



SENADO DE LA R.D.

Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

2011 JUN -6 P 3: 01

Mayra Alcántara
RECIBIDO
53-0 MAY 2011

Núm.: 5067

Santo Domingo, D. N

Dr. Reinaldo Pared Pérez
Presidente del Senado de la República
Palacio del Congreso Nacional
Su Despacho.-

Señor Presidente del Senado:

En cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Numeral No. 2, Inciso D, del Artículo 128 de la Constitución de la República, someto a la consideración de ese Honorable Congreso Nacional, para los fines de su aprobación, los contratos que se describen a continuación:

000430

Contrato, del 3 de febrero del 2009, mediante el cual el **INGENIO PORVENIR**, válidamente representado por el Director Ejecutivo, **Dr. Domingo Enrique Martínez Reyes**, vende, cede y transfiere a la compañía **Magic Blue Inversiones, S. A.**, debidamente representado por el señor **Rafael López**, una porción de terreno con una extensión superficial de un millón cincuenta y cuatro mil setecientos cincuenta punto veinte (1,054,750.20) metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de las parcelas Nos. 7 y 98 (parte), D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís, distribuidos de la siguiente forma: A-) La cantidad de cuatrocientos treinta y dos mil trescientos sesenta y seis punto noventa y seis metros cuadrados (432,366.96) metros cuadrados, dentro de la parcela 7, y B-) La cantidad de seiscientos veintidós mil trescientos ochenta y tres punto veintisiete metros cuadrados (622,383.27), dentro del ámbito de la parcela No. 98 (parte), ambas pertenecientes al D.C. No. 1, del municipio de San Pedro de Macorís, por la suma de once millones setenta y cuatro mil ochocientos setenta y siete Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 10/100 (US\$11,074,877.10)

000431

Contrato, del 2 de julio del 2010, mediante el cual el **INGENIO PORVENIR**, válidamente representado por el Director Ejecutivo, **Lic. Juan Francisco Matos Castaño**, vende, cede y transfiere a la compañía **Magic Blue Inversiones, S.R.L.**, debidamente representado por el señor **Rafael López Alcaraz**, una porción de

000430

“ 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, representado por el **CONSEJO ESTATAL DEL AZUCAR (CEA)**, en virtud de 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 MARTINEZ 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 de con su domicilio social en la Suite 303, Torre Empresarial Reyna II, Av. Pedro Enrique Ureña, No. 138, en la ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por el señor **RAFAEL LOPEZ**, español, mayor de edad, Soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 061-0023136-1, domiciliado y residente en la Suite 303, Torre Empresarial Reyna II, Av. Pedro Enrique Ureña, No. 138, 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 pública y de interés nacional la promoción estatal del turismo y de las actividades conexas a este. Esta promoción se realizara mediante programas de diferente índole destinados a estimular viajes de extranjeros a la República Dominicana y de los habitantes de esta 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 sub-sectores 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 el 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 Santana Beach Resort, propiedad de dicha empresa y, 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 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 se 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 CEA, a

realizar el proceso de venta de terrenos en San Pedro de Macorís a favor de **LA COMPRADORA**, mediante la Vigésima Séptima Resolución, contenida en el Acta No. 004-2007, de fecha 12 de Julio del 2007.

POR CUANTO: El Consejo Estatal del Azúcar (CEA), basado en la Vigésima Séptima 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 mediante el Decreto 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 de inmueble que se describe a continuación:

*"Una porción de terrenos con una extensión superficial de **UN MILLON CINCUENTA Y CUATRO SETECIENTOS CINCUENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (1,054.750.20M²)**, ubicados dentro del ámbito de las Parcelas Nos. 7 y 98 (Parte), D.C. No. 1, de San Pedro de Macorís, distribuidos de la siguiente forma: **a) La cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (432,366.96 MT²)** dentro del ámbito de las parcela No. 7 y **b) La cantidad de SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (622,383.27 MT²)** dentro del ámbito de las parcela No. 98 (parte), ambas pertenecientes al Distrito Catastral No.1, del municipio de San Pedro de Macorís."*

POR CUANTO: A que los inmuebles anteriormente descritos se encuentran libres de todo tipo de litis impugnación, oposición, 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, en fecha 16 de octubre del año 2007, las partes suscribieron un Contrato Opción a compra en el cual, **EL INGENIO**, cede, a favor de **LA COMPRADORA** bajo las condiciones establecidas en dicho contrato, el derecho de compra de una porción de terreno de hasta **CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (4,149,321.24 MTS.²)**, todo dentro de las parcelas No. 7 y 98 (parte) del Distrito Catastral No.1, del Municipio de San Pedro de Macorís, teniendo **LA COMPRADORA** la opción de adquirir, en compra definitiva, hasta un mínimo de **QUINIENTOS MIL METROS CUADRADOS (500,000.00 MTS²)**.

