

INFORME QUE RINDE LA COMISIÓN PERMANENTE DE CONTRATOS, EN TORNO A LAS SIGUIENTES INICIATIVAS LEGISLATIVAS:

- 1.- Contrato de Venta de Terreno suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), y la Compañía MAGIC BLUE INVERSIONES, S. A., debidamente representada por el señor Rafael López, remitido mediante Oficio No. 11829, de fecha 15 de septiembre del año 2008. Expediente No. 05139-2008-SLO-SE.
- 2.- Contrato de Venta de Terreno suscrito entre el Estado dominicano y la Compañía MAGIC BLUE INVERSIONES, S. A., debidamente representada por el señor Rafael López, remitido mediante Oficio No. 6049, de fecha 12 de mayo del año 2009. Expediente No. 06287-2009-PLO-SE.
- 3.- Contrato de Venta de Terreno suscrito entre el Estado dominicano y la Compañía MAGIC BLUE INVERSIONES, S. A., debidamente representada por el señor Rafael López, remitido mediante Oficio No. 6049, de fecha 12 de mayo del año 2009. Expediente No. 06288-2009-PLO-SE.

INTRODUCCIÓN

Esta Comisión realizó cuatro reuniones, para analizar los citados contratos de venta de terreno. La primera, en fecha 26 de noviembre del año 2008; la segunda, en fecha 18 de febrero del año 2009; una tercera reunión, en fecha 12 de agosto del año 2010, con la asistencia del Lic. Germán Bolívar Ramírez Hernández, consultor jurídico del Ministerio de Turismo, y del Dr. Ramón Antonio Vargas Peña, consultor jurídico del Consejo Estatal del Azúcar (CEA). Una cuarta reunión fue realizada en fecha 2 de septiembre del año 2010, con la participación del señor Jesús Durán, consejero delegado del Grupo Piñero, y la licenciada Sarah Betances, encargada del Departamento Jurídico de esa empresa.

ANÁLISIS

El artículo 1 de la “Ley Orgánica de Turismo de la República Dominicana”, promulgada en fecha 31 de diciembre de 1969, establece lo siguiente: “Artículo 1: Se declara de utilidad pública y de interés nacional la promoción estatal del turismo y de las actividades conexas a éste. Esta promoción se realizará mediante programas de diferentes índoles 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.”

En atención a la referida ley, han sido dictadas múltiples leyes encaminadas al propósito de que el turismo se mantenga 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.

El Estado dominicano, tiene interés en 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 a la generación de empleos, y en vista de que el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) dispone de una gran cantidad de terreno en zonas con recursos naturales que pueden contribuir al desarrollo de la industria turística, aumentando la oferta de opciones de recreación para el sector y el número de habitaciones en la región Este, recursos naturales que forman la base sobre la cual se sostiene la industria turística.

Magic Blue Inversiones, S. A. es una entidad comercial que pertenece al Grupo Piñero, grupo empresarial que cuenta con una importante presencia en los negocios turísticos en la República Dominicana, siendo la primera cadena hotelera operando bajo la marca Bahía Príncipe. El Grupo Piñero es representante de hoteles en República Dominicana, México, Jamaica y España.

Dentro de sus planes estratégicos, el Grupo Piñero contempla la expansión de sus negocios en nuestro país, entre ellos, el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "PLAYA NUEVA ROMANA", en el cual se lleva a cabo la construcción de condominios, campos de golf de 18 hoyos, lotes individuales, polígonos de servicios, entre otros. Está ubicado junto al Hotel Gran Bahía Príncipe La Romana, en terrenos que fueron adquiridos a varios propietarios, entre ellos, el Estado dominicano, a través del Ingenio Porvenir.

Es en este sentido, que la Compañía MAGIC BLUE INVERSIONES, S. A. ha hecho la oferta de compra de terrenos del Estado disponibles para la venta, con el propósito de mejorar la capacidad de explotación de la actividad turística del Hotel Santana Beach Resort, propiedad de dicha empresa, aprovechando las 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 de la actividad turística.

En fecha 11 de julio del año 2007, mediante el Acta No. 12, la Comisión de Ventas adoptó la Resolución No. 68, la cual fue debidamente presentada al Consejo de Directores, recomendando la venta de los siguientes terrenos:

1.- "Una porción de terreno con una extensión superficial de UN MILLÓN DE METROS CUADRADOS (1,000,000.00), ubicados dentro del ámbito de las Parcelas números 5 y 98 (Parte), D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís, divididos en la siguiente forma: Seiscientos Noventa y Siete Mil Ciento Treinta y Ocho punto Doce Metros Cuadrados (697,138.12), dentro de la Parcela No. 5; y Trescientos Dos Mil Ochocientos Sesenta y Uno punto Ochenta y Ocho Metros Cuadrados (302,861.88),

en la Parcela No. 98. Ambas parcelas pertenecen al Distrito Catastral No. 1, del Municipio de San Pedro de Macorís.

