



Informe sobre las ventas y transferencias de las parcelas núms. 153-A-1, 153-A-2 y 155 del Distrito Catastral núm. 15 del Distrito Nacional, ubicadas en el sector Los Tres Brazos, por parte de la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE) a Inversiones Fernández Parache & Asociados (INFEPA).

OBJETO

1. El objeto del presente documento es presentar al Presidente de la República Lic. Danilo Medina Sánchez un informe detallado sobre las operaciones de ventas y transferencias de las Parcelas núms. 153-A-1, 153-A-2 y 155, del Distrito Catastral núm. 15 del Distrito Nacional, ubicadas en el sector Los Tres Brazos, municipio Santo Domingo Este, realizadas por la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (en lo adelante CORDE) a favor de la compañía Inversiones Fernández Parache & Asociados, S.A. (en lo adelante INFEP A).
2. Con este propósito, el 28 de diciembre de 2016, mediante el Decreto núm. 392-16, el presidente Danilo Medina creó una Comisión (en lo adelante La Comisión) integrada por el Dr. Flavio Darío Espinal, Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo, quien la presidió, el Lic. José Dantés Díaz, Director Ejecutivo de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado, y el Lic. Lidio Cadet, Director de Ética e Integridad Gubernamental, para que examinase y rindiese un informe al Presidente de la República sobre el objeto antes planteado, a raíz de las denuncias realizadas por el Comité de Lucha por la Defensa de Nuestras Viviendas Los Tres Brazos, Ciudad Alternativa, así como otras organizaciones sociales, comunitarios y personas individuales, a través de diversos medios de comunicación, en las que indican que CORDE vendió a la empresa INFEP A los aludidos terrenos¹ y, esta última, a su vez, comenzó a vender a los habitantes de este sector los terrenos donde construyeron sus viviendas hace 20 o 30 años².

A. DILIGENCIAS REALIZADAS

3. A fin de dar cabal cumplimiento a este mandato presidencial, La Comisión procedió a analizar la documentación legal y técnica que originó las ventas de los terrenos. Asimismo, celebró quince (15) sesiones de entrevistas a las que comparecieron: (a) las autoridades competentes de CORDE³, incluyendo el Director Ejecutivo, los funcionarios de los Departamentos legal, comercial y auditoría, así como los miembros de la Junta de Directores al momento de la suscripción del acuerdo marco

¹ En virtud de los actos de ventas suscritos entre la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE) y la empresa Inversiones Fernández Parache & Asociados, S.A. (INFEP A) el 25 de febrero, el 13 de marzo y el 18 de junio de 2010.

² De la Rosa, Adalberto, «Compraron los Tres Brazos en 72 Millones», artículo .publicado en el periódico Diario Libre, el 15 de noviembre de 2016 (disponible en: <http://www.diariolibre.com/noticias/ciudad/compraron-los-tres-brazos-en-72-millones-AF5456174>).

³ El 4 de enero de 2017 se entrevistó al Sr. Leoncio Almánzar Objío, Director Ejecutivo de CORDE; al Lic. Manuel Aybar, actual Consultor Jurídico de CORDE y exgerente inmobiliario de dicha institución (período 2005-2014); a las licenciadas Cesarina de la Cruz y María Lourdes Sánchez, abogadas de la Consultoría Jurídica de CORDE, al Lic. Irving Cruz, Consultor Jurídico de CORDE, durante el período 2005-2014, y al Lic. Federico Soto, Contralor y Auditor de CORDE.

de compraventa de inmuebles⁴; (b) los representantes de las empresas INFEP A⁵, TITULATEC, SRL.⁶ y Proyecciones Inmobiliaria GOWI, S.A.⁷; y (c) comunitarios residentes del sector Los Tres Brazos organizados en el Comité de Lucha por la Defensa de Nuestras Viviendas Los Tres Brazos, acompañados por miembros de la entidad Ciudad Alternativa⁸, así como con representantes de la Confederación de las Juntas de Vecinos del Sector Los Tres Brazos, de la Junta de Vecinos Francisco del Rosario Sánchez, Junta de Vecinos La Acción y Junta de Vecinos Alto del Ozama. De igual forma, La Comisión se reunió con los diputados José Santana y Manuel Antonio Díaz Santos, en ambos casos a petición de éstos.

4. Además, La Comisión procedió a evaluar el cumplimiento de los estándares de precisión de los trabajos de mensura⁹, evaluación que estuvo a cargo de brigadas técnicas que se desplazaron al terreno donde se ubica la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15 del Distrito Nacional, en donde se midieron 308 parcelas distribuidas en 14 manzanas en diversas zonas del ámbito de dicha parcela.

B. ANTECEDENTES DEL CASO EVALUADO

B.1 Asentamiento del Sector Los Tres Brazos

5. El 31 de agosto de 1979, la República Dominicana fue afectada por el paso del ciclón David y la tormenta Federico. Como consecuencia de la devastación causada, numerosas familias de escasos recursos se desplazaron hacia sectores de la ciudad de Santo Domingo que estaban deshabitados para asentarse y evitar mayores riesgos para sus vidas, hasta tanto el Gobierno adoptara las medidas necesarias para resolver la situación.

⁴ El 4 de enero de 2017 se entrevistó al Sr. Faustino Montes de Oca, representante del entonces Ministro de Industria y Comercio, quien fungía como Presidente de la Junta de Directores de CORDE; Sr. Julio Aníbal Fernández, representante del entonces Ministro de Hacienda; Sra. Hilda María Ovalle, representante del entonces Director General de Centro de Desarrollo y Competitividad Industrial (PROINDUSTRIA); y al Sr. Jorge Abott, representante del sector privado.

⁵ El 5 de enero de 2017 se entrevistó al Sr. Domingo Lebrón, expresidente de INFEP A.

⁶ El 5 de enero de 2017 se entrevistó al Sr. José de Pool Dominici, Gerente General de TITULATEC, SRL.

⁷ El 13 de enero de 2017 se entrevistó a la Ing. Juana Ynés Gómez, Gerente de Operaciones de TITULATEC, SRL., y anterior representante de GOWI.

⁸ El 5 de enero de 2017 se entrevistaron a distintos comunitarios del sector Los Tres Brazos, incluyendo a miembros del Comité de Lucha por la Defensa de Nuestras Viviendas, y representantes de la organización Ciudad Alternativa.

⁹ Por mandato de La Comisión, uno de sus integrantes entrevistó a los agrimensores Hadonis Ruiz y Ana Ozuna, en fecha 6 y 13 de enero de 2017, respectivamente, responsables de los trabajos de deslinde y subdivisión realizados en la Parcela No. 153-A-2, del D.C. 15, del D.N.

6. Uno de esos asentamientos humanos se produjo en terrenos propiedad de la Fábrica Dominicana de Cementos, C. por A. (en lo adelante FADOC) y de la Sociedad Dominicana Industrial de Calzados, C. por A. (en lo adelante DOINCA), constituyéndose en lo que hoy conocemos como el sector Los Tres Brazos. En virtud de lo anterior, el Estado ha invertido cuantiosos recursos para la construcción de una infraestructura pública de servicios a esa comunidad (calles, acueductos, escuelas, hospitales, planta de tratamiento de agua, entre otras). Sin embargo, este proceso de asentamiento se llevó a cabo irregularmente, pues no mediaron los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra necesarios para los habitantes de dicho sector habitaran en él de manera regular.

B.2 Administración de los bienes de FADOC y DOINCA por parte de CORDE

7. CORDE fue creada mediante la Ley núm. 289 del 30 de junio de 1966, como una corporación autónoma del Estado, con personalidad jurídica, patrimonio propio e independiente y duración ilimitada, con todos los atributos inherentes a tal calidad. El objeto de dicha entidad, al tenor de lo dispuesto en el artículo 2 de la referida Ley núm. 289, es administrar, dirigir y desarrollar todas las empresas, bienes y derechos cedidos por el Estado u otra institución estatal.
8. En virtud de este mandato, CORDE tuvo como propósito administrar los bienes y empresas productivas y comerciales (de naturaleza industrial, alimentaria y de servicios) confiscadas por el Estado Dominicano tras el ajusticiamiento del dictador Rafael L. Trujillo Molina. En sus inicios, esta corporación pública manejaba una treintena de empresas –en algunas de las cuales existía participación accionaria privada– de distintas índoles, muchas de las cuales, por diferentes razones, fueron cesando sus operaciones y desapareciendo del mercado. Para el año 1997, CORDE manejaba veinticuatro empresas: catorce estaban cerradas o prácticamente no existían, de las cuales varias se encontraban en litigio, pocas tenían terrenos y edificaciones propias y/o la mayor parte de sus maquinarias estaban obsoletas o inservibles; las diez restantes operaban con diversos niveles de dificultad y con una deuda superior a los mil millones de pesos.
9. Ante estas circunstancias, más la precaria situación en la que se encontraban otras empresas propiedad del Estado -ingenios azucareros agrupados bajo el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), la entonces Corporación Dominicana de Electricidad (CDE), entre otras- se promulgó la Ley núm. 141-97 el 10 de junio de 1997, la cual creó la Comisión de Reforma de la Empresa Pública (en lo adelante CREP) para conducir y dirigir el proceso de reforma y transformación de las empresas del Estado,

incluyendo las empresas de CORDE¹⁰, a fin de lograr la participación de la inversión privada, nacional y/o extranjera en la propiedad y la gestión de las entidades sujetas a la ley mediante las modalidades de capitalización, concesiones, transferencia de acciones y/o activos y venta de activos.

10. La CREP procedió a ejecutar un saneamiento institucional de CORDE y sus empresas, particularmente en lo concerniente a sus aspectos financiero, legal, laboral, catastral y físico. Dicho proceso concluyó con una reducción importante de las nóminas, el cierre de algunas de las empresas quebradas, la venta de inmuebles en manos de particulares ofrecidos en primera opción a sus ocupantes, el pago de las prestaciones laborales y el rescate, a través de las modalidades de capitalización y/o arrendamiento, de las empresas recuperables¹¹.

11. Tomando en cuenta las características especiales de cada una de las empresas, se procedió de la siguiente manera:

- a. Se implementó el proceso de reforma a través de las modalidades de capitalización, arrendamiento y venta de activos de las empresas cuya recuperación se entendía posible y de eventual interés para los socios estratégicos necesario; y,
- b. Se declararon como no capitalizables las empresas quebradas Fábrica de Clavos Enriquillo, C. por A.; Tecnometal, C. por A.; Sacos y Tejidos Dominicanos C. por A. y/o Tejidos Antillanos C. por A. (TEJANCA); Tenería FA-2, C. por A.; **Sociedad Dominicana Industrial de Calzados, C. por A. (DOINCA)**; Consorcio Algodonero Dominicano, C. por A.; Licorera La Altagracia, C. por A.; Fábrica de Baterías Dominicana, C. por A.; Caribbean Motors, C. por A.; Atlas Comercial, C. por A.; Chocolatería Industrial Dominicana, C. por A.; Planta de Recauchado, C. por A.; Fábrica de Aceites Vegetales Ámbar, C. por A.; y Refinería de Sal, C. por A. En consecuencia, se orientó su proceso de reforma hacia la modalidad de transferencia de acciones y/o activos al Estado Dominicano.

12. Sobre este último aspecto, y antes de continuar abordando el proceso corporativo que se siguió en atención a la declaratoria de empresas no capitalizables hecha por la CREP, consideramos pertinente hacer los siguientes señalamientos sobre el origen de los derechos registrados de las Parcelas núm. 153-A y 155, del Distrito Catastral

¹⁰ Artículo 3, Ley núm. 141-97.

¹¹ Hasta el Decreto núm. 392-16 del 28 de diciembre de 2016, CORDE se encontraba llevando a cabo el proceso de liquidación de las empresas estatales disueltas, a los fines de llevar a término el cierre definitivo de dicha Corporación.

núm. 15, del Distrito Nacional, propiedad de FADOC y de DOINCA, respectivamente. En este sentido, dicho origen es el siguiente:

- **Parcela núm. 153-A, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional (actual municipio Santo Domingo Este)**, registrada en su origen a favor de DOINCA¹² por un total de 1,647,227.00mts².

13. El 20 de febrero de 1970, FADOC adquiere de DOINCA un total de 300 tareas (equivalentes a 188,659.00mts²), quedando en favor de esta última 1,458,568.00 mts². Posteriormente, se sometieron los trabajos técnicos de subdivisión, aprobados mediante Resolución del Tribunal Superior de Tierras, inscrita 13 de julio de 1970, lo que tuvo como resultado que de la Parcela núm. 153-A surgieran dos nuevos inmuebles:

a. **Parcela núm. 153-A-1**, con una extensión superficial de 188,659.00mts², registrada a favor de Fábrica de Cementos C. por A., amparada en el Certificado de Título núm. 70-1813, del 13 de julio de 1970¹³;

b. **Parcela núm. 153-A-2**, con una extensión superficial de 1,458,568.00mts², registrada a favor de DOINCA y amparada por la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 70-1814¹⁴.

