezas naturales con una actividad generadora y propulsora de la economía, como la industria turística.

POR CUANTO: A que es interés del Estado promover el incremento de las actividades que contribuyan al desarrollo social y económico del país y propiciar las condiciones necesarias para la creación de un clima apropiado para que las empresas locales, extranjeras o multinacionales se sientan atraídas a invertir recursos en la creación de nuevas empresas y de generación de empleos.

POR CUANTO: A que la industria turística en el país es el más dinámico de todos los sectores y subsectores de la economía y una de las generadoras de empleos más importantes, tantos directos como indirectos.

POR CUANTO: A que es un deber fundamental del Estado promover la creación de plazas de trabajo para que los ciudadanos puedan obtener, a través del salario, una fuente digna de ingresos para el sustento de sus familias.

POR CUANTO: A que el Estado dispone, a través del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), de una gran cantidad de terreno en zonas con recursos naturales que podrían contribuir al desarrollo de la industria turística, aumentando la oferta de opciones de recreación para el sector, así como el número de habitaciones en la Región Este, recursos naturales que forman la base sobre la cual se sostiene la industria turística.

POR CUANTO: A que la razón social Magic Blue, S. A., ha hecho la oferta de compra de terrenos de los que el Estado tiene disponibles con el propósito de restaurar y mejorar la capacidad de explotación de la actividad turística del Hotel antiguamente Santana Beach Resort, propiedad de dicha empresa y, aprovechándolas condiciones naturales de los terrenos objeto del presente contrato, para la instalación de Villas o Residencias de Veraneo, un campo de golf, entre otras facilidades propias de la actividad turística

POR CUANTO: A que las partes han realizado negociaciones tendentes a materializar sus objetivos comunes y, a tales fines, en fecha 11 de julio del 2007, contenida en el Acta No. 12, la Comisión de Ventas adoptó la Resolución No. 68, recomendando la venta de tales terrenos.

POR CUANTO: Que la citada Resolución fue debidamente presentada al conocimiento y decisión del Consejo de Directores, la cual autoriza al C.E.A., a realizar el proceso de venta de terrenos en San Pedro de Macorís a favor de LA COMPRADORA, mediante la Vigesimaseptima Resolución, contenida en el Acta No. 004-2007, de fecha 12 de julio del 2007.

POR CUANTO: Que el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), basado en la Vigesimaseptima Resolución, contenida en el Acta No. 004-2007, de fecha 12 de julio del 2007, autoriza al Director Ejecutivo a realizar las negociaciones y venta de los terrenos solicitados en venta, contenidos en el Poder Especial otorgado por el Poder Ejecutivo No. 159-07.

POR CUANTO: A que ambas partes se reconocen mutuamente de manera recíproca la capacidad jurídica de contratar válidamente.

POR CUANTO: A que EL INGENIO es titular exclusivo del derecho de propiedad del inmueble que se describe a continuación:

"Una porción de terrenos con una extensión superficial de noventa y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados (95,438.20 Mts²), ubicada dentro del ámbito de las parcelas Nos. 7 y 98 (Parte), D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís".

POR CUANTO: A que el inmueble anteriormente descrito se encuentra libre de todo tipo de litis, impugnación, oposición, carga, servidumbre, alquiler, anotaciones, cargas o gravámenes que impidan la inscripción de cualquier acto traslativo de propiedad, uso o disfrute del derecho de propiedad que recae sobre el mismo.

POR CUANTO: A que EL INGENIO como entidad estatal tiene como responsabilidad proteger los recursos naturales a que la Ley 64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales se refiere por lo que, inspirado en el espíritu de la misma, las partes reconocen que, para el caso de que una parte de la porción de terreno objeto del presente contrato estuviere revestida de la característica o condiciones propias para la explotación minera, quedará excluida de la presente contratación

POR TANTO: y en el entendido de que el presente preámbulo forma parte integrante del presente contrato, las partes de manera libre y voluntaria.

HA CONVENIDO LO SIGUIENTE

ARTICULO PRIMERO (1): OBJETO DEL CONTRATO:

EL INGENIO, vende, cede y transfiere, bajo las condiciones que se establecerán más adelante a favor de la empresa Magic Blue Inversiones, S.A., quien acepta todos y cada uno de sus derechos de propiedad sobre el inmueble descrito en el preámbulo de este contrato, el cual se copia a continuación:

Todos los derechos registrados y mejoras existentes o fomentadas, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de noventa y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados (95,438.20 Mt²), ubicada dentro del ámbito de las parcelas Nos. 7 y 98 (parte) D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís, divididos de la siguiente forma:

- a) La cantidad de treinta y nueve mil quinientos cuarenta y siete punto noventa y siete metros cuadrados (39,547.97 Mt²) dentro del ámbito de la parcela No. 7; y
- b) La cantidad de cincuenta y cinco mil ochocientos noventa punto veintitrés metros cuadrados (55,890.23 Mt²) dentro del ámbito de la parcela No. 98 (parte), ambas pertenecientes al Distrito Catastral No.1, del municipio de San Pedro de Macorís.