Las partes han establecido de común acuerdo que el precio de esta operación de venta de inmuebles y mejoras ha sido fijado en la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 00/100 (US\$10,500,000.00)**, a razón de **Diez punto Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$10.50) por cada metro cuadrado.**"

2.- "Una porción de terreno con una extensión superficial de **NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (95,438.20)**, ubicados dentro del ámbito de las Parcelas números 7 y 98 (Parte), del 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) 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) dentro del ámbito de la Parcela No. 98 (Parte), ambas pertenecientes al Distrito Catastral No. 1, del municipio San Pedro de Macorís.

El precio establecido por las partes para la transferencia de los derechos de propiedad del inmueble antes descrito se ha convenido en 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.**"

3.- “Una porción de terreno con una extensión superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (245,249.80)**, ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 7 (Parte), D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís. El precio establecido por las partes ha sido fijado en la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIDÓS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 90/100 (US\$2,575,122.90)**, a razón de **Diez punto Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100 (US\$10.50) por Metro Cuadrado.**”

Los precios de venta de estos terrenos fueron establecidos tomando en consideración las tasaciones realizadas por la Dirección General de Catastro Nacional, de fecha 6 de julio del 2007, y una tasación privada de fecha 27 de junio del 2007.

CONCLUSIÓN:

En las reuniones realizadas, se analizaron las respuestas del Ministerio de Turismo y del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), sobre las solicitudes de opinión hechas por esta Comisión, sobre los referidos contratos. Ambas entidades manifestaron la no objeción a la aprobación de estos tres contratos de venta de terreno. Los documentos recibidos, anexados a este informe, se detallan a continuación:

1.- Aviso de Conocimiento Público de la operación de venta realizada, divulgado en los periódicos Listín Diario, Hoy, El Caribe y El Nacional, otorgando un plazo no mayor de diez (10) días para que cualquier persona física o jurídica emitiera su observación u oposición al referido proceso de negociación. No se presentó ningún planteamiento de impedimento.

2.- Comunicación No. 000139, de fecha 6 de febrero del año 2009, remitida por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en la cual explica ampliamente el procedimiento seguido para la venta de dichos terrenos.

3.- Comunicaciones números 0478, de fecha 18 de junio del año 2010, y 0504, de fecha 1ero. de julio del año 2010, expedida por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), detallando el proceso de adquisición de porciones de terrenos adyacentes.

4.- Comunicación de fecha 7 de septiembre del año 2010, remitida por el Ministerio de Turismo, a través de la cual comunica al Senado de la República su No Objeción a la aprobación de estos contratos de venta de terrenos.

Esta Comisión constató que el desarrollo de los proyectos a ser ejecutados en los terrenos objeto de esta venta, contribuirán al fomento del desarrollo turístico de la región Este en sentido general, y específicamente en la provincia San Pedro de Macorís, la cual, mediante este proyecto será beneficiada con la generación de aproximadamente ocho mil empleos directos y cerca de cincuenta mil empleos indirectos, con lo que se contribuirá a la reducción del desempleo y al desarrollo económico de la misma. En vista de esto, **HA RESUELTO** rendir informe favorable a estas tres contratos, tal como fueron remitidos del Poder Ejecutivo, a la vez que se permite al Pleno Senatorial su inclusión en la Orden del Día de la próxima sesión, para fines de conocimiento y aprobación.

Informe Comisión Permanente de Contratos,
en torno a los Contratos de Venta de Terrenos
suscritos entre el Estado dominicano representado por el
Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y la Compañía Magic Blue Inversiones, S. A.,
Expedientes Nos. 05139 - 06287 y 06288,
Página No. 7.

POR LA COMISIÓN:

ANTONIO DE JESÚS CRUZ TORRES
Presidente

CHARLES MARIOTTI TAPIA
Vicepresidente

AMARILIS SANTANA CEDANO
Secretaria

PRIM PUJALS NOLASCO
Miembro

AMÍLCAR ROMERO
Miembro

RAFAEL PORFIRIO CALDERÓN
Miembro

FÉLIX MARÍA VÁSQUEZ ESPINAL
Miembro

FÉLIX MARÍA NOVA PAULINO
Miembro

ADRIANO SÁNCHEZ ROA
Miembro

/isr
22 de noviembre del año 2010.