- **Parcela núm. 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional**, con una extensión superficial de 115,148.00 mts², registrada a favor de FADOC y amparada en el Certificado de Título núm. 24-849 del 20 de diciembre de 1949¹⁵.

14. Precisado lo anterior, la CREP recomendó al Poder Ejecutivo que el proceso de reforma de las mencionadas empresas fuera orientado a través de la modalidad de

¹² Mediante acto inscrito en el Registro de Títulos, el 13 de marzo de 1970.

¹³ Esta parcela resultó de la compra que hizo FADOC a DOINCA, el 20 de febrero de 1970; a la fecha, la indicada extensión superficial se ha mantenido intacta, conforme consta en el Certificado de Título Matrícula núm. 0100168613, emitido a favor de INFEPA por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, el 2 de junio de 2011, sin que se pudieran verificar nuevas transferencias realizadas por parte de dicha empresa a terceros.

¹⁴ En relación a este inmueble, y de acuerdo con la investigación catastral y de los planos digitalizados en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de los Archivos de la Jurisdicción Inmobiliaria (SIRCEA), pudimos verificar que la Sociedad Dominicana Industrial de Calzados, C. por A. (DOINCA) realizó, desde finales de la década de los años 90, ventas previas a la transferencia a INFEPA del resto de sus derechos vigentes en el año 2010, derechos que a la fecha permanecen en cartas constancias a favor de particulares y cuyos terrenos no han sido sometidos a trabajos de deslinde, pero que se rebajaron del derecho de propiedad original de la Sociedad Dominicana Industrial de Calzados, C. por A. (DOINCA).

¹⁵ La Fábrica Dominicana de Cementos, C. por A., adquirió su derecho de propiedad en el año 1949, conforme consta en el Decreto de Registro núm. 49-2857, mediante la decisión núm. 1 del Tribunal Superior de Tierras, del 14 de diciembre de 1949. Este derecho de propiedad se mantuvo intacto hasta su transferencia a la empresa INFEPA.

«transferencia de activos» prevista en la letra b) del artículo 16 de la indicada Ley núm. 141-97¹⁶. El Poder Ejecutivo autorizó a la CREP a orientar el referido proceso mediante el Decreto núm. 533-99 del 10 de diciembre de 1999, cuyo artículo único adoptó la transferencia de activos para dirigir el proceso de reforma de DOINCA y otras empresas (declaradas no capitalizables) y autorizó a la CREP a realizar dicha transferencia conforme a los procedimientos establecidos en la Ley núm. 141-97.

15. Como consecuencia de esta decisión, los accionistas de DOINCA se reunieron para celebrar sendas asambleas general extraordinarias, los días 10 de enero y 3 de mayo de 2000. En virtud de estas asambleas, la Junta General de DOINCA declaró la disolución de DOINCA de acuerdo a lo establecido en los artículos 17, 22 y 48 de sus Estatutos Sociales y, a tales efectos, nombró un comité de liquidadores para realizar las operaciones globales o transmisiones universales de bienes muebles e inmuebles correspondientes¹⁷. De manera subsiguiente, la indicada Junta General ratificó el Convenio de Transferencia de Activos de las Compañías Disueltas¹⁸ a CORDE, suscrito entre este último y el Comité de Liquidadores el 8 de marzo de 2000¹⁹, para que de esta forma se asegurara la debida liquidación de DOINCA.

B.3. Trabajos de deslinde y subdivisión de la Parcela núm. 153-A-2 del Distrito Catastral núm. 15 del Distrito Nacional, contratados por CORDE

16. Como administradora de los bienes de varias empresas estatales liquidadas, y a fin de dar cumplimiento al proceso de liquidación acordado por el Decreto núm. 533-99, del 10 de diciembre de 1999, CORDE inició el proceso de venta de porciones de terreno de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del entonces Distrito Nacional (hoy municipio Santo Domingo Este), a aquellos ocupantes interesados en regularizar su tenencia. En estos casos, las referidas porciones eran rebajadas del Certificado de Título núm. 70-1814 y emitidas constancias anotadas a

¹⁶ «Artículo 16.- Se autoriza al Poder Ejecutivo, a que en caso que la Comisión de Reforma de la Empresa Pública juzgue que la modalidad de capitalización prevista en esta ley resulte inapropiada y/o restrictiva para las consecuciones de los objetivos establecidos en los considerandos de la presente ley, a orientar el proceso a través de las siguientes modalidades: [...] b) Transferencia de acciones y/o activos;».

¹⁷ Resoluciones Segunda y Tercera del Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Junta General de DOINCA, celebrada el 10 de enero de 2000.

¹⁸ Las compañías disueltas son conocidas como Grupos 4: (Sacos y Tejidos Dominicanos C. por A. y/o Tejidos Antillanos C. por A. (TEJANCA); Fábrica de Aceites Vegetales Ámbar, C. por A.; Tenería FA-2, C. por A.; Sociedad Dominicana Industrial de Calzados, C. por A. (DOINCA); Consorcio Algodonero Dominicano, C. por A.; Fábrica de Clavos Enriquillo, C. por A.; y Tecnometal, C. por A.) y Grupo 5: (Atlas Comercial, C. por A.; Chocolatería Industrial Dominicana, C. por A.; Planta de Recauchado, C. por A.; Caribbean Motors, C. por A.; Licorera La Altagracia, C. por A.; Refinería de Sal, C. por A.) en el Convenio de Transferencia de Activos de las Compañías Disueltas a CORDE, suscrito por este último y las referidas compañías, así como en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Junta General de DOINCA celebrada el 3 de mayo de 2000.

¹⁹ Segunda resolución del Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Junta General de DOINCA, celebrada el 3 de mayo de 2000.

favor de los compradores²⁰. Sin embargo, en virtud de la promulgación de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, y sus normas complementarias, se prohibió la emisión de nuevas constancias anotadas y, en consecuencia, se hacía necesario realizar los trabajos de deslinde y subdivisión de la totalidad de los derechos registrados dentro de la indicada parcela, por lo que CORDE suscribió, el 24 de abril de 2007, dos acuerdos a estos fines con el Ing. Franklin Benoit L. y los agrimensores Ana Antonia Ozuna Nolasco y Hadonis Ruiz Mella²¹.

17. Estos trabajos fueron posteriormente autorizados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales²² de la Jurisdicción Inmobiliaria del Poder Judicial (en adelante la JI) y su inicio²³ informado a la comunidad de Los Tres Brazos mediante una publicación realizada al efecto por CORDE en la edición del 22 de septiembre de 2007 del periódico El Caribe²⁴.

C. OPERACIÓN DE VENTAS DE LAS PARCELAS NÚMS. 153-A-1, 153-A-2 Y 155 DEL DISTRITO CATASTRAL NÚM. 15 DEL DISTRITO NACIONAL.

18. De acuerdo a las informaciones recabadas durante el análisis de la documentación evaluada, y de las entrevistas realizadas, CORDE habría hecho gestiones para continuar con el proceso de regularización de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15 del Distrito Nacional, para la posterior venta de los inmuebles resultantes a los ocupantes y, de acuerdo a lo publicado por el Director General de CORDE en la prensa nacional, «se embarcó en un infructuoso proceso de movilización de los recursos necesarios para llevar a cabo el deslinde, subdivisión y titulación de Los Tres Brazos, durante el cual CORDE contactó instituciones del Estado, como el Banco de Reservas, la Inmobiliaria Banreservas y el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), para presentarles el proceso de titulación»²⁵. En atención a esta situación, la empresa Proyecciones Inmobiliarias GOWI, S. A. (en lo adelante

²⁰ Conforme al comunicado titulado «¿POR QUÉ CORDE TITULÓ LOS TRES BRAZOS?», publicado en el periódico Diario Libre el 21 de diciembre de 2016, la Dirección General de CORDE señala que «CORDE vendió y la Oficina de Registro de Títulos emitió 423 Constancias Anotadas a favor de las personas que comprarían las porciones de terrenos que ocupaban en esas parcelas».

²¹ CORDE acordó, en fecha 24 de abril de 2007, pagar al Ing. Franklin Benoit L. y a la Agrimensora Ana Antonia Ozuna Nolasco la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$280,000.00) por la realización de estos trabajos. En el caso del agrimensor Ruiz Mella, sus honorarios serían a razón de TRES MIL PESOS (RD\$3,000.00) por cada uno de los solares que conformen las manzanas que mediría. Ambos afirmaron que el costo de estos trabajos técnicos fueron sufragados, en su totalidad, por CORDE.

²² El 21 de agosto de 2007.

²³ El 27 de septiembre de 2007.

²⁴ Publicado en la edición núm. 19.464 del referido periódico.

²⁵ Ver el comunicado titulado «¿POR QUÉ CORDE TITULÓ LOS TRES BRAZOS?», publicado en el periódico Diario Libre, el 21 de diciembre de 2016.

GOWI), presidida por la Ing. Juana Ynés Gómez Williams, se acerca a CORDE y le presenta, el 19 de mayo de 2009²⁶, la propuesta titulada «Asistencia Integral de Regularización de titularidad y Recuperación del Valor de los Terrenos Propiedad de CORDE que Conforman el Extenso sector Los Tres Brazos», la cual se circunscribía a los terrenos localizados dentro del ámbito de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional. Dicha propuesta consistía en lo siguiente:

- a. Gestión de venta a los ocupantes irregulares de la porción que ocupaban dentro del ámbito de la Parcela núm. 153-A-2 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional;
- b. Canalización de financiamientos, a través de la Cooperativa San José, a favor de aquellos ocupantes que ya hubiesen formalizado contratos de compra con CORDE y que tenían pagos pendientes por realizar, a fin de que dichos pagos pudieran ser obtenidos de manera inmediata por CORDE; y
- c. Respaldo los financiamientos de aquellos adquirientes que, por sus condiciones de bajos ingresos, no calificaban para un préstamo.

19. Posteriormente, el 3 de septiembre de 2009, GOWI dirige una comunicación a CORDE en la que le informa del interés de la Cooperativa San José y *un inversionista* –no identificado por el remitente de la carta– en la «compra total del proyecto de referencia»²⁷. A cambio de lo anterior, la gestora solicita el pago de un 5% del precio de la venta por concepto de comisión. Sin embargo, el 16 de septiembre de 2009, CORDE y GOWI firman el «Acuerdo para Promoción y Venta de Terreno», el cual se limita a la propuesta original, comunicada el 19 de mayo de 2009, y no se refiere a la nueva propuesta de compra de los terrenos del 3 de septiembre de 2009, antes indicada²⁸.

20. Luego de una primera gestión por parte de la Ing. Juana Ynés Gómez Williams de lograr la venta de las parcelas núms. 153-A-1, 153-A-2 y 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, la empresa INFEP, vinculada a Carlos A. Gómez, hermano de Juana Ynés Gómez Williams, se acerca a CORDE y propone garantizar

²⁶ En entrevista sostenida con esta Comisión, el 13 de enero de 2017, la Ing. Juana Ynés Gómez Williams declaró que, previo a esta propuesta, había tenido un acercamiento a CORDE, en ocasión de la gestión que realizaba a favor de un cliente suyo interesado en adquirir una porción de terreno ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez. Posteriormente, al enterarse de un proceso de venta y titulación de terrenos que CORDE llevaría a cabo en el sector Los Tres Brazos, decide comunicarle a CORDE su interés de participar como gestora de ventas de dichos terrenos a los ocupantes.

²⁷ Cabe observar que ni en la propuesta original ni en el Acuerdo para Promoción de Venta de Terreno se hace referencia a la venta total de las parcelas número 153-A-1, 153-A-2 y 155 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional.

²⁸ Esta gestión fue con la sociedad comercial Modesto Alcántara y Asociados, C. por A.

el financiamiento de aquellos interesados en titularse a través de la Cooperativa La Candelaria. Este punto marca el inicio de las negociaciones entre CORDE e INFEPa para la adquisición de las mencionadas parcelas mediante el intercambio de varias comunicaciones en las que se determinan aspectos básicos y se realizan propuestas iniciales. En efecto, en la primera de las comunicaciones remitidas por INFEPa a CORDE, el 22 de octubre de 2009, se hace una propuesta inicial de precio de compra-venta ascendente a la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$80,000,000.00)²⁹, la cual CORDE acoge, mediante comunicación del 4 de noviembre de 2009, y se establece la siguiente forma de pago:

- a. Un diez por ciento (10%) del precio total, equivalente a la suma de OCHO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$8,000,000.00), a ser pagado al momento de la firma del contrato³⁰;
- b. Un cuarenta y cinco por ciento (45%) del precio total, equivalente a la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$36,000,000.00), a ser pagado a los noventa (90) días de la entrega de los certificados de títulos resultados del deslinde de la Parcela núm. 153-A-2, del DISTRITO CATASTRAL NÚM. 15 del Distrito Nacional; y,
- c. Un cuarenta y cinco por ciento (45%) del precio total, equivalente a la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$36,000,000.00), a ser pagado a los ciento ochenta (180) días contados a partir del segundo pago.

