

INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO
RESOLUCIÓN NO. 014-2020

INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO. TEGUCIGALPA, MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL, A LOS VEINTISÉIS (26) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020).

VISTA: Para resolver el escrito denominado, “**SE PRESENTA SOLICITUD PARA LA CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE URBANO – PARA UN PROYECTO DE DESARROLLO ECONOMICO – DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 4 DEL DECRETO 90/90.**”, contenido en el expediente No.88-2019, presentado por el abogado **JOSE HERNAN BATRES RODRIGUEZ**, en su condición de apoderado legal de la sociedad mercantil denominada **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** quien desarrollará un proyecto de construcción de Centro de Locales Comerciales.

CONSIDERANDO (1): En fecha cinco (05) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), se presentó ante la Secretaría General del Instituto Hondureño de Turismo, el escrito “**SE PRESENTA SOLICITUD PARA LA CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE URBANO – PARA UN PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO – DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 90/90.**”, por el Abogado **JOSE HERNAN BATRES RODRIGUEZ**, en su condición de apoderado Legal de la empresa mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** quien desarrollará el proyecto de construcción de Locales Comerciales para alquilar, los cuales estarán ubicado en el municipio de Roatán departamento insular de Islas de la Bahía, dicho escrito fue presentado con los documentos siguientes: 1. Fotocopia debidamente autenticada de carta poder, otorgada por el señor **EDGARD JOSE CRUZ PASTORA**, a favor del abogado **JOSE HERNAN BATRES RODRIGUEZ**, debidamente autenticado por la notaria **SUYAPA DE JESUS CARIAS GUSZAIN**, en fecha 28 de noviembre del 2019, según certificado de autenticidad No. 3283398 del Colegio de Abogados de Honduras. 2. Fotocopia debidamente autenticada de carnet vigente de extranjero residente a nombre del señor **Edgard José Cruz Pastora**. 3. Fotocopia debidamente autenticada de Registro Tributario Nacional (RTN) No. 08908019092910 del señor **Edgard José Cruz Pastora**. 4. Fotocopia debidamente autenticada de Registro Tributario Nacional (RTN) No. 08019016833746 de la empresa **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** 5. Fotocopia debidamente autenticada de pasaporte No.545832442 a nombre del Señor **BRIAN JAMES FORDE**. 6. Fotocopia debidamente autenticada del testimonio de escritura pública No. 38, contentivo de la constitución de la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.**, de fecha 09 de marzo del año 2016, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Francisco Morazán bajo matrícula 2550533. 7. Fotocopia debidamente autenticada del testimonio de escritura pública No. 71, de testimonio por exhibición y ejecución del acta de la asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.**, de fecha 12 de septiembre del año 2019, debidamente registrada en el Registro Mercantil de Francisco Morazán bajo matrícula 2550533. 8. Fotocopia debidamente autenticada de la certificación de accionistas de la Sociedad **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** firmada por el administrador único señor **Edgard José Cruz Pastora** 9. Fotocopias debidamente autenticada de constancia bancaria emitida por el banco **LAFISE**. 10. Fotocopia debidamente autenticada del contrato de compra venta, de la sociedad **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.**, de fecha 25 de julio de 2019. 11. Fotocopia debidamente autenticada de modificación de Contrato de Compra Venta, de fecha 12 de septiembre de 2019. 12. Fotocopia debidamente autenticada de la Certificación Catastral Inmobiliario extendida por la municipalidad de Roatán. 13. Fotocopia debidamente autenticada de testimonio de escritura pública No. 220, contentivo de la Compra venta, de fecha 19 de agosto del año 2019, la cual está debidamente registrada en el Registro Mercantil de Islas de la Bahía bajo número 58 tomo 232. 14. Certificado de autenticidad

No. 3283397, de fecha 02 de diciembre 2019. **15.** Fotocopia de estudio de factibilidad de la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** **16.** Fotocopia debidamente cotejado con el original, de Carnet del Colegio de Abogados de Honduras No. 16823 del abogado **JOSE HERNAN BATRES RODRIGUEZ.** **17.** Recibo de pago de certificación No. 26442, emitido por el Instituto Hondureño de Turismo, por la cantidad de doscientos Lempiras exactos (L.200.00), a nombre de **JOSE HERNAN BATRES RODRIGUEZ**". De todo lo anterior se dio traslado a la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto, para que emitiera el Dictamen Técnico correspondiente.