POR CUANTO: A que, en ejecución de a lo pactado en el contrato de fecha 16 de Octubre del 2007, entre las partes fue suscrito en fecha 15 de Julio del 2008, un contrato de venta mediante el cual **LA COMPRADORA, MAGIC BLUE INVERSIONES, S.A.**, formalizó la compra de **UN MILLON TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (1,300,000.00 MTS²)**, ubicados dentro del ámbito de las parcelas Nos. 7 y 98 del Distrito Catastral No. 1, San Pedro de Macorís, bajo los términos y condiciones establecidos en el referido contrato del 15 de Julio del 2008.

POR CUANTO: A que conforme a lo establecido en el contrato del 15 de Julio del 2008, **LA COMPRADORA, MAGIC BLUE INVERSIONES, S.A.**, ha pagado a la fecha la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$ 4,777,500.00)**, por concepto de avance del pago, del precio acordado, de los cuales se ha deducido la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 90/100 (US\$ 2,575,122.90)**, correspondiente a la venta de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (245,249.80 Mt²)**, quedando pendiente de amortizar la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL TRESCIENTO SETENTA Y SIETE DOLARES AMERICANOS CON 10/100 (US\$ 2,202,377.10)**.

POR CUANTO: A que, en atención al contenido de las referidas comunicaciones y, visto que la propuesta contenida en las mismas no desnaturaliza la negociación inicial ni los objetivos previstos con la suscripción del contrato de fecha 15 de julio del 2008, en cuanto a la venta de **UN MILLON TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (1,300,000.00 MTS²)**, dividiéndolos en Dos (2) nuevos contratos, uno (1) por la venta de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (245,249.80 metros cuadrados)** de terreno de la Parcela No. 7, del Distrito Catastral No. 1 de San Pedro de Macorís, pagado en su totalidad; y cantidad de Metros Cuadrados restante es decir **UN MILLON CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (1,054.750.20Mt²)**, bajo la condiciones y formalidades establecidas en este y en otro contrato suscrito entre las partes en esta misma fecha.

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 el 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 establecieron mas 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 que se describe a continuación:

Todos los derechos registrados y mejoras existentes o fomentadas, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de **UN MILLON CINCUENTA Y CUATRO SETECIENTOS CINCUENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (1,054.750.20Mt²)**, ubicados 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 **CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (432,366.96 MT²)** dentro del ámbito de las parcela No. 7; y
- b) La cantidad de **SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (622,383.27 MT²)** dentro del ámbito de las parcela No. 98 (parte), ambas pertenecientes al Distrito Catastral No.1, del municipio de San Pedro de Macorís.

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 (03) 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 Y SU FORMA DE PAGO:

El precio establecido por las partes para la transferencia de los derechos de propiedad del inmueble ante descrito es la suma de **ONCE MILLONES SETENTA**

- 2) Un Segundo pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 77/100 (US\$899,833.77), el día Quince de Julio del 2009.
- 3) Un Tercer pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 77/100 (US\$ 899,833.77), el día 15 de Enero del 2010.
- 4) Un Cuarto pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 77/100 (US\$899,833.77), el día Quince (15) de Julio del 2010.
- 5) Un Quinto pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 77/100 (US\$899,833.77), el día Quince (15) de Enero del 2011.
- 6) Un Sexto pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 77/100 (US\$899,833.77), el día Quince (15) de Julio del 2011.
- 7) Un Séptimo pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 77/100 (US\$899,833.77), el día Quince (15) de Enero del 2012.
- 8) Un Ultimo y Octavo pago de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 73/100 (US\$899,833.73), el día Quince (15) de Julio del 2012.