PARRAFO: A los fines del presente contrato, es entendido y aceptado por las partes, que la ubicación de los terrenos objeto de la presente vena y descritos precedentemente, es la contenida en los planos anexos al presente contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO (2): JUSTIFICACION DE PROPIEDAD:

EL INGENIO justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente compra venta, al tenor de los Certificados de Títulos Nos. 76-7 y 76-32 ambos de fecha tres (3) de febrero del 1976, expedidos por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís.

ARTÍCULO TERCERO (3): DE LA CAUSA DEL CONTRATO. EL PRECIO DE VENTA:

El precio establecido por las partes para la transferencia de los derechos de propiedad del inmueble antes descrito, es la suma de un millón dos mil ciento un dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 10/100 (US\$ 1,002,101.10), a razón de diez punto cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$10.50) por cada metro cuadrado, precio que fue establecido tomando en consideración las tasaciones hechas por la Dirección General de Catastro Nacional, de fecha seis (6) de julio del 2007, y una tasación privada, de fecha veintisiete (27) de junio del 2007 y que ha sido pagado por LA COMPRADORA a EL INGENIO.

PARRAFO I: Se hace constar que el precio de venta establecido en este acto será pagadero a la firma del presente contrato.

ARTÍCULO CUARTO (4): DE LA EXTENSION DEL TERRENO

Como se advierte en la descripción de los inmuebles objeto de este contrato, LA COMPRADORA declara haber adquirido los derechos de propiedad y aceptado la porción de terreno como exacta y conforme a la descripción topográfica de la propiedad, dándole veracidad a su exactitud y contenido, sujeto a la verificación topográfica que se hará de dichos terrenos por parte de LA COMPRADORA.

PARRAFO I: Es entendido y aceptado por las partes que para el caso de que la extensión de terreno objeto de venta exceda la cantidad citada, LA COMPRADORA estará en la obligación de pagar al primer requerimiento del INGENIO, una cantidad adicional al precio fijado acordado en este contrato, es decir, a base de US\$10.50 por metro cuadrado.

PARRAFO II: De igual forma, si al momento de realizar los trabajos de campo y medir la extensión superficial de la porción que constituye el inmueble objeto de este contrato, la extensión de terreno objeto de compraventa fuese inferior a la cantidad descrita precedentemente, EL INGENIO estará en la obligación de acreditar a LA COMPRADORA misma cantidad de US\$10.50 por cada metro cuadrado, (M²), que faltase.

PARRAFO III: Para acreditar o debitar cualquier suma, como consecuencia de la eventual diferencia de metraje, se necesitará previamente, que los trabajos del agrimensor contratado por LA COMPRADORA sean presentados y confrontados con el o los agrimensores que a los fines designe el INGENIO, los cuales tendrán un plazo de cinco (5) días hábiles laborales para designar su agrimensor e iniciar la revisión con el agrimensor de LA COMPRADORA. En caso de discrepancia, los agrimensores designarán, un tercer agrimensor y se adoptará la decisión por mayoría simple.

PARRAFO IV: Las partes ratifican que de producirse cualquiera de las situaciones descritas en los párrafos que preceden, operará el crédito o descuentos sobre el precio a pagar en las condiciones establecidas, consistiendo en que en ningún momento podrá exigir a título compensatorio, valores o terrenos adicionales dentro del ámbito de las parcelas objeto de este contrato.

ARTÍCULO QUINTO (5): Es de conocimiento de las partes y así lo aceptan, que este contrato está sujeto a lo que establece el Artículo 55, Inciso No. 10 de la Constitución de la República, que reza de la siguiente manera: "Corresponde al Presidente de la República celebrar contratos, sometiéndolos a la aprobación del Congreso Nacional cuando contengan disposiciones relativas a la afectación de las rentas nacionales, a la enajenación de inmuebles cuyo valor sea mayor de veinte mil pesos oro o al levantamiento de empréstitos o cuando estipulen exenciones de impuestos en general de acuerdo con el Artículo 110, sin tal aprobación en los demás casos". A estos efectos, EL INGENIO se obliga a someterlo a la aprobación del Congreso Nacional a la mayor brevedad posible y, en todo caso, antes de transcurrido cuatro meses desde la firma del presente contrato.

ARTÍCULO SEXTO (6): DE LA ENTREGA Y PUESTA EN POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO.