CONSIDERANDO (2): Que la empresa **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.**, fue constituida al amparo de la Leyes de la Republica de Honduras, tal y como se acredita con el testimonio de escritura pública No. 38 de Constitución de Sociedad, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán, que en su estructura accionaria cuenta con socios de nacionalidad extranjera como se acredita en la certificación firmada y sellada por el administrador único de la Sociedad Mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** misma que corren en los folios 6, 9 y 38 del expediente de mérito, acciones que se distribuyen de la siguiente manera: El Señor **EDGARD JOSE CRUZ PASTORA** de Nacionalidad Nicaragüense con el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y, el señor **BRIAN JAMES FORDE** de nacionalidad Estadounidense con el otro cincuenta por ciento (50%) de las acciones, para hacer un total del cien por ciento (100%) de las acciones de la referida empresa.

CONSIDERANDO (3): El giro principal de la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** según consta en su escritura de constitución, es brindar servicios de telecomunicaciones, como ser servicios de transmisión de datos por medio de internet, proveer contenidos en generales, desarrollar material y campañas publicitarias, de igual manera se observa en el documento antes mencionado, que la sociedad podrá realizar todos los actos de comercio a nivel nacional e internacional y que directa o indirectamente se relacionen con su objeto, o cualquier otra actividad de lícito comercio permitida por las leyes de Honduras.



CONSIDERANDO (4): Que para realizar el proyecto de Desarrollo Económico, la Sociedad Mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.** a través del señor **EDGARD JOSE CRUZ PASTORA**, de nacionalidad Nicaragüense, quien actuando en representación de la empresa mercantil antes mencionada, suscribió un contrato de Compra Venta de un bien inmueble, ubicado en el Municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, en fecha 25 de julio del año 2019, por un monto de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES ESTADUNIDENSES (\$ 527,500.00.). Dicho contrato de Compra Venta fue modificado en fecha 12 de septiembre del 2019, en cuanto a las cláusulas de contingencia y el cierre y POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE, siendo este en fecha 29 de noviembre del 2019.

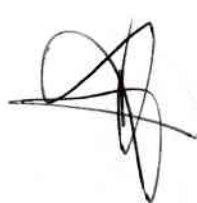
CONSIDERANDO (5): Que en fecha 10 de febrero del año 2020, la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo del Producto, emitió **INFORME DE LA INSPECCIÓN REALIZADA AL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CONTENIDOS DIVERSOS, S.A. EN ROATAN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHIA.**, dicha inspección tenía como objetivos, conocer in situ el lugar donde se localiza el bien inmueble, así como la actividad a que se destinara y corroborar la información contenida en el expediente y a aclarar algunas consultas, surgidas de la revisión de la documentación técnica. **Concluyendo: 1)** La sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.**, según se desprende de su documento de constitución, está integrada en su totalidad por socios extranjeros puntualmente de nacionalidad nicaragüense. **2)** El terreno adquirido por la solicitante de acuerdo con lo señalado en este informe y constatado en inspección de campo, se ubica en una de las áreas, a las que se refiere el artículo 107 de la Constitución de la Republica. **3)** Dicho inmueble será destinado para el desarrollo de un proyecto de inversión, consistente en un centro de locales comerciales, cuyo uso principal será para actividades turísticas y comerciales, adicionalmente dispondrá de mini bodegas.

Recomendando; Después de realizada la inspección de campo correspondiente habiendo constatado que la sociedad **CONTENIDOS DIVERSOS S.A.**, cumple con todo lo establecido en el Decreto 90/90 de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las áreas que delimita el artículo 107 de la Constitución de la República y su correspondiente Reglamento, se recomienda, salvo superior criterio, pronunciarse favorablemente en relación a lo solicitado por la peticionaria.

