

**RESOLUCION No.32-2017**

**INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO. TEGUCIGALPA, MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL, VEINTICUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.**

**VISTA:** PARA RESOLVER LA SOLICITUD SE NOTIFICA ADQUISICION POR DACION EN PAGO DE BIENES INMUEBLES URBANOS DENTRO DEL PROYECTO TURISTICO DENOMINADO "PRISTINE BAY" LOCALIZADO EN ROATAN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHIA.- SE PRESENTA MANIFESTACION SOBRE LA CALIFICACION DEL PROYECTO TURISTICO DENOMINADO "PRISTINE BAY".- SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.- EXPEDIENTE No. 4-2017.

**CONSIDERANDO:** El 16 de enero año 2017, el Abogado MICHAEL ALEXANDER RASCOFF IRIAS, en su condición de Apoderado Legal de las instituciones financieras **BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S.A. y MERCOM BANK, LTD.**, solicitó ante el Instituto Hondureño de Turismo SE NOTIFICA ADQUISICION POR DACION EN PAGO DE BIENES INMUEBLES URBANOS DENTRO DEL PROYECTO TURISTICO DENOMINADO "PRISTINE BAY" LOCALIZADO EN ROATAN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHIA.- SE PRESENTA MANIFESTACION SOBRE LA CALIFICACION DEL PROYECTO TURISTICO DENOMINADO "PRISTINE BAY".- SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.-

**CONSIDERANDO:** Que el 16 de enero año 2017, el Abogado MICHAEL ALEXANDER RASCOFF IRIAS, en su condición de Apoderado Legal de las instituciones financieras **BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S.A. y MERCOM BANK, LTD.**, solicitó ante el Instituto Hondureño de Turismo SE NOTIFICA ADQUISICION POR DACION EN PAGO DE BIENES INMUEBLES URBANOS DENTRO DEL PROYECTO TURISTICO DENOMINADO "PRISTINE BAY" LOCALIZADO EN ROATAN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHIA.- SE PRESENTA MANIFESTACION SOBRE LA CALIFICACION DEL PROYECTO TURISTICO DENOMINADO "PRISTINE BAY".- SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.-

**CONSIDERANDO:** Que en fecha dieciséis (16) de enero del dos mil diecisiete (2017), se admitió la solicitud, dándosele traslado a la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto y Dirección Legales efecto de que emita los dictámenes técnicos y legales correspondientes.

**CONSIDERANDO:** Que en fecha veinticuatro (24) de abril se dan por vueltas las diligencias provenientes de la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto concluyendo en los siguientes términos: La 1. Institución financiera **BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S. A.**,

Se encuentra constituida y con domicilio en la República de Guatemala y la institución financiera MERCON BANK, LTD, se encuentra constituido y con domicilio en Barbados. 2. El proyecto Pristine Bay Resort, conceptualizado y desarrollado por la sociedad constituida y con domicilio en la República de Honduras NORTH SHORE DEVELOPMENT COMPANY, S. A., es un complejo turístico localizado en el Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, el cual opera desde hace mas de cinco (05) años y está conformado por 60 habitaciones de lujo, 30 villas independientes de frente al mar, campo de golf de 18 hoyos, club de playa, restaurante, bar, piscina, playa privada, cancha de tenis, gimnasio, servicios de spa y tienda de buceo. 3. Según se detalla, en fecha 28 de noviembre del 2014, BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S. A. y MERCON BANK, LTD, concedieron a NORTH SHORE DEVELOPMENT COMPANY, S. A., un crédito hipotecario y mobiliario, sindicado por la cantidad veinticinco millones diez mil dólares de los Estados Unidos de América ( USD 25,010,000.00), constituyéndose como respaldo del crédito, una garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles que se encuentran y componen en si gran parte del proyecto turístico Pristine Bay; lo anterior para garantizar el pago de la suma antes relacionada. 4. Resulta ser, según se explica en el escrito presentado, que NORTH SHORE DEVELOPMENT COMPANY, S. A., cayó en un situación de insolvencia, y por consiguiente no pudo cumplir, con las obligaciones del crédito antes relacionado.- Lo anterior trajo como resultado que BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S. A. y MERCON BANK, LTD, dieran por vencido el plazo del crédito y consecuentemente, exigir la inmediata cancelación del saldo adeudado, tomándose la decisión de honrar la deuda, mediante la Dación en Pago de bienes inmuebles que se encuentran dentro del proyecto turístico Pristine Bay. 5. De acuerdo a lo anterior en la presente solicitud, las peticionarias, notifican al Instituto Hondureño de Turismo, que han adquirido la propiedad de casi, la totalidad del proyecto turístico Pristine Bay, como consecuencia de una Dación en Pago de los bienes inmuebles dentro del referido proyecto que se detallan en el siguiente cuadro:

Bienes Inmuebles en Dación	Instrumento Numero 226 (área en mts 2)	Instrumento Numero 227 (área en mts 2)	Instrumento Numero 228 (área en mts 2)	Instrumento Numero 229 (área en mts 2)	TOTALES Mts 2
1	253.01	693,846.70	247.47	3,019.71	697,366.89
2	394.09	3,321.14	888.00	150.73	4,753.96
3	210.00	81,632.62	223.59	3,478.81	85,545.02
4	772.00	100,834.88	235.69	458.99	102,301.56



GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DE HONDURAS



INSTITUTO HONDUREÑO  
DE TURISMO

5	729.00	202,195.08	230.40	775.05	203,929.53
6	716.00	178,960.14	252.99		179,929.13
7	795.00	7,383.14	757.18		8,935.32
8	714.00	720.97	783.00		2,217.97
9	779.05	1,370.00	868.00		3,017.05
10	735.88		792.00		1,527.88
11	682.50		849.00		1,531.50
12	675.39		915.00		1,590.39
13	766.82		852.00		1,618.82
14	724.80		905.00		1,629.80
15	694.10		484.29		1,178.39
16	798.44				798.44
17	895.62				895.62
18	815.58				815.58
19	736.60				736.60
20	698.37				698.37
21	942.11				942.11
22	797.87				797.87
23	722.06				722.06
24	747.48				747.48
25	518.48				518.48
26	529.30				529.30
27	1,022.16				1,022.16
28	1,044.45				1,044.45



29	1,236.79				1,236.79
30	911.62				911.62
31	963.14				963.14
32	1,000.45				1,000.45
33	1,099.40				1,099.40
34	1,057.00				1,057.00
35	879.80				879.80
36	982.20				982.20
37	1,288.76				1,288.76
<b>Totales</b>	<b>29,329.32</b>	<b>1270,264.67</b>	<b>9,283.61</b>	<b>7,883.29</b>	<b>1,316,760.89</b>

6. En cuanto a la calificación del proyecto, es ampliamente de conocimiento general que Pristine Bay, es un proyecto turístico en operación desde hace más de cinco años por lo tanto se cumple a cabalidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto 90-90.

Vista la solicitud que antecede, esta Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto, concluye que la peticionara cumple con lo señalado en los artículos 1,4,6 y 7 del Decreto 90-90 del 27 de agosto de 1990, así como los artículos 2, 12 y 14 del Acuerdo número 754; contentivos de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que Delimita el artículo 107 de la Constitución de la República y el Reglamento a dicha Ley respectivamente, por lo tanto, se recomienda acceder a lo solicitado por el Abogado Michael Alexander Rascoff Irías, en su condición de apoderado legal de las Instituciones Financieras BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S. A. y MERCON BANK, LTD.

**CONSIDERANDO:** Que en fecha 23 de mayo del 2017 la Dirección Legal emitió dictamen el cual se pronuncia de la siguiente manera: Qué todos los requisitos establecidos en la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que delimita el artículo 107 de la Constitución de la República y su Reglamento se acreditaron. Consecuentemente de conformidad y con fundamento en la aplicación de los artículos 107, 340 de la Constitución de la República; 5 inciso c) de la Ley del Instituto Hondureño de Turismo; 1, 2, 4, 6, 7 de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que Delimita el Artículo 107 de la Constitución de la República (Decreto Legislativo número 90/90 de fecha 14 de agosto de 1990); 1, 2, 6 y 16 del Reglamento de la Ley para la Adquisición de



Bienes Urbanos en las Áreas que Delimita el Artículo 107 de la Constitución de la República; 36 numeral 8) de la Ley General de Administración Pública; 1 reformado, 72, 83, 84, de la Ley de Procedimiento Administrativo, esta Dirección Legal **recomienda acceder a lo solicitado** por el abogado MICHAEL ALEXANDER RASCOFF IRIAS, en su condición de Apoderado Legal de las instituciones financieras **BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S.A. y MERCOM BANK, LTD.**

**CONSIDERANDO:** Que el artículo 1 de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las áreas que delimita el artículo 107 de la Constitución de la República, establece que el objeto de la Ley es regular la adquisición del dominio, por personas naturales que no sean hondureñas por nacimiento y por sociedades que no estén integradas en su totalidad por socios hondureños, de Inmuebles urbanos, ubicados en las áreas a que se refiere el artículo 107 de la Constitución de la República.

