

RESOLUCION No.014-2015

INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO. TEGUCIGALPA, MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL, OCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

VISTA: Para resolver la **SOLICITUD DE CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN PARA LA ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE URBANO EN LAS AREAS QUE DELIMITA EL ARTICULO 107 DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 90-90.-** Expediente No.006-2014.

CONSIDERANDO: Que en fecha diecisiete de marzo de dos mil catorce, la Abogada **CARMEN PATRICIA CORRALES**, en su condición de Apoderada Legal de la Sociedad Mercantil **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, solicito la **CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN PARA LA ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE URBANO EN LAS AREAS QUE DELIMITA EL ARTICULO 107 DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 90-90**, presentada ante la Secretaría de Estado en el Despacho de Desarrollo Económico, misma que dio traslado de las diligencias a la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto y a la Dirección Legal del Instituto Hondureño de Turismo a efecto se emitiera el Dictamen técnico y legal correspondiente.

CONSIDERANDO: Que según se desprende de la solicitud de mérito y la documentación que se acompaña, la sociedad mercantil **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, está constituida actualmente por cuatro socios de nacionalidad canadiense; con un capital mínimo de diez mil lempiras (Lps.10,000.00) y un capital máximo de cien mil lempiras (Lps.100,000.00) siendo la participación de los socios en partes iguales en una proporción del veinticinco por ciento (25%).

CONSIDERANDO: Que el capital social está distribuido de la siguiente manera: a) El señor Gino Santarossa, mayor de edad, casado, de nacionalidad Canadiense, con pasaporte número QE103851 y con domicilio en la ciudad de Ontario, Canadá, el cual tiene el 25% de las partes sociales de la empresa; b) Cristina Santarossa, mayor de edad, casada, de nacionalidad Canadiense, con pasaporte número QE103861 y con domicilio en la ciudad de Ontario, Canadá, la cual tiene el 25% de las partes sociales de la empresa; c) Lucia Georgeta Todos, mayor de edad, casada, de nacionalidad Canadiense, con pasaporte número QE465694 y con domicilio en la ciudad de Trujillo, Colón, la cual tiene el 25% de las partes sociales de la empresa; d) Florin Paul Todos, mayor de edad, casado, de nacionalidad Canadiense, con pasaporte número QE465678 y con domicilio en la ciudad de Mississauga, provincia de Ontario, Canadá, el cual tiene el 25% de las partes sociales de la empresa.

CONSIDERANDO: Que la sociedad mercantil **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, se constituyó en la ciudad de Tocoa, Departamento de Colon, mediante Instrumento Público Número 750, el 14 de mayo del año dos mil once, ante los oficios del Abogado y Notario



MARIO FRANCISCO PEREZ; habiéndose inscrito con el No.99, Tomo 5, en el Registro de Comerciantes Sociales de Trujillo, Colón. Su domicilio es Campamento, jurisdicción municipal de Trujillo, Departamento de Colón.

CONSIDERANDO: Que el inmueble objeto de la presente solicitud, consiste en un lote de terreno, con un área de 125,125.87 metros cuadrados equivalentes a 17.94 manzanas, equivalentes a 179,455.52 varas cuadradas, localizado en la comunidad de Florida, Municipio de Santa Fe, en el Departamento de Colón.

CONSIDERANDO: Que el referido terreno tiene las siguientes colindancias: Al Norte: con playa y mar Caribe o de las Antillas, Bahía de Trujillo, Lisa Katreen Lawrance, y Kimberly Anm Dacrey; al Sur: Carretera Trujillo- Santa Fe; al Este: con herederos del difunto Armando Maradiaga; al Oeste: Maria Kim Brinkley y Desarrollos Visión Vida, S. de R. L.