CONSIDERANDO (6): Que en fecha 14 de febrero del año 2020, la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo de Producto, emitió Dictamen Técnico para la Calificación y Aprobación para la adquisición de un bien inmueble urbano en las aéreas que delimita el artículo 107 de la Constitución de la República, para que una sociedad con accionistas extranjeros pueda adquirir bienes urbanos ubicados en las áreas a que se refiere el artículo 107 de la Constitución de La República, presentada ante la Secretaría General del Instituto Hondureño de Turismo, por el Abogado José Hernán Batres Rodríguez; en representación de la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, una vez realizado los análisis y vistas correspondientes la Gerencia se pronunció en los siguientes términos: 1) Según se observa en el documento de constitución, la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, se constituyó en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los nueve (09) días del mes de marzo, del año 2016, mediante instrumento número 38, ante los oficios del Abogado y Notario OSCAR ARMANDO MELARA FACUSSE; habiéndose inscrito con el numero 87 tomo 12 en el Registro de Comerciantes Sociales de Trujillo, Colón. Su domicilio es en el municipio de Trujillo, departamento de Colón. 2) En la presente solicitud la referida sociedad, de conformidad a lo estipulado en el decreto número 90-90, de fecha 27 de agosto de 1990 y, su Reglamento contenido en el acuerdo número 754, de fecha 11 de octubre de 1991. Solicita la calificación y aprobación por parte del Instituto Hondureño de Turismo, para la adquisición de un bien urbano en las áreas que delimita el artículo 107 de la Constitución de la República. 3) El bien inmueble urbano a que se hace referencia, en el numeral anterior, consiste en un lote de terreno con un área de 8,197.392 metros cuadrados, ó 2.026 acres, localizado en el barrio Spring Garden, del municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía. Dicho terreno tiene las siguientes colindancias: Al Norte: Arlington Nelson y Joselin Mc Field; Al Sur: Carretera Pavimentada; Al Este: Dulce María Duarte y Arlington Nelson; Al Oeste: Arlington Nelson Stamp. Sobre el lote, en referencia, la sociedad mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, desarrollará un proyecto de inversión, consistente, en un centro, de doce (12) locales comerciales y diez (10) mini bodegas, con el objeto de prestar los siguientes servicios: * Servicio de alquiler o arrendamiento de locales comerciales. * Servicio de alquiler o arrendamiento de mini bodegas. * Servicio de mantenimiento del centro, los locales comerciales y las mini bodegas. El uso principal de los locales, según se manifiesta en la solicitud de mérito, será para actividades turísticas y comerciales. 4) De lo anterior, se desprende que el predio objeto de análisis, se localiza dentro de los límites indicados en el Artículo 107 de la constitución de la Republica de Honduras. Concluyendo que la peticionara cumple con lo señalado en los artículos 4 y 6 del Decreto 90-90 del 27 de agosto de 1990, así como del artículo 2 del Acuerdo numero 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 la sociedad **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.** dándose por cumplimentado el auto de fecha cinco (5) de diciembre del año 2019, y se ordena el traslado a Dirección Legal para que emita el Dictamen Legal correspondiente.

CONSIDERANDO (7): Que en fecha veinte (20) de febrero del año dos mil veinte (2020), la Dirección Legal del Instituto Hondureño de Turismo, emitió Dictamen Legal en los términos siguientes: Habiéndose analizado los documentos adjuntos y el marco legal vigente, en el escrito **"SE PRESENTA SOLICITUD PARA LA CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE URBANO – PARA UN PROYECTO DE DESARROLLO ECONOMICO – DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 4 DEL**

DECRETO 90/90". Con fundamento en los artículos 107, 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, 7, 12, 14 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, Dictamen técnico de fecha 14 de febrero del 2020, la Dirección Legal emitió **DICTAMEN LEGAL 1. FAVORABLE**, a la Solicitud para la **CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN** de un proyecto de desarrollo económico de construcción de un Centro de Locales Comerciales, ubicado en el barrio Spring Garden del municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, como proyecto de desarrollo social. **2.** Se recomienda autorizar a la empresa **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, la compra del bien inmueble para el proyecto de desarrollo económico, que consiste en la construcción de un Centro de Locales Comerciales, cuyo antecedente se describe, Instrumento Publico No. 220 debidamente registrado, en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Islas de la Bahía con número de inscripción 58 del tomo 232, con un área de terreno de 8,197.392 metros cuadrados (2,026 acres) ubicado en barrio Spring Garden, calle principal Roatán, Islas de la Bahía, Honduras, a favor de la señora DEBRA SHARON BODDEN COOPER, misma que suscribió un contrato de venta a favor de la empresa **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, a través de su representante legal. **3)** Se recomienda, que se ordene al peticionario, que una vez que cuente con su escritura pública de Compra Venta y debidamente registrada en el Instituto de la propiedad de Islas de la Bahía a favor de **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, la presente a este Instituto Hondureño de Turismo para que se adjunte al Expediente de mérito.