21. Luego de estas negociaciones iniciales, las partes convienen el protocolo a seguir para la firma de un acuerdo marco que formalice la operación de venta entre CORDE e INFEPa. En este sentido, el 25 de febrero de 2010, el entonces Consultor Jurídico de CORDE comunica, mediante el Oficio CJ-04/10, que no tiene ninguna objeción legal a que el contrato de compraventa sea firmado por el Director General de CORDE. Según consta en el expediente, el Consultor Jurídico de CORDE recibió el texto del acuerdo marco el mismo día que emitió su no objeción a la firma, de modo que no existe un dictamen legal propiamente hablando sobre la procedencia o no desde el punto de vista constitucional y legal de la operación que se llevó a cabo. En esa misma fecha, el Director General de CORDE, en representación de FADOC y DOINCA, suscribió con INFEPa el «Acuerdo Marco para Compra-Venta de

²⁹ Cabe observar que CORDE no responde con una contraoferta a la propuesta de precio del comprado.

³⁰ Es decir, el día 25 de febrero de 2010.

Inmuebles»^{31/32} (en lo adelante Acuerdo Marco), que estableció los siguientes parámetros que regirían el proceso de venta de las parcelas núms. 153-A-1, 153-A-2 y 155, del DISTRITO CATASTRAL NÚM. 15, del Distrito Nacional:

- a. Reconocimiento de que la totalidad de los terrenos (es decir, las parcelas número 153-A-1, 153-A-2 y 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional) se encontraban, a la fecha de suscripción del Acuerdo Marco, ocupados por terceros³³;
- b. Que CORDE sometió la Parcela núm. 153-A-2 al proceso de deslinde y subdivisión ante la Jurisdicción Inmobiliaria;
- c. Obligación por parte de CORDE de entregar un listado de los solares y espacios vendidos o cedidos previamente, denominado «Anexo A»³⁴;
- d. La forma en cómo se iban a realizar las ventas de las parcelas, cuya formalización estaba sujeta a los contratos de venta que serían suscritos en la medida en que fuesen cumplidas las condiciones estipuladas en el artículo 2 del acuerdo Marco;
- e. Obligación de entrega de los certificados de títulos y firma de los contratos de transferencia individuales por cada inmueble de la manera siguiente³⁵:
 - i. El acto de venta³⁶ y la entrega del Certificado de Título de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, al momento de la firma del Acuerdo Marco, conjuntamente con el pago de la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$4,000,000.00)³⁷;

³¹ En el *Por Cuanto V* del Acuerdo Marco se establece que INFEPa había demostrado experiencia en proyectos de promoción de inversiones a través de cooperativas que incentiven el ahorro y el desarrollo social. Sin embargo, ni la Dirección General de CORDE ni los representantes de INFEPa entrevistados suministraron a esta Comisión documentos que avalaran dicha experiencia, a pesar de la solicitud que se le formulara en ese sentido.

³² En el *Por Cuanto VI* se establece además que INFEPa había presentado a CORDE un plan de negocios factible para que, a través de cooperativas locales, se otorgaran facilidades de financiamiento para la obtención de los certificados de títulos a los ocupantes de las parcelas que serían vendidas. Sin embargo, ni la Dirección General de CORDE ni los representantes de INFEPa entrevistados suministraron a esta Comisión documentos que demostraran la existencia de dicho plan, sino que el antiguo Presidente de INFEPa, Domingo Lebrón, se limitó a entregar copias de propuestas de negocios que, en su momento, dirigió a varias sucursales de entidades financieras locales.

³³ Preámbulo del Acuerdo Marco, pág. 1.

³⁴ Acuerdo Marco, artículo 1.2.

³⁵ Acuerdo Marco, artículo 2, Párrafo II.

³⁶ El contrato de venta de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fue suscrito el 25 de febrero de 2010.

³⁷ Este pago fue efectuado mediante cheque de administración núm. 1661649, del 25 de febrero de 2010, conforme consta en el recibo núm. 908 expedido por CORDE, el 25 de febrero de 2010.

- ii. El acto de venta³⁸ y la entrega del Certificado de Título de la Parcela núm.155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, a más tardar el día 22 de marzo de 2010, conjuntamente con el pago de la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$4, 000,000.00); y
- f. En relación a la Parcela núm. 153-A-2³⁹, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, las partes acordaron lo siguiente:
 - i. Que sería saldada en dos pagos, ascendentes a la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$36, 000,000.00) cada uno;
 - ii. Que el primero de dichos pagos sería realizado dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrega, por parte de CORDE a INFEPa, de la totalidad de los certificados de títulos originales correspondientes a las parcelas resultantes del proceso de deslinde y subdivisión del que era objeto;
 - iii. Que el segundo de dichos pagos sería realizado dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes al pago anteriormente descrito;
 - iv. Que ambos pagos estarían garantizados por pagarés notariales auténticos; y
 - v. Que el contrato de venta sería firmado al hacerse efectivo por lo menos uno de los pagarés notariales.
- g. Autorización al Registrador de Títulos del Distrito Nacional para transferir los inmuebles, previo cumplimiento de las obligaciones de pago y entrega de los actos de ventas individuales⁴⁰;
- h. A partir de la fecha de suscripción del acuerdo, CORDE remitiría a INFEPa las personas interesadas en regularizar sus derechos o adquirir los terrenos para que estas negociaran directamente con INFEPa;
- i. Se estableció que el precio de venta a los ocupantes que desearan regularizar su derecho de propiedad oscilaría entre QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS

³⁸ El contrato de venta de la Parcela núm. 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fue suscrito el 13 de abril de 2010.

³⁹ El contrato de venta de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fue suscrito el 18 de junio de 2010.

⁴⁰ Acuerdo Marco, artículos 4 y 6.3.

CON 00/100 (RD\$500.00) a MIL DOSCIENTOS PESOS DOMINICANOS con 00/100 (RD\$1,200.00) el metro cuadrado, pudiendo variar este precio conforme la tasación oficial de la Dirección General de Catastro Nacional.

22. Con posterioridad a la suscripción del referido Acuerdo Marco, el 2 de junio de 2010 se celebró una sesión de la Junta de Directores de CORDE, durante la cual el Director General Ing. Leoncio Almánzar Objío informó a la Junta sobre el objeto y la firma del Acuerdo Marco para la venta de las parcelas localizadas en el sector Los Tres Brazos y las sumas de dinero que se habían avanzado por INFEPa y recibidas por CORDE a la fecha de la sesión. Asimismo, el Director General de CORDE informó a la Junta de Directores que los aludidos terrenos «se encuentran invadidos y ocupados por terceras personas que tienen casas construidas desde más de 15, 20 y hasta 25 años, lo que representa un problema social difícil de resolver»⁴¹. Luego de varios comentarios de los miembros presentes, dicho Acuerdo Marco fue ratificado⁴².
23. Dos meses más tarde, el 18 de junio de 2010, CORDE e INFEPa suscriben una primera adenda al Acuerdo Marco que modifica la forma de pago de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, de la manera siguiente:
- a. En lugar de los dos pagos originalmente acordados por las partes, ascendentes a TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$36,000,000.00) cada uno, INFEPa quedaría obligada a los pagos siguientes:
 - i. TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,600,000.00), a ser pagados antes del 10 de agosto de 2010⁴³;

⁴¹ Punto II de la Agenda de la Sesión Ordinaria celebrada por la Junta de Directores de CORDE el 2 de junio de 2010, consignado en el Acta núm. 1-2010 de esa misma fecha.

⁴² Segunda resolución del Acta núm. 1-2010 sobre la Sesión Ordinaria celebrada por la Junta de Directores de CORDE, el 2 de junio de 2010.

⁴³ Este cuota fue saldada mediante los cinco pagos siguientes: a) Un primer pago de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,000,000.00) realizado en efectivo, conforme consta en el recibo núm. 979 expedido por CORDE, el 10 de agosto de 2010; b) Un segundo pago de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,000,000.00) realizado en efectivo, conforme consta en el recibo núm. 981 expedido por CORDE, el 11 de agosto de 2010; c) Un tercer pago de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,000,000.00) realizado en efectivo, conforme consta en el recibo núm. 982 expedido por CORDE el 13 de agosto de 2010; d) Un cuarto pago de TRESCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$300,000.00) realizado en efectivo, conforme consta en el recibo núm. 986 expedido por CORDE, el 25 de agosto de 2010; y, e) Un quinto pago DE TRESCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$300,000.00) realizado en efectivo, conforme consta en el recibo núm. 999 expedido por CORDE, el 6 de octubre de 2010.

- ii. TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,600,000.00), a ser pagados dentro de los noventa (90) días siguientes al 10 de agosto⁴⁴;
- iii. VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$28,800,000.00), a ser pagados dentro de los setenta y cinco (75) días contados a partir de la fecha en que CORDE notifique la entrega de los títulos resultantes del proceso de deslinde y subdivisión al que estaba sometida dicha parcela; y,
- iv. TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$36,000,000.00), a ser pagados dentro de los ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que venza el plazo de setenta y cinco (75) días otorgados para el pago anterior. Cada uno de estos pagos quedó garantizado con los pagarés notariales que se describen a continuación:
- Pagaré notarial auténtico núm. 112/2010, del 17 de junio de 2010, por TREINTA Y SEIS MILLONES MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$36,000,000.00);
 - Pagaré notarial auténtico núm. 113/2010, del 17 de junio de 2010, por TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3,600,000.00);
 - Pagaré notarial auténtico núm. 114/2010, del 17 de junio de 2010, por VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$28,800,000.00); y,
 - Pagaré notarial auténtico núm. 115/2010, del 17 de junio de 2010, por TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$3, 600,000.00).

24. Cuatro años más tarde, el 29 de agosto de 2014, CORDE e INFEPa suscriben una segunda adenda al contrato de venta y transferencia de la Parcela núm. 153-A-2 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, de fecha 18 de junio de 2010, por los motivos siguientes:

⁴⁴ Esta cuota fue saldada mediante los dos pagos siguientes: a) Un primer pago DE UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,600,000.00) realizado en efectivo, conforme consta en el recibo núm. 1032 expedido por CORDE, el 31 de diciembre de 2010; y, b) Un segundo pago de DOS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$2,000,000.00) realizado mediante cheque núm. 3181073, del 8 de marzo de 2011, a la orden de CORDE, conforme consta en el recibo núm. 1056 expedido por CORDE, el 9 de marzo de 2011.

- a. Reducción del área útil⁴⁵ de la extensión superficial vendida de la Parcela núm. 153-A-2 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, por los siguientes conceptos:
- i. Existencia de bienes de dominio público (calles, aceras, callejones, áreas verdes, áreas institucionales, planta de tratamiento, entre otros);
 - ii. Ventas realizadas por CORDE antes de la suscripción del Acuerdo Marco con INFEPa;
 - iii. Porción de terreno donde está ubicado un proyecto habitacional de casas dúplex construido por la Dirección General de Bienes Nacionales;
- b. Reducción del monto del precio original de venta en ONCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$11,800,000.00)^{46/47}.
- c. Retraso en la emisión de los títulos definitivos de la parcela en vista de la devolución del expediente de deslinde y subdivisión hecha por la Registradora de Títulos de la provincia de Santo Domingo a la IV Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, por alegados errores de forma contenidos en la sentencia⁴⁸.
25. Por consiguiente, las partes reconocieron, mediante esta nueva adenda, que el área útil final objeto de venta fue de setecientos ochenta y siete mil seiscientos trece metros cuadrados punto cuarenta y ocho decímetros cuadrados (787,613.48 Mts.²) y que el monto adeudado asciende a CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$53,000,000.00), el cual se desglosa de la siguiente manera:

⁴⁵ Esta se redujo en ciento cuarenta y nueve mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados punto cuarenta y seis decímetros cuadrados (149,146.46 Mts.²) por efecto de la Sentencia núm. 20140726 emitida por la Sala IV del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 30 de enero de 2014, que aprobó los trabajos técnicos de deslinde y subdivisión que fueron practicados sobre la parcela.

⁴⁶ Este monto se compensaría en la cuota d), establecida en la primera adenda al Acuerdo Marco.