EL INGENIO declara y reconoce que LA COMPRADORA será puesta en posesión física del inmueble objeto del presente contrato, libre de ocupaciones o perturbaciones, desde el momento de la suscripción del presente contrato y LA COMPRADORA, a partir de ese momento, estará facultada a penetrar en los inmuebles objeto de este contrato, para realizar los estudios, mediciones, y cualquier otras gestiones y obras, que a juicio de LA COMPRADORA sean necesarios para la realización de su proyecto, sin la autorización del INGENIO.

ARTÍCULO SEPTIMO (7): DE LAS CARGAS Y GRAVAMENES.

EL INGENIO declara y reconoce que los inmuebles objeto de este contrato se encuentran libres de cualquier tipo de carga, gravamen, oposición, o inscripción, por lo que asumen como una de sus obligaciones fundamentales garantizar a LA COMPRADORA por cualquier tipo de turbación o evicción en el uso y disfrute de los derechos que se desprenden del mismo.

ARTÍCULO OCTAVO (8): INDIVIDUALIDAD Y AUTONOMIA DE REVISIONES.

Las partes están de acuerdo en que, en caso de que cualquiera de las cláusulas, términos o disposiciones del presente contrato fuese declarada nula o contraria a las leyes de la República Dominicana, esto no afectará la validez de las demás cláusulas y disposiciones del presente contrato, las cuales permanecerán en pleno vigor y efecto

ARTÍCULO NOVENO (9): DEROGACION DE ACUERDOS PREVIOS.

El presente contrato deja sin efecto y sustituye el contrato de compraventa de terrenos de fecha 15 de julio del 2008.

PARRAFO: LA COMPRADORA se compromete a devolver al INGENIO, los contratos en original de Compraventa y Promesa de Venta suscritos entre las Partes en fechas 16 de octubre del año 2007 y 15 de julio del 2008.

ARTÍCULO DECIMO (10): ATRIBUCION DE COMPETENCIA.

Los domicilios de elección de las partes, serán atributivos de jurisdicción para todas las contestaciones que surjan con motivo de la ejecución de este contrato, en el entendido de que la solución de cualquier disputa entre ellos con relación al mismo, será de la competencia de los Tribunales de la República Dominicana y serán aplicables las leyes nacionales.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO (11): ELECCION DE DOMICILIO.

Para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato las partes eligen domicilio en los siguientes lugares:

- a) EL INGENIO en su domicilio enunciado en el encabezado de este contrato, ubicado en la calle Fray Cipriano de Utrera, Centro de los Héroes, de esta ciudad de Santo Domingo.
- b) LA COMPRADORA en la Av. Pedro Henríquez Ureña, Edificio Profesional Reyna II, Planta 3ª, local 303, en la ciudad de Santo Domingo.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO (12): DISPOSICIONES GENERALES

Modificación o Renuncia: El presente contrato sólo podrá modificarse o enmendarse, de común acuerdo entre las partes, mediante documento escrito otorgado ante Notario Público o con la misma formalidad que esta convención. Igualmente ninguna renuncia a derechos concedidos por este contrato será tenida como válida a menos que sea hecha en la forma expresada en la primera parte de esta cláusula.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO (13): Las partes aceptan todas las estipulaciones del presente contrato y para lo no previsto en el mismo, se remiten a las disposiciones contenidas en el Derecho Común.

HECHO Y FIRMADO de buena fe en cuatro (4) originales, de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, y uno para el notario actuante, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de febrero del año dos mil nueve (2009).

POR EL INGENIO

POR LA EMPRESA MAGIC
BLUE INVERSIONES, S.A.

DOMINGO E. MARTINEZ R.
Director Ejecutivo

RAFAEL LOPEZ

Yo, Lic. Milagros Guzmán, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Matricula No. 3745, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mí comparecieron, libre y voluntariamente, los señores Dr. Domingo Enrique Martínez Reyes y Rafael López, de calidades y generales antes indicadas, quienes me declararon bajo la fe del juramento que las firmas que aparecen al pie de este contrato, son las mismas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, por lo que debe dárseles a las mismas entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de febrero del año dos mil nueve (2009)

Lic. Milagros Guzmán
Notario Público

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (1) día del mes de diciembre del año dos mil diez (2010); años 167 de la Independencia y 148 de la Restauración.

Reinaldo Pared Pérez
Presidente

Juan Olando Mercedes Sena
Secretario

Amarilis Santana Cedano
Secretaria 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 once (11) días del mes de mayo del año dos mil once (2011); años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Abel Atahualpa Martínez Durán
Presidente

Kenia Milagros Mejía Mercedes
Secretaria

René Polanco Vidal
Secretario

LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128 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 trece (13) días del mes de septiembre del año dos mil once (2011); años 168 de la Independencia y 149 de la Restauración.

LEONEL FERNANDEZ