

*Informe leído
con su redacción
alterna incluido en la
Orden del día y aprobado
en primera lectura con modificación
en sesión de fecha 24/11/2021. Def*



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

INFORME QUE RINDE LA COMISIÓN PERMANENTE DE HACIENDA, RESPECTO AL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 129 Y LOS PÁRRAFOS I, II Y III, DEL ARTÍCULO 131 DE LA LEY No. 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA. PROCEDENTE DEL PODER EJECUTIVO.

EXPEDIENTE No. 00762-2021-PLO-SE

ANTECEDENTES

El fideicomiso es un acto jurídico mediante el cual una o varias personas entregan bienes o derechos a una entidad fiduciaria para crear un patrimonio separado que será administrado por esa entidad para beneficiar a otra persona o a la persona que entrega dichos bienes. Esta figura es una operación que había permanecido históricamente ausente de la cultura jurídica y de negocios de la República Dominicana, situación que nos colocaba en una posición de rezago con relación al resto de los países latinoamericanos que han recorrido un largo trecho en la utilización y aprovechamiento de este instrumento jurídico.

En lo que respecta a nuestro país, el fideicomiso surge con la necesidad de desarrollar el mercado hipotecario y de que el Estado cumpla con su obligación de suplir la necesidad básica de viviendas de la población, estipulada en el artículo 51 de la Constitución de la República. En ese sentido, el 16 de julio de 2011 fue promulgada la Ley No. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

El objetivo principal de la Ley No. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, es la construcción de viviendas de bajo costo financiadas por parte de las administradoras de fondos de pensiones bajo la Resolución No. 62, de la Comisión de Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión de la Superintendencia de Pensiones y las fiduciarias con una retribución relevante.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

En ese mismo sentido, el Estado dominicano, por medio del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), destina a los primeros adquirentes que cumplan con los requisitos, un bono monetario para su primera vivienda, que se aplica al capital del préstamo hipotecario. En adición, se destina un bono de compensación de Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) emitido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), como colaboración para que el adquirente no tenga que pagar para la transferencia de su propiedad.

TIPOS DE FIDEICOMISOS ESTABLECIDOS EN LA LEY No. 189-11

La Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana establece como principales tipos de fideicomiso los siguientes:

- Fideicomiso de planificación sucesoral
- Fideicomiso de inversión
- Fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario
- Fideicomiso de oferta pública de valores y productos
- Fideicomiso en garantía
- Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos

El fideicomiso de inversión inmobiliaria y desarrollo inmobiliario es la modalidad mediante la cual el fideicomitente transfiere activos o derechos para la construcción de un patrimonio autónomo e independiente, a fin de que el fiduciario realice gestiones administrativas y legales asociadas con la adquisición de bienes inmuebles, su administración, explotación, preservación y el desarrollo de proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño, construcción, venta o arrendamiento.

El fideicomiso en el aspecto inmobiliario tiene como novedad la creación de viviendas de bajo costo que tienen el apoyo y soporte por parte del Estado dominicano en bonos y flexibilidad para el pago a plazo del inmueble para que el adquirente pueda obtener su primera vivienda, lo cual representa una colaboración a para que cada familia viva de una manera digna y tenga su propio espacio.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Durante décadas, en la República Dominicana ha existido un alto interés por parte del Gobierno y de algunas instituciones civiles, para reducir el déficit de viviendas que aqueja a la nación. El Estado dominicano ha logrado con éxito la implementación del fideicomiso como herramienta para reducir el déficit habitacional a través de viviendas de bajo costo que incentiva la Ley No. 189-11. Los proyectos establecidos van dirigidos a la población de menor ingreso que por lo regular, no es sujeto de crédito, a los fines de que puedan tener acceso a ofertas de viviendas con características y condiciones asequibles.

La presente iniciativa procura aumentar el tope del precio de venta de las unidades de los proyectos de viviendas considerados de bajo costo, que pasaría de tres millones quinientos mil pesos dominicanos (RD\$3,500,000.00), monto al que fue aumentado mediante la Ley No. 195-19, del 2 de julio de 2019, que modificó el artículo 129 de la Ley No. 189-11 a cuatro millones quinientos mil pesos dominicanos (RD\$4,500,000.00). Adicionalmente, el proyecto crea el bono para vivienda, por medio del cual los adquirentes a través de fideicomisos de viviendas de bajo costo, debidamente acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), tendrán derecho a recibir un bono para vivienda equivalente al valor correspondiente al cálculo sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

Si al momento de recibir el bono, el adquirente ya completó el saldo de la vivienda, le será devuelto dicho valor, y en caso de haber tomado un financiamiento, se le aplicará al saldo insoluto.