⁴⁷ Mediante comunicación del 4 de febrero de 2014, INFEPa solicita a CORDE el reajuste de la cantidad de metros vendidos como área que se estimaba como resultante del deslinde, por lo que sostiene que el monto adeudado asciende solo a ONCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$11,800,000.00), suma que se obtiene si se calculan la diferencia en metros cuadrados del área realmente aprovechable (149,146.46 m²) por SETENTA Y NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS (RD\$79.11), valor equivalente a cada metro cuadrado.

⁴⁸ El Acuerdo Marco condicionaba los pagos de INFEPa a la entrega por parte de CORDE de los títulos definitivos de las parcelas resultantes del proceso de deslinde y subdivisión, el cual ya había sufrido múltiples retrasos en la etapa técnica de mensura.

- a. VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$21, 200,000.00), que serían garantizados por un pagaré notarial⁴⁹;
- b. UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1, 500,000.00), que quedarán en reserva como un fondo de compensación para cubrir eventualidades no previstas en el contrato frente a terceros; y,
- c. TREINTA MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS con 00/100 (RD\$30,300,000.00), a ser saldados por dación en pago de los siguientes inmuebles⁵⁰:
 - i. La Parcela núm. 96-B-18-Subd.-463-0062900, del Distrito Catastral núm. 6/1, Guavaberry, municipio San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de setecientos veintiséis metros cuadrado punto veintiséis decímetros cuadrado (726.26 Mts.²) y una mejora consistente en una villa con un área de construcción de trescientos sesenta y cinco metros cuadrados punto noventa y siete decímetros cuadrados (365.97 Mts.²), por un valor de CATORCE MILLONES TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS DOMINICANOS CON 80/100 (RD\$14,038,423.80)⁵¹;
 - ii. La Parcela núm. 96-B-18-Subd.-25 del Distrito Catastral núm. 6/1, Guavaberry, municipio San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de dos mil doscientos setenta y dos metros cuadrado punto setenta y seis decímetros cuadrados (2,272.76 Mts.²), por un valor de CATORCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$14,761,576.20)^{52/53};

⁴⁹ Pagaré Notarial Auténtico núm. 89-BIS, del 29 de agosto de 2014, por un monto de VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$21, 200,000.00), a favor de CORDE, que garantizaba el pago de la cuota d), establecida en la primera adenda al Acuerdo Marco.

⁵⁰ Tres de los cuatro inmuebles fueron cedidos originalmente a INFEPa por la empresa TITULATEC, SRL. -de la cual nos referiremos más adelante-, mediante el Acuerdo de fecha 1ro de abril de 2014, suscrito ente INFEPa, representada por Carlos Aris Gómez Williams, y TITULATEC, SRL, representada por Luis Marino López Cuevas y José E. De Pool Dominici.

⁵¹ El valor indicado está sustentado en la tasación privada contenida en el informe de avalúo, del 30 de abril de 2014, hecho por el Ing. Arturo Liranzo, ITADO núm. 303, que tasa en DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$17, 300,000.00), la Parcela núm. 96-B-18-sub-463-0062900, y su mejora consistente en una villa.

⁵² Estas dos daciones en pago saldan la cuota c), establecida en la primera adenda al Acuerdo Marco, garantizada mediante Pagaré Notarial Auténtico núm. 114-2010, del 17 de junio de 2010, a favor de CORDE, por un monto de VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$28,800,000.00).

⁵³ El valor indicado está sustentado en la tasación privada contenida en el informe de avalúo, del 8 de mayo de 2014, hecho por el Ing. Rafael Rodríguez Espinosa, ITADO núm.167, que tasa en QUINCE

- iii. Una unidad funcional D-301, Designación Catastral núm. 309426765450:D-301, Certificado de Título Matrícula núm.0100213402, Condominio Residencial Palmas de las Praderas, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, con un área de construcción de treinta y tres metros cuadrados (33 Mts.²), por un valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$750,000.00)⁵⁴; y
- iv. Una unidad funcional D-304, Designación Catastral núm. 309426765450:D-304, Certificado de Título Matrícula núm. 0100213405, Condominio Residencial Palmas de las Praderas, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, con un área de construcción de treinta y tres metros cuadrados (33 Mts.²), por un valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$750,000.00)^{55/56}.

C.1. Características de la operación CORDE – INFEP: Valor de los inmuebles

26. CORDE aduce que el precio de venta de las Parcelas núm. 153-A-1, 153-A-2 y 155, del Distrito Catastral núm. 15, del entonces Distrito Nacional, se sujetó en el contrato con INFEP a la tasación oficial de la Dirección General de Catastro Nacional.
27. Sin embargo, la Dirección General de Catastro Nacional, mediante un oficio de fecha 8 de julio de 2008, dirigido al Encargado de Propiedades de CORDE, remite un informe de tasación de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, estableciendo un valor promedio de SETECIENTOS PESOS DOMINICANOS (RD\$700.00) el metro cuadrado.
28. Asimismo, en el expediente de transferencia de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, depositado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional⁵⁷, se encuentra la Certificación de Propiedad Inmobiliaria de esta parcela, expedida el 11 de noviembre de 2011 por la Dirección General de Impuestos Internos (en lo adelante DGII) en la que se establece como avalúo del inmueble el

MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$15, 147,945.00), la Parcela núm. 96-B-18-sub-25, sin mejora.

⁵⁴ El valor indicado está sustentado en la tasación privada contenida en el informe de avalúo, del 12 de mayo de 2014, hecho por el Ing. Rafael Rodríguez Espinosa, ITADO núm.167, que tasa en SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$775,000.00), la unidad funcional D-301.

⁵⁵ Estas dos últimas daciones se abonan a la cuota d) establecida en la primera adenda al Acuerdo Marco.

⁵⁶ El valor indicado está sustentado en la tasación privada contenida en el informe de avalúo, del 12 de mayo de 2014, hecho por el Ing. Rafael Rodríguez Espinosa, ITADO núm.167, que tasa en SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$775,000.00), la unidad funcional D-304.

⁵⁷ Expediente de Registro de Títulos núm. 03221080223, inscrito el 22 de noviembre de 2010.

monto de OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$84,896,550.00).

29. De igual forma, en el expediente que contiene la solicitud de transferencia de la Parcela núm. 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, sometida al Registro de Títulos del Distrito Nacional⁵⁸, también se depositó la Certificación de Propiedad Inmobiliaria correspondiente, expedida por la DGII, el 13 de abril de 2011, en la que se establece como avalúo de este inmueble el monto de CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$51, 816,600.00).
30. Sin embargo, el impuesto de transferencia que la DGII cobró a INFEPa sobre las parcelas núms. 153-A-1 y 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, lo hizo sobre la base del precio contenido en el contrato de venta, a razón de CUATRO MILLONES DE PESOS (RD\$4,000,000.00) cada una.

C.2. Proceso Técnico, Judicial y Registral ante la Jurisdicción Inmobiliaria

31. De la revisión de los expedientes depositados por ante los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria para la transferencia de las parcelas número 153-A-1 y 155, y para el deslinde, subdivisión y transferencia de la Parcela núm. 153-A-2, todas del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, pudimos constatar lo siguiente:
32. La transferencia de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fue sometida al Registro de Títulos del Distrito Nacional⁵⁹, y de la revisión y análisis de las piezas que componen el expediente, destacamos lo siguiente:
- a. En fecha 7 de diciembre de 2010, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, observó el expediente solicitando una «Certificación emitida por el asistente del Secretario de la Junta de Directores de CORDE, ratificando la venta del inmueble descrito en cabeza del presente oficio, de fecha 13 de agosto de 2010, conjuntamente con una copia legible de la cédula de identidad y electoral del representante de CORDE, Ing. Leoncio Almánzar Objío»⁶⁰;

⁵⁸ Expediente de Registro núm. 0321124241, inscrito el 26 de abril de 2011.

⁵⁹ Expediente de Registro núm. 03221080223, inscrito el 22 de noviembre de 2010.

⁶⁰ Oficio de Observación, de fecha 7 de diciembre de 2010, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

- b. En fecha 23 de diciembre de 2010, la observación fue subsanada mediante el depósito en el Registro de Títulos de la certificación, de fecha 13 de agosto de 2010, expedida por el Lic. Irving José Cruz Crespo, Asistente del Secretario de la Junta de Directores de CORDE;
- c. Por otro lado, el Registro de Títulos del Distrito Nacional observa nuevamente el expediente y solicita «la comparecencia del Ing. Leoncio Almánzar Objío, representante de la entidad vendedora Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE), a los fines de certificar la actuación a inscribir»⁶¹;
- d. En ese sentido, la comparecencia ante el Registro de Títulos se efectuó el 5 de abril de 2011 por un representante del Consultor Jurídico de CORDE y, posteriormente, la observación del expediente fue subsanada mediante la instancia de fecha 20 de mayo de 2011, en la que exponen que FADOC fue una de las empresas de CORDE que no pudo asumir el proceso de reforma de la Ley núm. 141-97, ya que se encontraba cerrada al momento de la entrada en vigencia de la citada ley;
- e. Además de lo antes planteado, el Director de CORDE justificó la disposición y enajenación del inmueble en virtud del artículo 3 de la Ley núm. 289 de CORDE, argumentando, también, que la CREP nunca tuvo injerencia en las funciones y decisiones de la Dirección General de CORDE, y que sus atribuciones se limitan a las empresas que fueron capitalizadas o que tienen la modalidad de la Ley de Reforma aplicadas, aun cuando al momento de la venta se encontraba vigente el Decreto núm. 533-99 del 10 de diciembre de 1999⁶².
- f. Finalmente, la transferencia de la parcela quedó ejecutada con la emisión del Certificado de Título Matrícula núm. 0100168613, emitido a favor de INFEPa, por parte del Registro de Títulos de Distrito Nacional el 2 de junio de 2011.

33. La transferencia de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fue sometida al Registro de Títulos del Distrito Nacional y, de la revisión y análisis de las piezas que componen el expediente depositado en la Jurisdicción Inmobiliaria, destacamos lo siguiente:

⁶¹ Oficio de Observación, de fecha 7 de febrero de 2011, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

⁶² Decreto núm. 533-99 en virtud del cual se adopta la transferencia de activos prevista en el inciso b) de la parte capital del Art. 16 de la Ley núm. 141-97, como modalidad a través de la cual se orientará el proceso de reforma de varias empresas de la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE).

a. Fase Técnica: Análisis del Expediente

- i. De la investigación catastral y los planos digitalizados en el SIRCEA, fue posible verificar que, a la fecha de la firma del Acuerdo Marco, ya se habían iniciado los trabajos de mensura, mediante una solicitud de autorización, de fecha 20 de octubre de 2008, para deslinde y subdivisión de los derechos de DOINCA vigentes en el año 2008⁶³, suscrita por CORDE y los agrimensores Ana Antonia Ozuna Nolasco y Hadonis Ruíz Mella, bajo el marco de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, expediente que, una vez sometido a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, fue observado en cuatro ocasiones para que fueran subsanados los siguientes aspectos:

núm.	Fecha	Observación
1	10/2/2009	Aspectos relacionados con la georreferenciación, archivos XML y observaciones varias en planos individuales y generales. Cumplimiento de las medidas de publicidad.
2	19/4/2010	Reiteración de observaciones anteriores, además de la existencia de parcelas resultantes presentadas en el expediente que se ubican en el perímetro de la parcela presentada en el proceso de deslinde.
3	23/7/2010	Reiteración de las observaciones anteriores, además de solicitud de planos no incluidos en el expediente presentado ante la DRMC.
4	25/11/2010	Solicitud de corrección de superficies en planos individuales y generales.

- ii. La DRMC aprobó los trabajos técnicos en una primera ocasión, el 15 de junio de 2011, mediante el Oficio núm. 02912. No obstante, los trabajos fueron rectificadas y remitidos dos años y tres meses después al Tribunal de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, Sala IV, mediante el Oficio núm. 06116 del 26 de septiembre 2013.