CONSIDERANDO (8): 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 "*la presente Ley tiene por objeto 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 (9): Que 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 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 (10): Que el artículo 7 del de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que delimita el Artículo 107 de La Constitución de la Republica, establece en su primer párrafo que: *El dominio, posesión o tenencia a cualquier titulo de los terrenos adquiridos en virtud del artículo 4º de la Ley, solamente podrán ser transferidos con autorización de la Secretaria de Estado en los Despachos de Cultura y Turismo, la que dará la autorización siempre que el nuevo adquiriente continúe con 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 (11): 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 Republica establece: "*Que para calificación y aprobación por parte del instituto Hondureño de Turismo, en adelante el Instituto, de los proyectos a que se refiere el Artículo 4, del Decreto 90/90, la persona natural o la sociedad que proyecta adquirir o que haya adquirido un inmueble*

urbano deberá presentar una solicitud al Instituto, con la siguiente información, a)...., b)...., c) Titulo de dominio del inmueble o documento de promesa de venta o precontrato de compra-venta del inmueble u otro documento similar, en su caso, que el inmueble se ha adquirido o va a ser adquirido. d)...., e)...., f) ”.

CONSIDERANDO (12): Que el artículo 14 del Reglamento, de la Ley para la Adquisición de Bienes Urbanos en las Áreas que delimita el Artículo 107 de La Constitución de la Republica, establece: “Cuando una persona natural que no sea Hondureña de nacimiento o una sociedad que no esté integrada en su totalidad por socios hondureños, adquiera inmuebles de acuerdo al artículo 4, del Decreto 90/90, deberá someter el Proyecto para la calificación y aprobación del instituto, dentro de un plazo máximo de doce (12) meses, y si no lo somete a la calificación y aprobación después de vencido el plazo, se le aplicara la multa de veinte por ciento (20%) a que se refiere el artículo 6, párrafo segundo del Decreto 90/90”.

CONSIDERANDO (13): Que el artículo 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 Republica, 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 (14): Que mediante Acuerdo Ejecutivo Numero 64-2019 del 14 de agosto del 2019, el Presidente de la Republica, en uso de sus facultades, delego la firma para la suscripción de todo tipo de documentos para la adopción de compromisos y formalización de pagos 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 despacho y al Instituto, en la ciudadana **NICOLE MARRDER AGUILAR**, Secretaria de Estado en el Despacho de Turismo y Presidenta Ejecutiva del Instituto Hondureño de Turismo.

POR LO TANTO: EL INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO, en el uso de sus facultades y en aplicación de los artículos 107 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, 7, 12, 14 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, Dictamen técnico de fecha 14 de febrero del 2020, Dictamen Legal de fecha 20 de febrero del 2020.

RESUELVE:

PRIMERO: AUTORIZAR, la Adquisición del bien inmueble al amparo 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, a la empresa mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, que se describe a continuación:

LOTE	UBICACIÓN	AREA	REGISTRO
1	Spring Garden del Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía.	8,197.392 metros cuadrados (2,026 acres).	Antecedente: Instrumento Publico No. 220, Inscrito en el Registro inmueble mercantil de Islas de la Bahía, bajo No. de Inscripción 58 del tomo 232.

SEGUNDO: CALIFICAR Y APROBAR, el proyecto de desarrollo económico, para la construcción de un centro de locales comerciales, el cual estará ubicado en el barrio Spring Garden, del municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, que cuenta con una extensión superficial de 8,197.392 metros cuadrados, (2,026 acres) a favor de la empresa mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, en el bien inmueble descrito en el numeral anterior.

TERCERO: Se ordena al peticionario que una vez que cuente con el respectivo testimonio de escritura pública de Compra Venta del bien inmueble antes descrito, a favor de la empresa mercantil **CONTENIDOS DIVERSOS S. A.**, y debidamente registrada en el Instituto de la Propiedad correspondiente, lo presente ante la Secretaria General del Instituto Hondureño de Turismo, para que forme parte del expediente de mérito.

CUARTO: Que se transcriba la presente Resolución, previo a la entrega del recibo de pago por un monto de doscientos lempiras (L.200.00), emitido por la receptoría de fondos del IHT, en concepto de emisión de certificaciones y constancias.

QUINTO: 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, a partir de la fecha de la notificación de la presente Resolución. - **NOTIFÍQUESE.**



NICOLE MARRDER AGUILAR

Secretaria de Estado en el Despacho de Turismo y
Presidenta Ejecutiva del Instituto Hondureño de Turismo



ANALESKY FONSECA
Secretaría General