CONSIDERANDO: Que la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto emitió Dictamen Técnico, de conformidad al estudio y análisis de la documentación que obra en la solicitud de mérito así como la correspondiente inspección de campo al sitio donde se localiza el bien urbano objeto de análisis, sobre el lote en referencia, **INVERSIONES COSTA VERDE, S. DE R. L. DE C. V.**, quien desarrolla el proyecto de turismo residencial Njoi Trujillo Beach Residences, está orientado a personas de origen norteamericano principalmente canadienses, que compran su lote de terreno, construyen su residencia y se establecen en el destino de manera temporal o permanente. Njoi Trujillo Beach Residences, comprende la urbanización de 62 lotes de terreno de diferentes dimensiones que oscilan entre 828.26 metros cuadrados a 2,075.71 metros cuadrados, que serán vendidos como se explicó anteriormente a ciudadanos provenientes en su mayoría de Canadá para que construyan en un plazo no mayor a 5 años sus residencias.- La urbanización contará con sistema de circuito cerrado, utilizando una única salida controlada mediante una caseta de vigilancia, constará de todos los servicios básicos como ser: agua potable, energía eléctrica y calles pavimentadas con concreto hidráulico.

CONSIDERANDO: Que en fecha 18 de junio de 2014, se emitió auto de requerimiento atendiendo lo recomendado por la Dirección Legal; mediante Dictamen Legal de fecha 11 de junio del 2014, el que disponía que previo a pronunciarse sobre el fondo de la solicitud de mérito se recomienda requerir a la Abogada CARMEN PATRICIA CORRALES, Apoderada Legal de la Sociedad Mercantil **COSTA VERDE, S. de R. L. de C. V.**, a fin de que procediera a acreditar el incumplimiento de la obligación señalada en 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 de la República (Decreto 90/90 del 14 de agosto de 1990), caso contrario se procederá a imponer la multa señalada en el mismo artículo.

CONSIDERANDO: Que el 18 de agosto de 2014, se notificó a la Apoderada Legal de **COSTA VERDE, S. de R. L. de C. V.**, el auto de requerimiento, quien se pronunció no conforme. Y en la misma fecha, presentó escrito de oposición, argumentando 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 de la República, no ha sido aplicado y que de llegarse a aplicar debería ser al Notario autorizante quien debería pagar la multa por no advertir al otorgante del cumplimiento de la obligación de informar, a este instituto, de la compra del inmueble.

CONSIDERANDO: Que el 12 de septiembre de 2014, la Dirección Legal de esta institución, emitió Dictamen legal en el sentido de declarar sin lugar la Oposición presentada, por no estar esta institución facultada para multar al Notario sino al adquirente, además nadie debe alegar desconocimiento de la Ley, por lo que tenían que tener conocimiento del Reglamento del Decreto 90/90; mandando a dar cumplimiento al requerimiento de fecha 18 de junio del 2014 en lo que respecta a pagar la multa señalada en el artículo 12 del Reglamento de la referida Ley.

CONSIDERANDO: Que en atención al Dictamen emitido por la Dirección Legal, la Secretaría General de esta institución en fecha 15 de octubre del 2014, emitió oficio N° 018-SG-2014, dirigido a la Secretaría General de la Dirección Ejecutiva de Ingresos (DEI), solicitando información relacionada al pago de la multa señalada en 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 de la República, contentivo en el Decreto 90/90.

CONSIDERANDO: Que el 26 de noviembre del 2014, la Secretaría General de la Dirección Ejecutiva de Ingresos (DEI) mediante Oficio N° DEI-SG-171-2014, informó, que no es competencia de la DEI, la administración de la multa determinada en el referido artículo 12 del Reglamento en virtud que no se trata de una sanción que dependa de un impuesto regulado por el Código Tributario o en su defecto que la misma Ley atribuya a la autoridad tributaria el manejo y control de las obligaciones formales y materiales que se desprendan de la misma.

CONSIDERANDO: Que la Secretaría de Finanzas, se pronuncie en cuanto a aclarar que el ente encargado de recibir el pago de dicha multa es el Instituto Hondureño de Turismo, por medio de depósito a la Cuenta Única de la Tesorería General de la República.

CONSIDERANDO: Que el 20 de febrero de 2015, la Asesora Legal de la Dirección legal de esta institución recomendó que el monto a pagar debía ser revisada nuevamente por el Contador General, y calcularlo a partir de la adquisición que consta en los títulos de compra y venta de cada lote reunido, para lo cual la peticionaria deberá, acreditar la escritura de compraventa de todos los bienes inmuebles y presentar la Constancia de Registro Catastral del inmueble agrupado.