- iii. De la aprobación de los trabajos técnicos, conforme el oficio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, resultaron las siguientes parcelas:

- Parcela núm. 400467804977, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una superficie de 85,920.34Mts.²,

⁶³ Expediente de Mensuras núm. 663200806882.

registrada a favor de INFEP, amparada en el Certificado de Título Matrícula núm. 4000256313, emitido el 24 de febrero de 2015;

- Parcela núm. 400467983886⁶⁴, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una superficie de 41,212.34mts², registrada a favor de DOINCA, amparada en el Certificado de Título Matrícula núm. 4000256312, emitido el 24 de febrero de 2015; y
- Un total de 1,147,335.45mts² fueron subdivididos resultando en nuevos inmuebles un total de 4,532 solares, como se indica en lo adelante, quedando un área útil destinada a parcelas de 823,930.05mts², y el resto para áreas institucionales, planta de tratamiento de agua, áreas verdes, calles y aceras⁶⁵.

b. Fase Técnica: Constatación en Campo

- i. Además del análisis del expediente técnico, La Comisión procedió a evaluar el cumplimiento de los estándares de precisión de los trabajos de mensura sometidos en dicho expediente, evaluación que estuvo a cargo de brigadas técnicas que se desplazaron al terreno donde se ubica la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, en donde se midieron 308 parcelas distribuidas en 14 manzanas en diversas zonas del proyecto⁶⁶, en virtud de lo cual pudimos constatar lo siguiente:
 - En la totalidad de las parcelas medidas por las brigadas técnicas existen desplazamientos de coordenadas que oscilan, en promedio, entre 12.90 y 31.60 metros lineales⁶⁷;
 - Existen diferencias entre las superficies de las parcelas deslindadas y subdivididas respecto a los resultados de las mediciones realizadas por las brigadas técnicas⁶⁸;

⁶⁴Esta Parcela corresponde a un proyecto de apartamentos construidos por el Estado dominicano.

⁶⁵Datos tomados del Informe Técnico contenido en el expediente de mensuras, elaborado por los agrimensores actuantes.

⁶⁶Equivalente a un 7% de solares y 5.74% de manzanas de la totalidad de lo deslindado y subdividido.

⁶⁷ Esto significa que las Designaciones Catastrales Posicionales aprobadas por la DRMC, que posteriormente figuran en los certificados de títulos emitidos, no se corresponden con las ubicaciones de los inmuebles que resultaron de los trabajos de subdivisión presentado por CORDE. Es importante aclarar que la precisión establecida en el Reglamento General de Mensuras Catastrales para zonas urbanas y suburbanas es de 5 centímetros. Ver Artículo 114, literal II.

⁶⁸ Estas diferencias resultan de los errores cometidos durante los trabajos de medición, lo que ocasionó que los perímetros presentados en los planos sometidos por ante la DRMC, y posteriormente aprobados, difieran de la realidad de las ocupaciones de dichos inmuebles. Las diferencias promedio de superficie constatadas por las brigadas técnicas asignadas por La Comisión, oscilan entre un 8 % y un 25%, aunque existen casos en que la diferencia supera el 40%.

- En todas las manzanas donde se realizaron mediciones se identificaron parcelas deslindadas que incluyen, dentro de su perímetro, más de una ocupación⁶⁹;
- En algunas de las parcelas deslindadas, tituladas y transferidas a INFEPa se incluyeron caminos, calles y callejones que corresponden a vías de acceso de dominio público⁷⁰;
- En la parcela definida como área verde, y registrada como dominio público, existen aproximadamente unas 400 viviendas⁷¹; y
- Dentro de los derechos de INFEPa se incluyen nueve (9) parcelas destinadas a uso institucional, sobre las cuales se emitieron sus respectivos certificados de títulos, a saber:

Propietario registrado	Uso destinado al inmueble	CT Matrícula núm.	Superficie mts ²
INFEPa	Escuela Primaria Otto Martínez	4000263015	1,672.16
INFEPa	Escuela Santo Tomás de Aquino	4000256382	2,225.91
INFEPa	Escuela Domingo M. Jiménez	4000265703	3,872.94
INFEPa	Parada del Teleférico	4000265560	511.52
INFEPa	Escuela Primaria Damas Diplomáticas	4000264203	797.89
INFEPa	Guardería Infantil Damas Diplomáticas	4000264333	1,490.87
INFEPa	Dispensario Médico Damas Diplomáticas	4000264336	427.41
INFEPa	Ampliación de la Escuela Básica Damas Diplomáticas	4000264332	139.70
INFEPa	Ampliación de la Escuela Básica Damas Diplomáticas	4000264331	85.38
TOTAL			11,222.01

- Además de las áreas antes citadas, se mantuvo el registro de dos (2) parcelas a nombre de DOINCA, con los usos siguientes:

⁶⁹ Esto significa que parte de los certificados de títulos emitidos incluyen, en su superficie, áreas correspondientes a ocupaciones de otras personas colindantes.

⁷⁰ Podemos citar la Parcela núm. 400467804977, con una superficie de 85,920.34mts² que posee, dentro los límites de su perímetro, además de aproximadamente 550 viviendas, caminos, calles y callejones.

⁷¹ Podemos citar la Parcela núm. 400467464787, con una superficie 123,282.65mts². La situación registral actual de este inmueble imposibilita un proceso de titulación de dichas ocupaciones ya que, para ello, se requiere la desafectación del Dominio Público por parte del Poder Ejecutivo y del Congreso Nacional.

Propietario registrado	Uso destinado al inmueble	Certificado de Título Matrícula núm.	Superficie mts ²
DOINCA	Planta de Tratamiento de Aguas	4000263894	11,001.70
DOINCA	Destacamento de la P.N. Mayor Cirilo De Moya	4000265453	1,497.96
TOTAL			12,499.66

c. Fase Judicial

- i. El Tribunal de Jurisdicción Original, Sala IV, fue apoderado mediante el Auto de Designación TJO-2011-07558 del 5 de junio de 2013, fijando la audiencia para conocer la etapa judicial del proceso técnico de deslinde para el día 13 de diciembre de 2013, emitiéndose la Sentencia núm. 20140726 el 30 de enero de 2014⁷², mediante la cual el Tribunal falla de la siguiente forma:
 - Aprueba los trabajos de desline y subdivisión aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales, mediante la Resolución del 26 de septiembre de 2013;
 - Ordena a la Registradora de Títulos de Santo Domingo a:
 - Cancelar la Constancia Anotada en el Certificado de Título marcado con el núm. 70-1814 que ampara la propiedad de una porción de terreno de 1,353,086.85mts², dentro de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, a favor de DOINCA;
 - Expedir los certificados de títulos correspondientes de las parcelas resultantes de la subdivisión aprobada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, en virtud del Oficio de Aprobación núm. 663200806882, de acuerdo a las áreas especificadas en los planos aprobados el 26 de septiembre de 2013, a favor de DOINCA, representada por CORDE, entidad autónoma del Estado Dominicano, instituida conforme la Ley núm. 289-66, de fecha 30 de junio de 1966, representada por Leoncio Almánzar Objío, excluyendo la Parcela núm. 400467048520;
 - Aprueba el Contrato de Venta bajo firma privada suscrito entre DOINCA, representada por CORDE, esta última representada a su vez por el Ing. Leoncio Almánzar Objío, e INFEPa, mediante la cual la primera parte vende a la segunda parte una porción de terreno con una extensión superficial de 910,054.00 Mts², dentro del ámbito de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, con las firmas legalizadas por la

⁷² Expediente de Tribunal núm. 031-201136143.

Licda. Wendie Hernández Arango, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; y

- Mantener cualquier carga o gravamen que, a la fecha de recepción de la decisión judicial, pese sobre los inmuebles objeto de deslinde y subdivisión.
- ii. DOINCA, representada por CORDE, solicitó al tribunal, entre otros pedimentos, ordenar a INFEPa «suspender de manera inmediata las ventas que está realizando dentro del inmueble objeto del precedente proceso de deslinde y subdivisión, convenido conforme contrato, hasta tanto sobrevenga sentencia definitiva»⁷³, de lo cual se desprende que INFEPa estaba vendiendo porciones de terreno antes de finalizado el aludido proceso de deslinde, en clara violación a la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, y al Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde.
- iii. El 2 de diciembre de 2014, el Tribunal de Jurisdicción Original, Sala IV, del Distrito Nacional emite la Sentencia núm. 20146833, mediante la cual imparte instrucciones a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de orientar el proceso de ejecución de la Sentencia núm. 20140726 del 30 de enero de 2014.

d. *Fase Registral*

- i. La sentencia se remite al Registro de Títulos de Santo Domingo para su ejecución, emitiéndose los certificados de títulos⁷⁴ de las parcelas resultantes de los trabajos de deslinde y subdivisión, en la forma que se indica a continuación:

Propietario registrado	Cantidad de Certificados de Títulos registrados	Superficie mts ²
DOINCA	429	84,092.01
INFEPa	3,692	843,256.00
TRANSFERIDOS A TERCEROS	220	35,005.56
TOTAL	4,342	823,930.05

- ii. El total de parcelas resultantes, de acuerdo con el oficio de aprobación de la DRMC, es de 4,342 inmuebles. Sin embargo, en esto se incluyó el área verde con un total de 123,282.65mts².

⁷³ Ver pedimento subsidiario tercero contenido en la pág. 129 de la Sentencia núm. 20140726 del 30 de enero de 2014.

⁷⁴ Información obtenida de la investigación en el SIRCEA, del tracto sucesivo de los inmuebles resultantes de la ejecución de la Sentencia núm. 20140726, de fecha 30 de enero de 2014.

- iii. De las 220 parcelas transferidas a terceros, 50 poseen hipotecas convencionales registradas en favor de ocho entidades financieras, por un monto total financiado de VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL OCHENTA Y TRES PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$26, 210,083.00)⁷⁵.
- iv. En 10 parcelas resultantes, registradas a favor de INFEPa, cuyas superficies totalizan 366,486.86mts², existen más de mil viviendas, por lo que estas parcelas deben ser sometidas a un proceso de subdivisión para estar en capacidad de regularizar, de forma individual, cada ocupación.

34. La transferencia de la Parcela núm. 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fue sometida al Registro de Títulos del Distrito Nacional⁷⁶ y, de la revisión y análisis de las piezas que componen el expediente, se destaca lo siguiente:

- a. En fecha 27 de mayo de 2011, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, observó el expediente solicitando lo siguiente: «Se ordena el depósito del Acta de Asamblea de la Compañía Fábrica Dominicana de Cemento, C. por A., en virtud de lo establecido en el Reglamento de Registro de Títulos, en su artículo 48, literal H⁷⁷»;
- b. A los fines de subsanar la observación, CORDE deposita el Decreto núm. 704-02 del 2 de septiembre de 2002⁷⁸, el cual solo autorizaba el traspaso de las empresas Compañía Dominicana de Aviación (CDA), Fábrica de Vidrios (FAVIDRIO) y la Industria Nacional del Papel (INDUSPAPEL), no así los inmuebles de la Fábrica Dominicana de Cemento, por lo que el Registro de Títulos reiteró por última vez el pedimento de depósito de la «**certificación de no objeción que emita la Comisión de Reforma de la Empresa Pública a los fines de comprobar la autorización de la venta**»⁷⁹(subrayado nuestro);
- c. La observación del expediente fue subsanada mediante una instancia, de fecha 20 de julio de 2011, a través de la cual los representantes de INFEPa argumentaron que la certificación solicitada por el Registro de Títulos «fue formulada para la

⁷⁵Información obtenida de la investigación en el SIRCEA del tracto sucesivo de los inmuebles resultantes de la ejecución de la Sentencia núm. 20140726, de fecha 30 de enero de 2014, así como de sus correspondientes registros complementarios.

⁷⁶ Expediente de Registro núm. 0321124241, inscrito el 26 de abril de 2011.

⁷⁷Oficio de Observación, de fecha 7 de diciembre de 2010, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

⁷⁸Decreto núm. 704-02, de fecha 2 de septiembre de 2002, que autoriza a la Junta de Directores de CORDE traspasar al Banco de Reservas de la República Dominicana los activos que quedan sin realizar en esa Corporación.

⁷⁹Oficio de Observación, de fecha 8 de julio 2011, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

transferencia de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, que también fue vendida por CORDE, por lo que se acordó con la Registradora de Títulos que los documentos aportados para una sirviera para la otra»⁸⁰;

- d. No obstante, el 30 de agosto de 2011 CORDE emitió la certificación en la que hacía constar que la empresa INFEPa, al momento de la expedición de la misma, «no tenía cuentas pendientes con esa institución, relativa al inmueble descrito precedentemente», es decir, sobre la Parcela núm. 155 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, información que no guardaba relación con lo que solicitó el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y
- e. Finalmente, la transferencia de esta parcela quedó ejecutada con la emisión del Certificado de Título Matrícula núm. 0100191408, emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional el 8 de septiembre de 2011.

C.3 Redimensionamiento de la transacción CORDE-INFEPa: CONSORCIO INFEPa- TITULATEC

35. Tres años después de haber suscrito el Acuerdo Marco con CORDE en el año 2010, INFEPa se asocia a la empresa TITULATEC, SRL.