**CONSIDERANDO:** Que el artículo 4 establece: “Los inmuebles urbanos a que se refiere el Artículo 1º de la presente Ley, solamente podrán ser adquiridos cuando las personas indicadas en el mismo, los destinen a proyectos turísticos, de desarrollo económico, de desarrollo social o de interés público, calificados y aprobados por la Secretaría de Estado en los Despachos de Cultura y Turismo, (ahora Instituto de Turismo)”.

**CONSIDERANDO:** Que el artículo 340 de la Constitución de la República declara de utilidad y necesidad pública la explotación técnica y racional de los recursos de la nación, por lo que se han emitido varios decretos de Ley que declaran de interés y utilidad pública la generación energética a base de recursos renovables.

**CONSIDERANDO:** Que el Artículo 12 del Reglamento de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que delimita el Artículo 107 de La Constitución establece que: “La persona Natural que no sea hondureña de nacimiento o la sociedad que no esté integrada en su totalidad por socios hondureños, que adquiera un inmueble de conformidad con el Artículo 4, del decreto 90-90, está en la obligación de informarlo al Instituto, dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días, con copia del título correspondiente, bajo pena de pagar una multa de medio por ciento del precio de adquisición por mes, en caso de incumplimiento. El notario autorizante deberá advertir a los otorgantes del cumplimiento de esta obligación y sus sanciones.

**CONSIDERANDO:** Que el artículo 16 del Reglamento, relacionado con los artículos 4 y 7 de la Ley y 2 del Reglamento, establece: “El régimen que regula el Decreto 90/90, no sólo es aplicable al caso de adquisición de inmuebles, sino también se aplicará a cualquier otra forma de posesión o tenencia, a cualquier título de inmuebles.”



**CONSIDERANDO:** Que todos los requisitos establecidos en la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que delimita el artículo 107 de la Constitución de la República y su Reglamento se acreditaron.

**CONSIDERANDO:** Que mediante Decreto Legislativo No. 266-2013, publicado en el Diario Oficial La Gaceta en fecha 23 de enero del 2014, se reformó el artículo 29 de la Ley General de Administración Pública, desapareciendo la Secretaría de Estado en el Despacho de Turismo, asumiendo sus funciones la nueva Secretaría de Estado en el Despacho de Desarrollo Económico.

**CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo Ejecutivo Numero 057-2014 del 21 de mayo de 2014, el Secretario de Estado en el Despacho de Desarrollo Económico y Coordinador del Gabinete Sectorial de Desarrollo Económico, delegó la firma para la suscripción de todo tipo de documentos para la adopción de compromisos y formalización de pagos en representación del Instituto Hondureño de Turismo, así como para emitir y firmar acuerdos y resoluciones que deban adoptarse En ejecución de sus leyes y reglamentos cuya aplicación compete al instituto, en el Ciudadano **ERNIE EMILIO SILVESTRI THOMPSON**, Director del Instituto Hondureño de Turismo.

**POR TANTO:**

**EL INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO** en uso de sus facultades y en aplicación de los artículos 107, 340 de la Constitución de la República; 5 inciso c) de la Ley del Instituto Hondureño de Turismo; 1, 2, 4, 6, 7 de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que Delimita el Artículo 107 de la Constitución de la República (Decreto Legislativo número 90/90 de fecha 14 de agosto de 1990); 1, 2, 6, 12 y 16 del Reglamento de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que Delimita el Artículo 107 de la Constitución de la República; 36 numeral 8) de la Ley General de Administración Pública; 1 reformado, 72, 83, 84, de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: TENER POR NOTIFICADO** que las Instituciones Financieras **BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S.A. y MERCOM BANK, LTD.**, han adquirido la propiedad de casi, la totalidad del proyecto turístico Pristine Bay, como consecuencia de una dación de pago.

**SEGUNDO:** Previo a certificar la presente Resolución deberá cancelarse Mediante Recibo TGR-1, la cantidad de doscientos lempiras exactos L.200.00, en concepto de Emisión de Certificaciones y Constancias, tal como lo establece la Ley de Fortalecimiento de los Ingresos, Equidad Social y Racionalización del Gasto Publico.

**TERCERO:** La presente Resolución no pone fin a la vía administrativa, la misma podrá ser objeto de Recurso de Reposición en el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución.- **NOTIFIQUESE.**

  
**ERNE EMILIO SILVESTRI THOMPSON**  
Director



  
**ANALESKY FONSECA**  
Secretaria General



En la misma ciudad, a los ocho (8) días del mes de Junio del año dos mil diecisiete (2017), notifiqué personalmente al Abogado Michael Alexander Proscott Ferras, la resolución que antecede, quien fue entendido firmando y sellando para constancia.

  