CONSIDERANDO: Que mediante Auto de fecha 20 de febrero de 2015, se procedió a requerir a la Abogada a efecto acreditara los documentos requeridos por la Dirección Legal.



CONSIDERANDO: Que en fecha 12 de marzo la Abogada **CARMEN PATRICIA CORRALES**, presentó la documentación requerida, misma que consta de, Copia de Testimonio de Escritura Pública N° 1396 de Compra Venta debidamente autenticada y Constancia original, emitida en la oficina de Catastro de la Municipalidad de Santa Fe.

CONSIDERANDO: Que mediante providencia de fecha 26 de marzo de 2015, se ordena el traslado del expediente a la Dirección Legal del IHT, a fin de que mediante dictamen legal se determine la fecha exacta en la que el contador debe calcular la multa que establece 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 de la República”.

CONSIDERANDO: Que la Dirección Legal en fecha 14 de abril de 2014, emitió Dictamen Legal recomendando lo siguiente: que el cálculo de la multa sea a partir de la fecha de adquisición de los inmuebles, a favor de la Sociedad **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, hasta el 17 de marzo de 2014, fecha en que fuera presentada la solicitud de Calificación y Aprobación para la Adquisición de los inmuebles, de las escrituras que se detallan a continuación: 1) *Testimonio de Escritura Pública N° 867 de Compraventa, autorizada en fecha 3 de junio de 2011.* 2) *Testimonio de Escritura Pública N° 189 de Compraventa, autorizada en fecha 16 de febrero de 2012;* 3) *Testimonio de Escritura Pública N° 922 de Remedida y Compraventa autorizada en fecha 10 de junio de 2011 y* 4) *Testimonio de Escritura Pública N° 1396 de Compraventa autorizada en fecha 17 de octubre de 2012.*

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 de la República, literalmente dispone: “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 el cumplimiento de esta obligación y sus sanciones”.

CONSIDERANDO: Que en fecha 21 de abril del 2015, el Contador de esta Institución, emitió el cálculo de la multa a aplicar a la Sociedad **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, conforme al contenido del Artículo 12 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.

CONSIDERANDO: Que en fecha 29 de abril del 2015, la Abogada **CARMEN PATRICIA CORRALES**, presentó escrito adjuntando el Recibo de pago TGR-1 N°001978469, mediante el que acreditó el pago de la multa establecida a la Sociedad **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, por el Contador General de este Instituto, correspondiente

CONSIDERANDO: Que 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), establece que “Las sociedades que no estén integradas en su totalidad por socios hondureños, podrán adquirir el dominio sobre bienes inmuebles urbanos ubicados en las áreas que delimita en el Artículo 107 de la Constitución de la República, siempre que los destinen a proyectos turísticos, de desarrollo económico, de desarrollo social o de interés público calificados y aprobados por el Instituto Hondureño de Turismo”.

CONSIDERANDO: Que en fecha 04 de mayo del 2015, la Dirección Legal de este Instituto emitió dictamen favorable de la siguiente manera: “...esta Dirección Legal emite **DICTAMEN FAVORABLE**, en la solicitud de calificación y aprobación para la adquisición de un bien inmueble Urbano, en las Áreas que Delimita el Artículo 107 de la Constitución de la República, siendo del parecer que se califique y apruebe a la Sociedad **COSTA VERDE S. de R. L. de C. V.**, para que adquiera el terreno urbano, con un área de 125,125.87 metros cuadrados ó 17.94 manzanas ó 179,455.52 varas cuadradas, localizado en la comunidad de Florida, municipio de Santa Fe, en el Departamento de Colón, cuyas colindancias son las siguientes: Al Norte: con playa y mar Caribe o de las Antillas, Bahía de Trujillo, Lisa Katreen Lawrance, y Kimberly Anm Dacrey; Al Sur: Carretera Trujillo- Santa Fe; Al Este: Con herederos del difunto Lic. Armando Maradiaga; Al Oeste: Maria Kim Brinkley y Desarrollos Visión Vida, S. de R. L.; En virtud que dicho inmueble será utilizado para fines de desarrollo económico, de conformidad a lo establecido en el artículo 4 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)”.