36. En este sentido, en fecha 10 de abril de 2013, INFEPa y TITULATEC⁸¹ firmaron un Acuerdo mediante el cual INFEPa se obliga, frente a TITULATEC, a lo siguiente:

- a. Vender el 100% de la Parcela núm. 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, con una superficie de 115,118.00mts²;
- b. Opción a firmar contratos definitivos de compraventa entre ambas partes, del 50% de las Parcelas núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, con una superficie de 188,659.00mts² y 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 910,000mts²;
- c. Se reconoce que todos los inmuebles se encuentran ocupados y, para esos fines, TITULATEC diseñaría una estrategia de titulación y regulación de terrenos, a los fines de ir vendiendo a cada ocupante la porción que ocupe;
- d. Precio convenido:

⁸⁰ Instancia de fecha.

⁸¹ Acuerdo de fecha 10 de abril de 2013, suscrito ente INFEPa, representada por Carlos Aris Gómez Williams, y TITULATEC, SRL, representada por Luis Marino López Cuevas y José E. De Pool Dominici, legalizado por el Dr. Julio César Martínez Rivera.

- i. **Parcela núm. 155:** un total de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$19,000,000.00);
 - ii. **Parcela núm. 153-A-1:** un total de TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$31,000,000.00) de los cuales INFEPa recibiría la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$15,500,000.00) por el cincuenta por ciento (50%) de los metros netos y/o solares que resultaren después del deslinde o subdivisión; y
 - iii. **Parcela núm.153-A-2:** un total de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$150,000,000.00), de los cuales INFEPa recibiría la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$75,000,000.00) por el cincuenta por ciento (50%) de los metros netos y/o solares que resultaren después del deslinde o subdivisión.
- e. Forma de pago:
- i. **Parcela núm. 155:**
 - Un primer pago de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$12,500,000.00) a la firma del acuerdo;
 - Un segundo pago de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,000,000.00) valor que sería utilizado para saldar el Pagaré núm. 09/2010, suscrito y adeudado por INFEPa, relacionado con el proceso de los trabajos de deslinde y subdivisión de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, sometido ante la Dirección de Mensura, expedido el 12 de marzo de 2010; y
 - Los restantes CINCO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS con 00/100 (RD\$5,000,000.00) en un plazo de doce (12) meses.
 - ii. **Parcelas núms. 153-A-1 y 153-A-2,** precio para la opción a compra del cincuenta por ciento (50%):
 - VEINTIÚN MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$21,000,000.00), pagables en un plazo de 12 meses luego de la firma de la opción;

- VEINTICINCO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$25,000,000.00), pagables a los sesenta 60 días después de que CORDE haya notificado a INFEPa la cancelación del primer pagaré notarial o en un plazo máximo de 24 horas a partir de la entrega de los certificados de títulos resultantes de la subdivisión de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, por parte de la Jurisdicción Inmobiliaria, cualquiera que ocurriere primero;
- CUARENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS con 00/100 (RD\$40,000,000.00) pagables a los 160 días después de que CORDE haya notificado a INFEPa la cancelación del primer pagaré notarial o en un plazo máximo de 24 horas a partir de la entrega de los títulos resultantes de la subdivisión de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, por parte de la Jurisdicción Inmobiliaria, cualquiera que ocurriere primero; y,
- NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$9, 500,000.00) pagables a los 170 días después de que se haya pagado el segundo pagaré de CORDE o en un plazo máximo de 24 horas a partir de la entrega de los títulos resultantes de la subdivisión de la Parcela núm. 152-A-2, del DISTRITO CATASTRAL NÚM. 15, del DISTRITO NACIONAL, por parte de la Jurisdicción Inmobiliaria, cualquiera que ocurriere primero.

- f. Se acordó un plazo de 6 meses, a partir de la firma de este contrato, para que las partes suscribieran la opción a compra del 50% de las parcelas núms. 153-A-1 y 153-A-2, con un plazo de gracia de 90 días; y
- g. CORDE e INFEPa debían entregar, a la firma del contrato de venta definitivo, los documentos relativos a las transferencias realizadas por éstas, previo a la firma de dicho acuerdo.

37. Por otro lado, el 1 de abril de 2014 INFEPa y TITULATEC⁸² formalizaron el Acuerdo para Compraventa del cincuenta (50%) de los inmuebles propiedad de INFEPa, resultantes de los trabajos de subdivisión; acuerdo que dejó sin efecto el contrato anterior. En este nuevo convenio se estableció lo siguiente:

⁸² Acuerdo de fecha 1ro de abril de 2014, suscrito ente INFEPa, representada por Carlos Aris Gómez Williams, y TITULATEC, SRL, representada por Luis Marino López Cuevas y José E. De Pool Dominici, legalizado por el Dr. Julio César Martínez Rivera.

- a. Organizar y desarrollar los mecanismos adecuados para lograr el efectivo y eficaz *modus operandi* que conllevaría la comercialización de los inmuebles con terceros y el Plan de Titulación en Los Tres Brazos⁸³;
- b. Vender y traspasar, con todas las garantías de derecho, libre de cargas y gravámenes, el 50% de los solares resultantes de la subdivisión de los inmuebles, de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Marco de Opción de Compra del 10 de abril de 2013⁸⁴;
- c. Precio convenido:
 - i. **Parcela núm. 155:** un total de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$19,000,000.00)⁸⁵ de los cuales INFEPa recibiría la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$9,500,000.00) por el cincuenta por ciento (50%) de los metros netos y/o solares que resultaren después del deslinde o subdivisión;
 - ii. **Parcela núm.153-A-1:** un total de TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$31,000,000.00) de los cuales INFEPa recibiría la suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$15,500,000.00) por el cincuenta por ciento (50%) de los metros netos y/o solares que resultaren después del deslinde o subdivisión; y,
 - iii. **Parcela núm.153-A-2:** un total de CINCUENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$150, 000,000.00), de los cuales INFEPa recibiría la SUMA DE SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS con 00/100 (RD\$75,000,000.00) por el cincuenta por ciento (50%) de los metros netos y/o solares que resultaren después del deslinde o subdivisión⁸⁶.
- d. **Forma de pago:**
 - i. Un primer pago, de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$12,500,000.00), a la firma del acuerdo de venta firmado el 10 de octubre de 2013;
 - ii. Un segundo pago, de UN MILLÓN DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,000,000.00), valor que sería utilizado para saldar el pagaré núm. 09/2010 suscrito y adeudado por INFEPa, relacionado con el proceso de los trabajos de deslinde y subdivisión de la Parcela núm. 153-

⁸³ Acuerdo de Compraventa INFEPa-TITULATEC, de fecha 1 de abril de 2014, Artículo Primero, Pág. 4

⁸⁴ Acuerdo firmado entre INFEPa-TITULATEC, *ibíd.*

⁸⁵ Valor por metro cuadrado establecido (RD\$166.00) pesos dominicanos

⁸⁶ Se refiere a un segundo proceso técnico en vista de los errores y discrepancias que tiene el primer proceso de deslinde y subdivisión realizado en los terrenos por parte de CORDE.

A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, sometido ante la Dirección de Mensura y expedido el 12 de marzo de 2010, otorgando INFEPa, a la firma del acuerdo formal, recibo de descargo y finiquito legal;

- iii. Un tercer pago, de CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$14,500,000.00), que la empresa TITUTALEC pagó por la compra del 28.5% (57 cuotas de 200), de las acciones o cuotas sociales a cuatro (4) de los accionistas INFEPa⁸⁷;
- iv. Un cuarto pago en bienes, propiedad de TITULATEC, para transferir, entre otros, los siguientes inmuebles:
 - Una porción de terreno de 2,272.76mts², dentro de la Parcela núm. 96-B-18-subd-25, del Distrito Catastral núm. 6.1, del municipio de Los Llanos, Provincia San Pedro de Macorís⁸⁸, valorado en TRECE MILLONES CIEN MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 83/100 (RD\$13,100,154.83), registrado a nombre de Guavaberry Golf and Country Club;
 - Una unidad funcional D-301, Designación Catastral núm. 309426765450:D-301, Certificado de Título Matrícula núm.0100213402, Condominio Residencial Palmas de las Praderas, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, con un área de construcción de treinta y tres metros cuadrados (33 mts²), por un valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$750,000.00); y,
 - Una unidad funcional D-304, Designación Catastral núm. 309426765450:D-304, Certificado de Título Matrícula núm. 0100213405, Condominio Residencial Palmas de las Praderas, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, con un área de construcción de treinta y tres metros cuadrados (33mts²), por un valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$750,000.00).

⁸⁷ Acuerdo de Compraventa INFEPa-TITULATEC, de fecha 1 de abril de 2014, Artículo Tercero, Pág. 6, los accionistas descritos son: EMILIA ALTAGRACIA FERNANDEZ PARACHE, JUAN TOMAS GOMEZ WILLIAMS, JULIO EUSEBIO RAMIREZ Y MARIA DEL CARMEN AMADO PERALTA.

⁸⁸ Inmueble que figura registrado, libre de cargas y gravámenes-según asiento núm. 331145940, Libro 0246, Folio 216, a favor de REHSA COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A., según el Certificado de Título Matrícula núm. 2100022952, de fecha 25 de noviembre de 2014, adquirido a INFEPa, mediante acto de fecha 14 de octubre de 2014. Según declaraciones de los representantes de INFEPa, REHSA era una empresa acreedora de CORDE.

- e. INFEPA se comprometió a saldar su compromiso de pago con CORDE, anterior propietaria de los inmuebles, a más tardar en la fecha establecida en los pagarés firmados por INFEPA⁸⁹;
 - f. TITULATEC e INFEPA, como Consorcio, acordaron asumir el 50% cada una de las partes de los costos de los trabajos pendientes para completar el deslinde y subdivisión de la Parcelas núms. 153-A-1 y 155, así como la subdivisión de las parcelas resultantes del primer deslinde de la Parcela núm. 153-A-2⁹⁰;
 - g. Ambas partes se comprometieron a no transferir los derechos adquiridos por la COMPRADORA y, a su vez, TITULATEC asumiría, por cinco (5) años, de manera exclusiva, la Unidad Gestora que estaría a cargo de promover, comercializar y negociar los inmuebles propiedad del Consorcio⁹¹.
38. El 2 de mayo de 2014, INFEPA y TITULATEC⁹² formalizaron el Acuerdo de Sociedad en Participación, a través del cual ambas partes decidieron:
- a. Realizar el Plan de Titulación y Regulación de Terrenos en el sector Los Tres Brazos;
 - b. Aumentar la participación de TITULATEC como inversionista en el Plan de Titulación;
 - c. Que el Acuerdo, del 1 de abril de 2014, formaría parte integral de este nuevo acuerdo;
 - d. Asociarse, bajo la modalidad de sociedad accidental o en participación, para ejecutar en conjunto el Plan de Titulación de las parcelas ubicadas en Los Tres Brazos, para vender a cada ocupante ilegal la porción de terreno que ocupa dentro de dichas parcelas, y así entregarle el título de propiedad que le corresponde;
 - e. Nombran la sociedad CONSORCIO INFEPA-TITULATEC, designando al señor Carlos Aris Gómez Williams⁹³ como representante legal;
 - f. Aportar al negocio, ambas partes, el 50% de los terrenos deslindados en las parcelas;
 - g. Participación igualitaria del 50% de las ganancias netas, y después de impuestos, generadas por las operaciones del consorcio, así como de las pérdidas; y

⁸⁹Acuerdo de Compraventa INFEPA-TITULATEC, de fecha 1 de abril de 2014, Artículo Tercero, Pág. 10

⁹⁰Ibíd. Pág. 10

⁹¹ Ibíd. Págs. 11 y 13

⁹²Acuerdo de fecha 2 de mayo de 2014, suscrito entre INFEPA, representada por Carlos Aris Gómez Williams, y TITULATEC, SRL, representada por Luis Marino López Cuevas y José E. De Pool Dominici, legalizado por el Dr. Julio César Martínez Rivera.

⁹³Hermano de la señora Juana Ynés Gómez Williams

- h. Establecer un fondo de reserva de, por lo menos, un 5% de los beneficios netos obtenidos.