PARRAFO I: Los valores consignados en este Artículo no generarán ningún tipo de interés legal o convencional; y en caso de ser pagados en un día feriado o no laborable, se prorrogará para el día hábil posterior.

PARRAFO II: En caso de que verificado el término, sin que LA COMPRADORA hubiese realizado el pago de la cuota que corresponda, EL INGENIO, tendrá la obligación de requerir el pago, mediante Carta Constancia de recibo o en su



defecto por acto de alguacil, concediendo un plazo de gracia de cinco (5) días hábiles laborales a partir de su requerimiento extrajudicial, a eso fines **LA COMPRADORA** deberá cubrir el monto de la cuota adeudada con una penalidad única de un interés anual de un UNO POR CIENTO (1%) sobre el saldo insoluto.

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**, en coordinación con los técnicos autorizados de **EL INGENIO**.

PARRAFO I: Las partes reiteran estar de acuerdo en que la cantidad de **UN MILLON CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (1,054.750.00M²)** envuelta en el presente contrato de compraventa a nombre de **EL INGENIO** y si al momento de realizar la medición sobre el terreno, la extensión de terreno objeto de venta excede la cantidad citada **LA COMPRADORA** estará en la obligación de pagar al primer requerimiento de **EL INGENIO**, una cantidad adicional al precio fijado acordado en este contrato, es decir, en base a **US\$10.50** por metro cuadrado, exigible a la fecha en que deba efectuarse el pago de la última cuota consignada en el calendario previamente establecido en el Artículo Tercero de este mismo contrato.

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 citada, el **INGENIO**, estará en la obligación de acreditar a **LA COMPRADORA**, el mismo monto de **US\$10.50** por cada metro cuadrado, (M²), que faltase, exigible a pena de caducidad en la fecha prevista para el pago de la última cuota consignada en el calendario previamente establecido en el Artículo Tercero de este mismo contrato.

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 él 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 designaran un tercer agrimensor y se adoptara la decisión por mayoría simple.

PARRAFO IV: Es entendido y aceptado entre las partes que, si se determina que alguna parte de la porción de terreno objeto de la presente venta, se dejará sin efecto la venta en cuanto esa porción, aplicándose iguales descuentos a los previstos para el caso del párrafo anterior.

PARRAFO V: Las partes ratifican que de producirse cualquiera de las situaciones descritas en los párrafos que preceden, operara 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): DE LA GARANTIA O PRIVILEGIO DEL VENDEDOR NO TOTALMENTE PAGADO.

Las partes de común acuerdo estipulan y aceptan que para la garantía y seguridad del cobro de los valores aplazados, que luego del pago consignado en este contrato, asciende a la suma de **ONCE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON 00/100 (US\$ 11,074,875.00)** pagaderos conforme esta dispuesto en el Artículo Tercero del presente contrato, **LA COMPRADORA** autoriza de manera expresa al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, a inscribir sobre el inmueble objeto de la presente venta, el privilegio del vendedor no pagado que se establece en el Artículo 2103 del Código Civil por dicha suma. Debiendo el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, entregar el Duplicado del Título inmediatamente sea registrado en el presente contrato, a **LA COMPRADORA**, directamente y sin ningún tipo de formalidad previa, de conformidad con el Párrafo V de este Artículo.

PARRAFO II: Dicho privilegio afectara al inmueble y las mejoras futuras que se fomenten dentro del ámbito de sus límites, a todo lo cual tanto **EL INGENIO** como **LA COMPRADORA**, han otorgado su total conformidad y aquiescencia.

PARRAFO III: El referido gravamen permanecerá inscrito sobre los inmuebles objeto de esta venta, hasta tanto **LA COMPRADORA** haya satisfecho el pago total del precio de la venta. A efectos de cancelar el referido gravamen, la vendedora autoriza al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, a que pueda efectuar la citada cancelación con la presentación, a instancia de la compradora, de los documentos acreditativos del pago de la totalidad del precio de la presente compraventa.

PARRAFO IV: Independientemente de las causas de caducidad del término que se enunciarán más adelante en este contrato, así como de aquella que resulten de



la ley, la falta de pago de los valores consignados en el Artículo Tercero de este contrato y plazo de gracia de cinco (5) días, establecido en el Párrafo II del mismo Artículo Tercero de este contrato, harán perder a **LA COMPRADORA** el beneficio del termino, pudiéndose en consecuencia proceder al embargo del inmueble objeto de la presente venta.