BASE LEGAL

En nuestro país, el fideicomiso se encuentra regulado por la Ley No. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario; sin embargo, existen diversos reglamentos, normas y resoluciones por parte de la Junta Monetaria de la República Dominicana, así como de la Dirección Nacional de Impuestos Internos (DGII), entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- ✓ Decreto No. 95-12, Reglamento sobre Fideicomiso.
- ✓ Norma General No. 01-2015, de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso.
- ✓ Resolución de la Junta Monetaria No. 01-12-2011, sobre Procedimiento para autorizar operaciones de venta de carteras de préstamos.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

- ✓ Resolución de la Junta Monetaria No. 11, del 15 de diciembre de 2011, de Seguros Hipotecarios y Certificaciones de Garantías.
- ✓ Resolución de la Junta Monetaria No. 01 del 6 de octubre de 2011, de Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera.
- ✓ Resolución de la Junta Monetaria No. 01, del 20 de septiembre de 2011, denominado Reglamento unificado de valores e instrumentos hipotecarios.
- ✓ Resolución No. 62, sobre Inversiones de los Fondos de Pensiones.

El presente proyecto de ley está sustentado sobre las siguientes disposiciones:

- ✓ La Constitución de la República;
- ✓ La Ley No. 5892, del 10 de mayo de 1962, que crea el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI);
- ✓ La Ley No. 11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana;
- ✓ La Ley No. 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- ✓ La Ley No. 1-12, del 25 de enero de 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.
- ✓ La Ley No. 195-19, del 2 de julio de 2019, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- ✓ El Decreto No. 359-12, del 16 de julio de 2012, que establece el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo;



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

- ✓ El Decreto No. 268-15, del 18 de septiembre de 2015, que modifica el artículo 26 del Decreto No. 359-12, que establece el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, y agrega los párrafos III y IV al artículo 19 del Decreto No. 95-12, que establece el Reglamento sobre el Fideicomiso.

MECANISMOS DE CONSULTA

En cumplimiento a lo que establece el artículo 298 del Reglamento del Senado, para analizar este expediente, la Comisión Permanente de Hacienda realizó una reunión en fecha 20 de julio del año en curso, con la participación de los honorables legisladores que conforman la Comisión, del personal de la Dirección Técnica de Revisión Legislativa (DETEREL) y los asesores de la Comisión.

En este encuentro fueron analizados aspectos importantes del Proyecto de Ley que modifica el artículo 129 y los párrafos I, II y III del artículo 131 de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Se ponderó la necesidad de adecuar todo el contenido de la iniciativa en los aspectos constitucional, legal, estructural, lingüístico y de técnicas legislativas.

CONCLUSIÓN

Concluido el análisis de esta iniciativa y tomando en cuenta las sugerencias antes descritas, **esta Comisión HA RESUELTO: rendir informe favorable al expediente No. 00762, sugiriendo una redacción alterna, anexa, que sustituye en todas sus partes la iniciativa legislativa depositada.**

Esta Comisión se permite solicitar al Pleno Senatorial, la inclusión de este informe en la Orden del Día de la próxima Sesión, para fines de conocimiento y aprobación.


FARIDE VIRGINIA RAFUL SORIANO
Presidenta



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones



DIONIS A. SÁNCHEZ CARRASCO
Vicepresidente



RICARDO DE LOS SANTOS POLANCO
Secretario



ALEXIS VICTORIA YEB
Miembro



ANTONIO M. TAVERAS GUZMÁN
Miembro



CASIMIRO ANTONIO MARTE FAMILIA
Miembro



MARTÍN E. NOLASCO VARGAS
Miembro



JOSÉ MANUEL DEL CASTILLO SAVIÑÓN
Miembro

FRANKLIN Y. PEÑA VILLALONA
Miembro

FVRS:RCN
arm:casn:isr
21 de julio del año 2021.