C.4. Opinión solicitada al Senado de la República por parte de la Fundación Dominicana Amor a los Envejecientes y la Niñez, Inc. (FUNDOAMOR)

39. El 6 de octubre de 2016, la Fundación Dominicana Amor a los Envejecientes y la Niñez, Inc. (FUNDOAMOR), solicitó al Senado de la República, vía su Oficina de Acceso a la Información Pública, una «Certificación de Aprobación de Contrato de venta de la Parcela N° 153-A-2 DEL D.C. N° 15 TITULO N° 70-1814. DE LA SOCIEDAD COMERCIAL INDUSTRIA DEL CALZADOS, C. POR. A. DE CORDE» y, a estos fines, adjuntó a dicha misiva una copia del contrato de compraventa bajo firma privada suscrito entre DOINCA e INFEPa, el 18 de junio de 2010.
40. En atención a dicho requerimiento, el 14 de noviembre de 2016, la Oficina de Libre Acceso a la Información del Senado de la República solicita a la Secretaria General Legislativa (interina) una «certificación de aprobación de compra de terreno del Estado a nombre de SOCIEDAD COMERCIAL INDUSTRIA DEL CAZADO, C. Por A. DE CORDE». Esta solicitud fue respondida por la aludida Secretaria General Legislativa (interina) el 16 de noviembre de 2016 en los siguientes términos:

«En atención a su solicitud de certificación del Contrato de compraventa bajo firma privada, depositado en nuestra Oficina de Libre Acceso a la Información Pública (OAI), el día 14 de noviembre de 2016; suscrito entre la Sociedad Comercial Dominicana Industrial de Calzados, C. por A. e Inversiones Fernández Parache & Asociados, S.A., de una porción de terreno con una extensión superficial de 910,054.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 153-A-2, del D.C. núm. 15 del Distrito Nacional, Amparada en el certificado de título núm. 70-1814.

Le informamos que debido a que el Estado⁹⁴ dominicano no es parte de dicho contrato, este tipo de iniciativa no tiene que ser sancionada por el Senado, por tratarse de un acto celebrado entre particulares» (subrayado nuestro).

⁹⁴ Consideramos que la Secretaria General Legislativa (interina) del Senado no llevó a cabo un análisis constitucional y legal riguroso sobre la cuestión planteada. Sustentamos este criterio en el hecho de que, al aducir que el Estado dominicano no es parte del contrato suscrito entre CORDE e INFEPa, dicha Secretaria ignoró que CORDE, en efecto, como empresa estatal era parte del contrato como continuadora jurídica de DOINCA, empresa también estatal.

CONCLUSIONES

Luego de haber concluido el análisis de la documentación disponible, de las entrevistas y trabajos técnicos de constatación realizados, La Comisión actuante ha determinado lo siguiente:

1. La venta de terrenos del Estado por parte de CORDE a una empresa privada, en los cuales hay una comunidad asentada desde hace varias décadas y en la que el Estado ha hecho cuantiosas inversiones para construir una infraestructura pública al servicio de esa comunidad, es una operación cuestionable en su esencia misma. Si bien la normativa aplicable a la reforma de las empresas públicas disponía que los activos de las empresas no capitalizables fueran sometidos a la modalidad de la transferencia o venta de activos, era de rigor tomar en cuenta las implicaciones sociales y humanas de traspasar a manos privadas una gran extensión de terrenos ocupados por el sector denominado Los Tres Brazos que se ha arraigado en esos terrenos con el apoyo, directo e indirecto, del propio Estado. Esto no significa que el propósito inicial de CORDE de titular a los habitantes de esa comunidad no fuera loable, sino que lo cuestionable está en la idea de traspasar esos inmuebles a manos privadas, dadas las características particulares de los mismos. Si bien es cierto que CORDE se propuso en su Acuerdo Marco con INFEPa establecer ciertas restricciones a esta última para proteger a los miembros de la comunidad, una vez las parcelas pasaron a manos privadas era previsible que la capacidad de control que pretendía tener CORDE sobre el proceso terminaría colapsando, como finalmente ocurrió. Las empresas privadas fueron, poco a poco, imponiendo su propia lógica al esquema de negocios que se había estructurado en torno a la venta de dichos terrenos. En otras palabras, esta operación, dado el contexto social y comunitario que existe en los inmuebles objetos de venta, nunca debió realizarse en los términos en que se llevó a cabo, independientemente de los problemas—constitucionales, legales, técnicos y comerciales— que hemos identificado en esta operación.
2. El proceso de toma de decisión para la venta de los inmuebles resultó ser sumamente precario e irregular. Tratándose de una venta de gran envergadura, pues envolvía una comunidad conformada por decenas de miles de personas y con una infraestructura pública bastante desarrollada en esos terrenos, era de esperarse que dicho proceso de toma de decisión fuera lo más riguroso y transparente posible, lo cual no sucedió. La Junta de Directores de CORDE conoció esta operación después de que el Acuerdo Marco estaba suscrito, el monto del mismo decidido, algunas de las ventas realizadas y varias sumas de dinero pagadas y recibidas. Además, del estudio del Acta núm. 1-2010 que recoge las minutas de la Sesión Ordinaria celebrada por la Junta de Directores de CORDE el 2 de junio de 2010,

notamos que la información recibida por sus miembros fue limitada, ya que no medió una presentación, un estudio técnico, ni ningún otro tipo de informe de parte de la Dirección General de CORDE que le permitiera entender, integralmente, las características de lo que estaba envuelto en esta negociación y venta. Este aspecto fue confirmado por ellos mismos durante sus respectivas entrevistas con La Comisión. Hay que notar que la Junta de Directores, integrada en esa sesión por representantes de los titulares, tampoco hizo la debida diligencia para conocer de manera más detallada la operación que el Director General de CORDE había acordado con la empresa INFEPa. Tampoco existe en el expediente un dictamen legal, solicitado por CORDE, en el que conste un análisis sobre la conformidad de la operación con las normas constitucionales y legales vigentes, ni una solicitud de opinión formulada a una autoridad legal superior, como la Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo. De hecho, la no objeción a la transacción emitida por la Consultoría Jurídica de CORDE se produjo el mismo día que recibió el expediente, en el cual también se firmó el Acuerdo Marco.

3. En cuanto al aspecto legal, la venta de las parcelas ubicadas en el sector Los Tres Brazos fue realizada ignorando disposiciones constitucionales y legales aplicables. Sobre este particular, el Director General de CORDE sostiene que la Ley núm. 289, que rige dicha entidad, lo faculta, como su máxima autoridad ejecutiva⁹⁵, a vender inmuebles para el adecuado desenvolvimiento de sus operaciones⁹⁶. Por tanto, él argumenta que actuó amparado en dicha facultad al momento de realizar la venta a INFEPa, además de alegar que, en su calidad de institución autónoma y descentralizada, CORDE no estaba en la obligación de solicitar una autorización ni de la CREP ni del Poder Ejecutivo para vender inmuebles estatales, como tampoco someter dicha venta a la aprobación del Congreso Nacional. Sin embargo, es la misma Corporación que mediante una instancia dirigida al Registro de Títulos del Distrito Nacional para la transferencia de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, consigna que CORDE «es una de las instituciones sujeta a la Ley General de Reforma de la Empresa Pública, núm. 141-97, de fecha 24 de junio del año 1997, conforme lo dispone su artículo 3». Precisamente, es esta ley la que expresamente dispone que, para la aplicación de la modalidad de transferencia de acciones y/o venta de activos, –que orientó el proceso de reforma de las empresas no capitalizables bajo la administración de CORDE, particularmente DOINCA– debía acogerse a lo establecido en el inciso 10 del artículo 55 de la Constitución

⁹⁵ «Art. 6.- El Director General es la máxima autoridad ejecutiva de la Corporación de Empresas y su representante legal [...]».

⁹⁶ «Art. 21.- La Corporación de Empresas podrá hacer, además de los ya determinados por esta Ley, las operaciones siguientes: [...] i) Recibir, tomar en alquiler o comprar inmuebles, equipos, maquinarias, derechos y demás bienes que contribuyen al desenvolvimiento de sus operaciones y **vender los mismos**, darlos en alquiler o cederlos mediante cualquier otro contrato o título oneroso» (subrayado nuestro).

vigente a la fecha de la promulgación de esta Ley⁹⁷; es decir, la aplicación de la indicada modalidad requería la aprobación del Congreso Nacional. Además de esta disposición legal, el artículo único del Decreto núm. 533-99, en virtud del cual se adopta la transferencia de activos como modalidad a través de la cual se orientaría el proceso de reforma de las empresas de CORDE no capitalizables, incluyendo DOINCA, también señala claramente que la transferencia de los activos deberá llevarse a cabo conforme a los procedimientos establecidos en la aludida Ley núm. 141-97, la cual mandaba a que las ventas se sometieran a aprobación congresual. Pero independientemente de estas disposiciones, tanto el Acuerdo Marco, como sus posteriores adendas, debían someterse obligatoriamente a la aprobación del Congreso Nacional, por haber sido suscritos después de la entrada en vigencia de la Constitución del 26 de enero de 2010, al tenor de lo prescrito en el literal d) del numeral 2) del artículo 93 constitucional⁹⁸.

4. En lo que respecta al esquema comercial acordado entre CORDE e INFEPa, no hay dudas de que el mismo resultó ser altamente perjudicial para el Estado dominicano por las siguientes razones:
 - a. INFEPa propone a CORDE pagar OCHENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$80,000,000.00) por la compra de las tres parcelas, suma que CORDE acepta sin hacer ninguna contraoferta para obtener un precio más favorable;
 - b. CORDE argumenta que el precio de venta de las Parcelas núm. 153-A-1, 153-A-2 y 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, se sujetó en el contrato con INFEPa a la tasación oficial de la Dirección General de Catastro Nacional, la cual había establecido un rango entre CIENTO CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$150.00) hasta OCHOCIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$800.00) el metro cuadrado. Sin embargo, de acuerdo al oficio de la Dirección General de Catastro Nacional, de fecha 8 de julio de 2008⁹⁹, citado en la Sección C.1., Párrafo núm. 27 de este Informe, la

⁹⁷«Art. 16.- Se autoriza al Poder Ejecutivo, a que en caso que la Comisión de Reforma de la Empresa Pública juzgue que la modalidad de capitalización prevista en esta ley resulte inapropiada y/o restrictiva para las consecuciones de los objetivos establecidos en los considerandos de la presente ley, a orientar el proceso a través de las siguientes modalidades: [...] b) Transferencia de acciones y/o activos; c) Venta de activos [...] PARRAFO II: Para la aplicación de los literales b) y c), se acogerá a lo establecido en el artículo 55, inciso 10 de la Constitución de la República, que requiere la aprobación del Congreso Nacional [...]» (subrayado nuestro).

⁹⁸«Artículo 93.- Atribuciones. El Congreso Nacional legisla y fiscaliza en representación de la preservación y fructificación de los bienes nacionales en beneficio de la sociedad y **aprobar o rechazar la enajenación de los bienes de dominio privado de la Nación, excepto lo que dispone el artículo 128, numeral 2), literal d)**» (subrayado nuestro).

⁹⁹ Dos años antes de la firma del Acuerdo Marco, del 25 de febrero de 2010.

tasación de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, estableció un valor promedio de SETECIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$700.00) el metro cuadrado, lo cual, multiplicado por la extensión superficial vendida¹⁰⁰ y transferida a INFEPa, ascendía a un total de QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$551,329,436.00). Más aún, como se menciona en la Sección C.1., Párrafo 28 del presente Informe, la Certificación de Propiedad Inmobiliaria de la Parcela núm. 153-A-1, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, expedida por la DGII, estableció que el precio del inmueble era de OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$84,896,550.00); y para la Parcela núm. 155 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, la DGII estableció que el precio era de CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$51,816,600.00), ambas a razón de CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$450.00) el metro cuadrado por lo que, el valor total de las tres parcelas, de acuerdo a las valuaciones oficiales, ascendía a SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$688,042,586.00), y no a OCHENTA MILLONES PESOS (RD\$80,000,000.00). En consecuencia, queda evidenciado que el precio acordado entre CORDE e INFEPa fue determinado de manera subjetiva, sin ningún rigor técnico y sin tomar en cuenta las tasaciones oficiales que, a su vez, cuantifican la inversión en bienes y servicios hecha por el Estado o el sector privado en la zona evaluada.

- c. Si bien CORDE justifica que el precio de venta de las parcelas era menor por el hecho de que las mismas estaban ocupadas, es notoria la diferencia de valor entre lo que CORDE pactó con INFEPa y lo que establecían las tasaciones oficiales, más aún cuando notamos que entre CORDE e INFEPa no medió más que una única propuesta, es decir, la presentada por INFEPa el 22 de octubre de 2009 por la suma de OCHENTA MILLONES PESOS CON 00/100 (RD\$80,000,000.00).
- d. CORDE afirma que los ONCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100

¹⁰⁰ 787,613.48 mts² vendidos y transferidos, según adenda del 29 de agosto de 2014.

(RD\$11,834,200.00) que costaron los trabajos de deslinde y subdivisión de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, fueron pagados en su totalidad a los agrimensores contratados, a razón de CINCO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS PESOS CON 00/100 (RD\$5,901,200.00) para un agrimensor; y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 (RD\$5,933,000.00) para el otro agrimensor. Vale decir, entonces, que estas sumas pagadas por CORDE para dichos trabajos hacen que sus ganancias netas, por concepto de la venta, fueran mucho menores del precio consignado entre las partes. Si a esto se adiciona que las partes acordaron, además, descontar ONCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (RD\$11,800,000.00) por concepto de reducción del área no útil para venta de la parcela, más la creación de un fondo de compensación para posibles reclamos de terceros, de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (RD\$1,500,000.00), entonces el monto total que por las tres parcelas recibiría CORDE ascendía a SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (RD\$66,700,000.00).