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 (Decreto No.90-90), 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”.

CONSIDERANDO: Que el primer párrafo del artículo 7 del mismo cuerpo legal, establece: “El dominio, posesión o tenencia a cualquier título de los terrenos adquiridos en virtud del Artículo 4º de esta Ley, solamente podrán ser transferidos con la autorización de la Secretaría de Estado en los Despachos de Cultura y Turismo, la que dará tal autorización siempre que el nuevo adquirente continúe la ejecución del proyecto para el cual fueron



obtenidos y se compromete a cumplir todas y cada una de las obligaciones a cargo del tradente”.

CONSIDERANDO: Que el artículo 2 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, establece los requisitos que el Instituto Hondureño de Turismo debe tomar en cuenta para calificar y aprobar los proyectos a que se refiere el artículo 4 del Decreto No. 90-90, ya sea como turísticos, de desarrollo económico, de desarrollo social o de interés público.

CONSIDERANDO: Que el artículo 16 del referido 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 quedo acreditado en el dictamen legal emitido por la Dirección Legal de este Instituto, 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 presentaron.

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 Número 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, 5, 6 y 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,



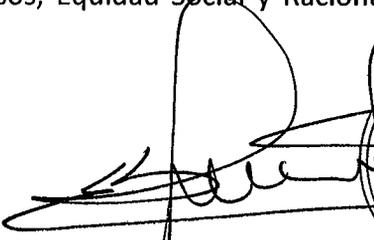
RESUELVE:

PRIMERO: Calificar y Aprobar a la Sociedad **COSTA VERDE S.de R. L. de C. V.**, el proyecto

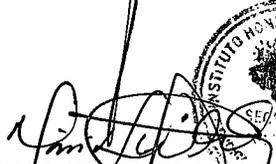
de turismo residencial Njoi Trujillo Beach Residences, como un **Proyecto de Desarrollo Económico**, orientado a personas de origen norteamericano principalmente canadienses, que compren su lote de terreno para construir su residencia y se establezcan en el destino de manera temporal o permanente, en el terreno urbano, con un área de 125,125.87 metros cuadrados, equivalentes a 17.94 manzanas ó 179,455.52 varas cuadradas, localizado en la comunidad de Florida, municipio de Santa Fe, en el Departamento de Colón, cuyas colindancias son las siguientes: Al Norte: con playa y mar Caribe o de las Antillas, Bahía de Trujillo, Lisa Katreen Lawrance, y Kimberly Anm Dacrey; Al Sur: Carretera Trujillo- Santa Fé; Al Este: Con herederos del difunto señor Armando Maradiaga; Al Oeste: Maria Kim Brinkley y Desarrollos Visión Vida, S. de R. L., en virtud que dicho inmueble será utilizado para fines de desarrollo económico, de conformidad a lo establecido en el artículo 4 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)".-

SEGUNDO: Que el incumplimiento de estas condiciones dará lugar a una sanción de conformidad a lo establecido en el Decreto 90/90 y su Reglamento.

TERCERO: Que se transcriba la presente Resolución al interesado.- Previo a la entrega de la Transcripción que se adjunte al expediente, el Recibo TGR-1 tal como lo establece la Ley de Fortalecimiento de los Ingresos, Equidad Social y Racionalización del Gasto Público.-
NOTIFIQUESE.

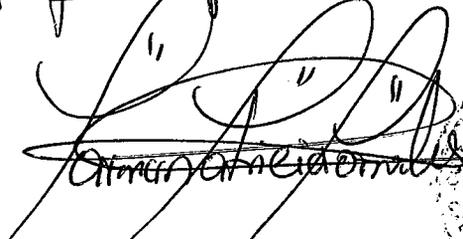

ERNIE EMILIO SILVESTRI
DIRECTOR




MONICA HIDALGO WELCHEZ
SECRETARIA GENERAL



En la Ciudad de Tegucigalpa MDC, a los 25 días del mes de mayo del año 2015, Presenta an esta Secretaria la Abogada Carmen Patricia Coronales, entera de la resolución que antecede antandido, firma para constancia.


Carmen Patricia Coronales