ARTÍCULO SEXTO (6): 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 compromete 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 SEPTIMO (7): 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 otra gestiones y **obras**, que a juicios de **LA COMPRADORA** sean necesario para la realización de su proyecto, sin la autorización del **INGENIO**.

ARTÍCULO OCTAVO (8): DE LAS CARGAS Y GRAVAMENES.

EL INGENIO declara y reconoce que los inmuebles, objeto de este contrato se encuentra 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 NOVENO (9): 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 contrarias 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 DECIMO (10): 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 a EL INGENIO, los contratos en original de Compraventa y Promesa de Venta suscritos entre las Partes en fecha 16 de octubre del año 2007 y 15 de Julio del 2008.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO (11): 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 SEGUNDO (12): 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 enunciados 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 Suite 303, Torre Empresarial Reyna II, Av. Pedro Enrique Ureña, No. 138, en la Ciudad de Santo Domingo.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO (13): 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 CUARTO (14): 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 (03)** días del mes de **FEBRERO** del Año Dos Mil Nueve (2009).

POR EL INGENIO:

DR. DOMINGO E. MARTINEZ R.
Director Ejecutivo



POR LA EMPRESA **MAGIC BLUE INVERSIONES S.A.**

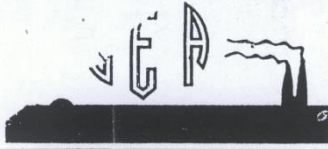
RAFAEL LOPEZ



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 MARTINEZ REYES** y **RAFAEL LOPEZ**, 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 (03)** días del mes de **FEBRERO** del Año Dos Mil Nueve (2009).


NOTARIO PÚBLICO





10487

“AÑO DEL LIBRO Y LA LECTURA”


CERTIFICACION DE RESOLUCIÓN DEL
CONSEJO DIRECTIVO DEL C. E. A.


Quien Suscribe, **DR. ENRIQUE MARTINEZ REYES**, Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar, (CEA), **CERTIFICA:** Que la siguiente, es copia fiel y exacta de la **VIGESIMA SEPTIMA RESOLUCION**, del Acta No. 004-2007, correspondiente a la Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del CEA, celebrada el 12 de Julio del 2007, figura el texto que transcribimos a continuación:

VIGESIMA SEPTIMA RESOLUCION

El Consejo de Directores **autoriza** al Director Ejecutivo a gestionar ante el Poder Ejecutivo el Poder Especial para proceder a la venta de 5,149,321.24 metros cuadrados de terreno, ubicados en las Parcelas Nos. 5, 7 y 98 (parte) del D.C. No. 1, ubicado en la carretera San Pedro-La Romana, municipio Ramón Santana, San Pedro de Macorís, amparadas en los Certificados de Títulos No. 76-5, de fecha 2 de febrero del 1976; No. 76-7 de fecha 3 de febrero del 1976 y No. 76-32 de fecha 3 de febrero del 1976, a la empresa **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, a un precio de US\$10.50 dólares, para un monto total de US\$54,067,873.02, según las siguientes condiciones: adquirir de manera inmediata 1,000,000.00 metros cuadrados y realizar un contrato de transacción como Promesa de Venta, cuyo tiempo de vigencia será negociado con la Dirección Ejecutiva, recibiendo como depósito la suma de US\$250,000.00 dólares.

Expedida en Santo Domingo, Distrito Nacional, a los trece (13) días del mes de Julio del año dos mil siete (2007).


LIC. ROLANDO PEREZ URIBE
Sub-Secretario de Estado Administrativo
(en representación del Lic. Vicente Bengoa,
Secretario de Estado de Finanzas).
PRESIDENTE


DR. ENRIQUE MARTINEZ REYES
Director Ejecutivo del CEA
SECRETARIO

REPUBLICA DOMINICANA

JUNTA ELECTORAL

061-0023136-1

12 8

RAFAEL LOPEZ ALCARAZ

CARR. GARCIA HONORADO

BAHIA PRINCEPE

2006



NO VOTA 061-0023136-1
EXTRANJERO



PRESIDENTE JCE *[Signature]*





INFORME DE TASACION INMUEBLE

FECHA RECIBIDO 20 de Junio de 2007
 FECHA DE TASACION 27 de Junio de 2007
 TIPO DE TASACION: NUEVA ACTUALIZACION CONFIRMACION VENTA RACION

