



## SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA

<b>COMISIÓN PERMANENTE DE CONTRATOS</b>	<b>ACTA No. 006-PLO-2009</b> Fecha reunión : 15 de julio del año 2009 Fecha Convocatoria: 11:00 a.m. Hora inicio : 11:10 a.m. Lugar : Salón Pedro Francisco Bonó
---	--

### Senadores participantes:

- 1.- Antonio de Jesús Cruz Torres, presidente
- 2.- Charles Mariotti Tapia, vicepresidente
- 3.- Amarilis Santana Cedano, secretario
- 4.- Francisco Radhamés Peña Peña
- 5.- César A. Díaz Filpo, miembro
- 6.- Euclides Rafael Sánchez Tavárez, invitado
- 7.- Prim Pujals Nolasco, invitado

### Senadores ausentes sin excusa:

- 1.- Adriano de Jesús Sánchez Roa
- 2.- Amílcar Romero

### Invitados:

**Por el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV):**

- 1.- Arq. Joaquín Gerónimo Berroa, Gerente General.
- 2.- Ana María Estrada
- 3.- Ing. Luis Sabater

### Personal Apoyo Técnico y Logístico:

- 1.- Iris Santos de Rodríguez, secretaria técnica legislativa

### - - -TEMA TRATADO- - -

La reunión se planificó para analizar la siguiente iniciativa:

- ✓ Contrato de Transferencia, en calidad de aporte de capital, a favor del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), suscrito entre la Administración General de Bienes Nacionales y el Estado dominicano de una porción de terreno con una extensión superficial de CIENTO DIECIOCHO MIL OCHENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (118,089.91), dentro del ámbito de la Parcela No. 3-Ref.-del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, amparada en el Certificado de Título No. 62-2591, expedido a favor del Estado dominicano por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional. Esta porción de terreno está comprendida dentro del polígono formado por las avenidas Tiradentes y San Cristóbal, y las calles Pepillo Salcedo y Coronel Fernández Domínguez, exceptuando las áreas correspondientes al Estadio Quisqueya y Coliseo Boxístico Teo Cruz, remitido por el Poder Ejecutivo mediante el oficio No. 05870 de fecha 8 de mayo del año 2009. Expediente No. 06183-2009-PLO-SE.

## INTERVENCIONES REALIZADAS

La Comisión, interesada en obtener informaciones concretas en torno al proyecto a ejecutarse en los terrenos ubicados dentro de la parcela No. 3-Ref., del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, cursó una invitación al Arq. Joaquín Gerónimo Berroa, gerente general del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), quien desglosó los objetivos del proyecto, entre los cuales citamos:

- 1.- **Creación de un centro de entretenimiento deportivo, cultural y comercial que promueva el tema del béisbol dominicano.**
- 2.- **Honrar la historia del deporte y las leyendas que con sus talentos fundaron la tradición de excelencia deportiva.**
- 3.- **Revitalizar el área urbana circundante.**
- 4.- **Estimular el desarrollo económico.**
- 5.- **Integrar los componentes existentes.**

El presidente de la Comisión, senador Antonio de Jesús Cruz Torres, agradeció la presencia de los funcionarios representantes del Banco, y luego a una breve presentación se pasó a escuchar las explicaciones en torno al proyecto.

1.- En una breve intervención, el senador Prim Pujals Nolasco, expresó su apoyo total al proyecto, explicando que su respaldo no tiene ningún interés político, sólo el deseo de que la obra se inicie lo antes posible para dinamizar la economía y la acción política del Presidente de la República.

2.- El Arq. Joaquín Gerónimo Berroa, gerente general del BNV, agradeció la invitación y explicó que la transferencia de las tierras es una forma de que el gobierno capitalice el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) y que éste realice un uso adecuado de las mismas. El Arq. Gerónimo expresó que el Banco hará un negocio que sea bueno, tanto para el propio banco como para el país. Explicó que el Estado recibe una contrapartida que es la regulación gratuita del estadio, más la construcción del museo, y además la revalorización de las áreas circundantes. El punto inicial es aprobar la capitalización del banco por esa transferencia de bienes y que el banco tenga el cuidado de hacer el uso adecuado que es lo que se está planteando en el proyecto del Estadio.

3.- El senador César A. Díaz Filpo preguntó el valor total del proyecto.

4.- El Arq. Joaquín Gerónimo respondió, que el proyecto está por unos 115 millones de dólares, eso incluye las tierras, que son unos 25 millones de dólares. Una parte se captará a través de inversionistas locales y otra parte con la pre-venta de los apartamentos, que se separarán con el 30% por adelantado y por ese concepto se recibirá una suma, y solo se tendrá que buscar alrededor de 50 millones de dólares del proyecto; argumentó que la premura de aprobar la transferencia, es porque se tiene contacto con instituciones de Canadá, que solo esperan que todo esté en orden, para la negociación final del cierre del contrato de préstamo.

5.- El senador Díaz Filpo preguntó si al momento hay algún inversionista interesado.

6.- El Arq. Gerónimo respondió que el Ing. Jesús Rodríguez Sandoval está como promotor del proyecto; él será responsable de los planos, los cuales tienen un costo de 3 ó 4 millones de dólares. El Ing. Sandoval aportará el valor de la elaboración de los planos, convirtiéndose en inversionista. Continuó explicando que eventualmente otras empresas participarían, por ejemplo con excavaciones, y una parte de ese costo, será asumido como aporte. Expresó que los primeros veinte millones son para la inversión sin retorno (estadio y museo), soportando esto el resto de las inversiones.