5. Además de lo señalado en el párrafo anterior, la venta de las tres parcelas por parte de CORDE ha sido altamente perjudicial para el Estado dominicano y para la propia comunidad de Los Tres Brazos por las siguientes razones:
 - a. A la fecha de este Informe, CORDE no ha recibido la totalidad del pago no obstante los plazos haberse vencido ventajosamente;
 - b. De los pagos realizados, CORDE solo ha recibido:
 - i. En efectivo, la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$15,200,000.00);
 - ii. TREINTA MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$30,300,000.00) recibidos mediante la dación en pago de cuatro inmuebles que no han sido registrados por el Contralor y Auditor de CORDE con cargo a dicha venta, y cuyos precios fueron establecidos por tasaciones privadas ordenadas por la propia deudora. Los dos inmuebles de mayor valor estaban afectados de inscripciones hipotecarias, mientras que los otros dos inmuebles fueron entregados en pago a una de las representantes de INFEPa-TITULATEC por concepto de comisión por la gestión de ventas de las parcelas que su propia empresa adquirió.

- iii. VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$21,200,000.00) que se encuentran contemplados mediante un pagaré notarial que no ha sido redimido;
- c. Debido a este incumplimiento de pago, CORDE, mediante el Acto núm. 358/2015 del 30 de julio de 2015¹⁰¹, intimó a INFEPa para que en un plazo de doce (12) meses realizara el pago pendiente por la suma de VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$21,200,000.00). Vencido el referido plazo, ante el incumplimiento persistente por parte de INFEPa, y ya en el contexto del debate público sobre la venta de las parcelas ubicadas en el sector Los Tres Brazos, CORDE notificó un acto de mandamiento de pago el 28 de diciembre de 2016¹⁰², por medio del cual le intima a pagar en un plazo de un (1) día franco la suma de VEINTITRÉS MILLONES NOVIENTOS CUARENTA MIL PESOS CON 00/100 (RD\$23,940,000.00)¹⁰³. A la fecha de este Informe, ni CORDE ni INFEPa han aportado evidencia alguna de que este último pago haya tenido lugar.
- d. Aunque las partes convinieron que CORDE inscribiría el privilegio del vendedor no pagado sobre la Parcela núm. 400457952530, que tiene una extensión superficial de 232,140.01mts², para garantizar la suma citada anteriormente, dicha inscripción no figura en los registros públicos de la Jurisdicción Inmobiliaria¹⁰⁴.
6. La negociación entre INFEPa y TITULATEC redimensiona el negocio en torno a los terrenos vendidos, ya que estas dos empresas acuerdan y fijan en DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS CON 00/100 (RD\$200,000,000.00) el valor de los mismos, lo cual pone en evidencia que el precio por el cual CORDE vendió dichos inmuebles resulta irrisorio. A partir de esa transacción se acelera el proceso de venta de los terrenos individuales a sus ocupantes, muchos de los cuales se transfieren a precios por encima de lo que originalmente convinieron CORDE e INFEPa que serían vendidos a los particulares. Es importante destacar

¹⁰¹Instrumentado por el ministerial Tarquino Rosario Espino, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

¹⁰²Acto núm. 10161/2016, instrumentado por el ministerial Leocadio C. Antigua R., alguacil ordinario de la Primera Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional.

¹⁰³Desglosados de la manera siguiente: la suma de RD\$21, 000,000.00 por concepto del título ejecutivo contenido en el Pagaré Notarial núm. 89-BIS; y la suma de RD\$2, 940,000.00 por concepto de intereses vencidos hasta la fecha del presente acto.

¹⁰⁴ A la fecha del presente Informe el inmueble no presenta ninguna inscripción conforme con el Registro Complementario del Inmueble, asientos Nos. 400158239 y 400168240, inscritos el 19 de mayo de 2014, en el Libro 586 y Folio 149, verificado en el SIRCEA de la JI.

que, al 31 de diciembre de 2016, las ventas realizadas a particulares por INFEPA-TITULATEC ascienden a la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$93,300,000.00), de la cual han efectivamente cobrado la suma neta de SESENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$60,600,000.00) cuando apenas se han vendido 614 solares que cubren una extensión superficial de setenta y nueve mil novecientos quince metros y treinta y siete decímetros cuadrados (79,915.37mts²) de un total de 3,692 solares que cubren una extensión superficial de ochocientos cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (843,256.00mts²). En consecuencia, tomando como base el precio promedio de venta por metro cuadrado de MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS CON 85/100 (RD\$1,167.85) que el Consorcio INFEPA-TITULATEC ha cobrado, la proyección de las ventas totales a particulares en Los Tres Brazos ascendería a NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 75/100 (RD\$952,067,354.75) si se llegasen a vender todos los solares¹⁰⁵. Esto pone de manifiesto que INFEPA y, más adelante, el Consorcio INFEPA-TITULATEC han creado una plataforma de negocios con una baja inversión, pero con unas proyecciones de ganancias enormes. INFEPA-TITULATEC, ya con la propiedad de los inmuebles, tiene un público cautivo, conformado por los habitantes de esa comunidad, a quienes califican en su contrato de «terceros a título de intrusos»¹⁰⁶, los cuales están llamados a comprar esos solares si desean regularizar su situación de la tenencia de la tierra, o verse expuestos a que sean desalojados por los hoy propietarios de los inmuebles (INFEPA-TITULATEC) o, en su defecto, que sus solares sean vendidos a otras personas físicas o morales que pudiesen llevar a cabo procesos de desalojos.

7. A la luz de las actuaciones analizadas a lo largo de este Informe, La Comisión considera que la transacción entre CORDE e INFEPA, y lo que se derivó de la misma, ha sido contraria al interés público y al bienestar social, particularmente de la comunidad Los Tres Brazos que ha habitado, durante décadas, en los terrenos vendidos.
8. La decisión de llevar a cabo esta operación ignoró los principios constitucionales de eficacia, objetividad y transparencia de la Administración Pública. Tampoco se rigió por uno de los principios rectores de la Ley núm. 41-08, sobre Función Pública, que ordena un manejo adecuado y transparente de los bienes del Estado,

¹⁰⁵ Cabe resaltar que esta es una aproximación a los resultados de las ventas proyectadas por el consorcio, basado en el precio promedio por metro cuadrado establecido en informe “Resumen de estadísticas de ventas hasta el 31-12-2016”, entregado a esta Comisión.

¹⁰⁶ Contrato Marco Regulatorio de Compra Venta INFEPA-TITULATEC del 1 de abril de 2014, Párrafo II, Artículo Iero.

ni por otras disposiciones de dicha ley que establecen el deber por parte de los funcionarios de cumplir y hacer cumplir la Constitución de la República, las leyes, reglamentos, manuales, instructivos y otras disposiciones emanadas de autoridades competentes.

9. Del análisis del expediente técnico de la mensura de la Parcela núm. 153-A-2 del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, así como de la constatación llevada a cabo en campo, La Comisión concluye que los trabajos para deslinde y subdivisión, elaborados por los agrimensores contratados por CORDE, y sometidos a través de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, no cumplen con los parámetros de precisión establecidos en las normas vigentes en la materia, lo que generó graves errores y discrepancias entre las ocupaciones reales existentes dentro de las parcelas y los derechos posteriormente registrados en los certificados de títulos de cada una de esas ocupaciones, que hoy requieren ser corregidos.

10. Si bien es cierto que los certificados de títulos emitidos por efecto de las decisiones del Tribunal de Jurisdicción Original, contentivas de aprobación de deslinde y orden de transferencia, son decisiones emanadas del Poder Judicial y, por ende, en principio incuestionable. También es cierto que las mismas carecen de efectos jurídicos pues fueron emitidas sin tomar en cuenta que el titular de los inmuebles debía agotar un procedimiento de ley que fue obviado en su totalidad. Asimismo, si bien es cierto que todo derecho regularmente registrado, de conformidad con la ley, es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado, y que hoy día INFEPa posee miles de certificados de títulos oponibles a terceros e inclusive al Estado, por lo que, en principio, se le debe garantizar el derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución y en el Principio IV de la Ley núm. 108-05-, no es menos cierto que, en el presente caso, se trata de derechos adquiridos de manera irregular, por lo que hay lugar a cuestionar los mismos por los medios que dispone la ley para tales fines.

11. A la luz de las consideraciones plasmadas en estas conclusiones, La Comisión es del criterio que esta operación de venta de los terrenos en los que se encuentra la comunidad Los Tres Brazos es contraria a la Constitución y a la normativa aplicable a esa transacción. Además, es altamente perjudicial al interés del Estado desde el punto de vista financiero, deficiente e irregular desde el punto de vista técnico-registral, así como seriamente cuestionable desde el punto de vista ético. Por tales razones, el Estado dominicano no debe reconocer, bajo ninguna circunstancia, las ventas realizadas y, en consecuencia, proceder a hacer uso de todas las vías legales y administrativas de la que dispone para anular esta

operación y regularizar la tenencia de la tierra de todos los ocupantes de esa comunidad.

12. RECOMENDACIONES

En vista de lo anterior, La Comisión actuante formula las siguientes recomendaciones:

1. Que el Estado no reconozca las ventas realizadas por ser contrarias a la Constitución y la ley, y que, por tanto, demande de manera inmediata ante la jurisdicción competente la nulidad de la venta de las parcelas núms. 153-A-1, 153-A-2 y 155, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, a los fines de restituir el derecho de propiedad a su estado anterior.
2. Que el Estado lleve a cabo, a través de la jurisdicción competente, un proceso de modificaciones parcelarias de refundición, combinado con subdivisión, en las cuales se realicen las adecuaciones a todas las parcelas resultantes de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, que permita subsanar los errores y discrepancias existentes entre los polígonos, así como los desplazamientos de coordenadas de cada una de las parcelas que así lo ameriten, para que exista la debida y necesaria correspondencia entre los inmuebles titulados y las ocupaciones físicas existentes dentro de los límites de la citada parcela de origen.
3. Que el Estado dominicano formalice un acuerdo con aquellas personas que han adquirido sus terrenos a través de compras con recursos propios o financiamiento, con el objeto de reconocer y garantizar el derecho de propiedad debidamente registrado, así como el derecho de propiedad sustentado en contratos de venta suscritos y no registrados al 28 de diciembre de 2016, así como para regularizar dicho derecho en los casos en que haya errores y discrepancia entre la ocupación física y el derecho registrado, para todo lo cual se deberá elaborar un protocolo de actuación.
4. Que el Estado dominicano reconozca las acreencias que entidades financieras han registrado sobre los inmuebles de los terceros adquirentes de buena fe que han obtenido financiamiento para la adquisición de sus terrenos, para lo cual se deberá elaborar un protocolo de actuación a suscribirse entre el Estado y dichas entidades.
5. Que una vez restituidos los derechos a su estado original, así como corregido el aspecto catastral y registral de los inmuebles resultantes de la Parcela núm. 153-A-2, del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, el Estado llevará a

cabo, a través de los mecanismos existentes, la transferencia titulada de los inmuebles a sus ocupantes, ya sea a título gratuito u oneroso, según la condición socio-económica de éstos. Mientras esto se lleva a cabo, el Gobierno dominicano deberá asegurar a todos los ocupantes que recibirán todo el apoyo estatal para prevenir y/o corregir cualquier situación que altere el clima de paz y tranquilidad de esa comunidad en lo que respecta a la posesión de los terrenos de que disfrutaban desde hace décadas.

6. Que la Contraloría General de la República realice una auditoría que permita determinar el estado actual de los derechos y obligaciones mutuas de CORDE e INFEPA, así como lo que se ha derivado del acuerdo INFEPA-TITULATEC, a la luz de los aspectos financieros de la operación de venta realizada para poder hacer valer el interés del Estado frente a lo que ha acontecido en relación a esa transacción.
7. Que el Estado establezca un mecanismo y calendario para el cierre definitivo de la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE) y de la Comisión para la Reforma de la Empresa Pública (CREP).
8. Que este Informe se remita al Ministerio Público para que determine si en esta operación quedó comprometida la responsabilidad penal de los actores públicos y privados que intervinieron en la misma.

Hecho y firmado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de enero del dos mil diecisiete (2017).

Dr. Flavio Darío Espinal
Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo
Presidente de la Comisión

Lic. José Dantés Díaz
Director Ejecutivo de la Comisión
Permanente de Titulación de
Terrenos del Estado

Lic. Lidio Cadet
Director General de Ética e
Integridad Gubernamental