1- GENERALES
 SOLICITANTE: MAGIC BLUE, S.A. V/O RAFAEL LOPEZ ALCARAZ CEDULA DE IDENTIDAD / R.N.C. 991-3021103-5
 PROPIETARIO: CONSEJO ESTATAL DEL AZUCAR CEDULA DE IDENTIDAD / R.N.C. 101-01174-1
 DIRECCION DEL INMUEBLE: Carretera San Pedro de Macoris - La Romana (Entrada Antiguo Hotel Santa Ana)

2- ASPECTO LEGAL
 CERTIFICACION DE TITULO No. _____ CARTA CONSTA SI NO

2.1- DESCRIPCION CATASTRAL
 PROVINCIA: San Pedro de Macoris MUNICIPIO: Ramón Santana DISTRITO CATASTRAL: 1
 PARCELA: 5, 7 y 98 (PARTE) SOLAR: _____ MANZANA: _____
 SECCION: _____ LUGAR: _____
 LINDEROS:
 NORTE: CARRETERA SAN PEDRO-LA ROMANA ESTE: HOTEL MAGIC BLUE, PARCELA 9 Y CALLEJON
 SUR: MAR CARIBE OESTE: PARCELA 11 Y CAMINO A LOS ARADOS
 GRAVAMEN SI NO DESCRIPCION GRAVAMEN: _____

3- CARACTERISTICAS DEL SECTOR
 LOCALIDAD: URBANA RURAL
 CALLES ASFALTADAS SI NO
 ACERAS SI NO
 CONTENES SI NO
 CLOACA SI NO
 ALCANTARILLADO SI NO
 TIPO DE VECINDARIO: RESIDENCIAL _____ COMERCIAL _____ MIXTO OTRO _____
 DESARROLLO SECTOR: CUCINADO _____ ESTABLE _____ CAMBIO LUGAR DESINTEGRACION _____
 CLASE SOCIAL: ALTA _____ MEDIA ALTA MEDIA _____ MEDIA BAJA _____ BAJA _____
 DISTANCIAS: ESCUELAS _____ COMERCIO _____ HOSPITALES _____ CINE _____

4- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
 AREA: 5,149,321.24 M² Ta. Especifique _____
 FORMA: IRREGULAR
 TOPOGRAFIA DEL LOTE: Llano Monte Puerto
 CAÑADAS / DEPRESIONES SI NO
 TIPO DE SUELO: ARCHILOSO - ROCOSO
 FLUYOMETRIA ANUAL: _____ MEDIA _____
 RIOS / ARROYOS _____ NO _____
 CAMBIOS VEGETALES _____ SI _____
 CAMBIOS INTERNOS _____ SI _____

5- METODO DE VALUACION
 Costo _____
 Mercado
 Renta _____

	AREA UTIL	PRECIO RD\$/UD.	VALOR TOTAL RD\$
RESUMEN VALORACION	<u>5,149,321.24</u> M ² <input checked="" type="checkbox"/> Ta. <input type="checkbox"/>	<u>RD\$225.00</u>	<u>RD\$1,158,597,279.00</u>

VALOR EN LETRAS: MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON 00/100 CENTAVOS.

DESEMPLICIDAD: REGULAR MALA
 TASA DORIAS: _____ CODIA / ITADO / SITB: _____
 DIRECCION: _____ TELEFONOS: _____
 OBSERVACIONES DEL TASADOR: del 17 del 20
ESTOS TERRENOS ANTERIORMENTE DE VOLACION AGUATECA, ESTAN CAMBIANDO DE USO DEBIDO A SU POTENCIAL TURISTICO POR SU CERCANIA A PLAYAS DEL MAR CARIBE. EL INMUEBLE NO CUENTA CON LOS SERVICIOS BASICOS, SALVO EN LAS AREAS QUE COLINDAN CON EL HOTEL MAGIC BLUE Y LA CARRETERA SPM - LA ROMANA, LAS DEMAS AREAS SOLO TIENEN CAMINOS VICINALES EN MAL ESTADO.

OBSERVACIONES DE LA DIRECCION TECNICA: _____