7.- El senador César Díaz Filpo preguntó si al buscar en el mercado los 50 millones de dólares, haciendo este aporte como banco, tendrían aproximadamente el cincuenta por ciento como

dueños del proyecto.
8.- El arquitecto Gerónimo respondió que una buena parte del dinero se buscará de manera externa. La primera parte serían unos veinte millones de dólares para la inversión sin retorno de la construcción del estadio y del museo. Esa inversión será para la revalorización del conjunto. Será una inversión sin retorno porque el estadio ni el museo se venderán. Eso tiene que soportar el resto de las inversiones como “inversiones de capital”, por lo que considera que en la primera fase el banco estará forzado, ya que tendrá que pagar con un pasivo que no le reporta ninguna contrapartida de ingreso, aunque en el futuro, cuando el proyecto esté terminado, el banco tendrá beneficios de las operaciones y concesiones.
9.- El senador Charles Mariotti inquirió en saber cuál, es la participación del Banco; cuál es el costo de los ciento dieciocho mil ochenta y nueve punto noventa y un metros cuadrados.
10.- El Arq. Joaquín Gerónimo respondió que el estimado está por los treinta millones de dólares, que se capitalizarían en el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV). Ese sería el aporte de capital del Estado al banco.
11.- El senador Charles Mariotti expresó que en esa alianza con el sector privado, la inversión será de unos cien millones de dólares. En ese sentido, el senador Mariotti preguntó cómo será la administración, qué tipo de empresa manejará esto, bajo cuáles condiciones y beneficios recibirá el Estado dominicano esa eventual alianza.
12.- El Arq. Gerónimo respondió que el Estado dominicano recibirá el beneficio inmediato de la construcción del estadio y del museo, más la remodelación del coliseo. Expuso que también habrá un beneficio marginal, que es el impacto que tendrá el desarrollo de ese proyecto en todo el entorno del Estadio Quisqueya, además de otro beneficio del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción al Estado, que dependerá del buen negocio que se haga con las tierras. Continuó su exposición explicando, que en el pasado, el banco ha tenido la oportunidad de ser capitalizado con tierras y consideró que deben hacerse buenos negocios con las mismas, dándole participación al sector privado para invertir en urbanizaciones, y luego de urbanizarlos, ponerlos en venta como se ha hecho anteriormente. Explicó que específicamente estos terrenos se desarrollarán y pondrán a disposición del sector privado para que se asocien con el banco.
13.- El senador Euclides Rafael Sánchez Tavárez argumentó que el proyecto, en una situación como la que está viviendo el país, es muy positivo.
14.- El arquitecto Gerónimo expresó que bajo la modalidad explicada podrían entrar otros constructores, por ejemplo, en el movimiento de tierras, que será una partida muy importante dado que la totalidad de los estacionamientos soterrados, podría entrar en negociación con los constructores, para que una parte de los beneficios de construcción pasen a ser aporte de capital para el proyecto, siendo los promotores, eventualmente, parte del proyecto.
15.- El senador Mariotti expresó que debe reconocerse que el Estado, el Poder Ejecutivo, está en su pleno derecho, porque hay un contrato entre Bienes Nacionales y el BNV. Continuó expresando que él no tiene objeción en que el Estado capitalice o haga un aporte a una institución, pero lo más importante en este caso, es que se debe actuar con la mayor transparencia y claridad, en el sentido de que a la hora de aprobar esta iniciativa, la decisión de la Comisión de Contratos debe estar sustentada en opiniones y datos ofrecidos por el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), sobre el uso futuro de los terrenos. El senador Mariotti, para dar apoyo a esta iniciativa y con el objetivo de que la Comisión esté lo más edificada posible, en vista de que este proyecto ha generado muchas controversias, solicitó al Arq. Joaquín Gerónimo enviar un documento que evidencie la proyección a futuro de lo que pasará en ese terreno,

conjuntamente con el plan de negocios.
16.- El senador Euclides Rafael Sánchez Tavárez respaldó la posición del senador Mariotti en el sentido de que este documento sería la justificación y el respaldo para el Senado.
17.- El arquitecto Gerónimo expresó que desde el inicio el Estado y el BNV asumieron la responsabilidad de hacer un uso adecuado que no lesione la negociación. Es un asunto de confianza con el Banco.
18.- La solicitud del senador Mariotti se sustenta en el hecho de que son unos mil cien millones de dólares, que se pondrán en manos de una institución que hará un uso discrecional, y la Comisión requiere de un documento claro, donde todas las explicaciones realizadas por el Arq. Joaquín Gerónimo, Gerente General del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), queden detalladas y claras, para que la comisión pueda sustentar su decisión final responsablemente.
19.- En este sentido, el Arq. Gerónimo se comprometió a enviar a la mayor brevedad posible el informe requerido.

## DECISIONES TOMADAS

1.- El presidente de la Comisión, decidió esperar el documento que remitirá el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), para en una próxima reunión, analizarlo y tomar la decisión final.

<b>Acta realizada por:</b>	<b>Iris Santos de Rodríguez</b> Secretaria Técnica Legislativa Depto. Coordinación de Comisiones
<b>Revisada por:</b>	<b>Lic. Mayra Ruiz de Astwood</b> Directora Departamento Coordinación de Comisiones
<b>Cierre:</b>	12:25 p.m.