



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

*aprobado  
única lectura*

**INFORME QUE RINDE LA COMISIÓN BICAMERAL DESIGNADA PARA ESTUDIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO EN REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC RD). PROCEDENTE DEL PODER EJECUTIVO, MEDIANTE OFICIO No. 031466, DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015.**

**EXPEDIENTE No. 02513-2015-SLO-SE.**

**INTRODUCCIÓN**

Esta iniciativa legislativa fue tomada en consideración por el Pleno del Senado y remitida a Comisión, en sesión de fecha 11 de noviembre del año 2015. Los reglamentos internos del Senado de la República y de la Cámara de Diputados establecen la potestad para conformar comisiones bicamerales, con el objetivo de analizar de manera conjunta, los expedientes que por su trascendencia requieran mayores niveles de conciliación entre los diferentes sectores involucrados y a los fines de hacer más viable su ejecutoria.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 235, 258 y 262 del Reglamento Interno del Senado de la República, fue conformada una Comisión Bicameral a los fines de estudiar y ponderar el **Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo en República Dominicana (VBC RD)**, expediente No. 02513-2015, la cual quedó integrada por los **senadores**: Dionis Alfonso Sánchez Carrasco, como **presidente**; Amílcar Romero, Félix María Vásquez Espinal, Tommy Alberto Galán Grullón, Luis René Canaán Rojas, Julio César Valentín Jiminián, Francis Emilio Vargas Francisco, Reinaldo Pared Pérez y Charles Mariotti Tapia; y los **diputados**: Ramón Antonio Cabrera Cabrera, **vicepresidente**, Olfalida Almonte Santos, Félix Antonio Castillo Rodríguez, Ramón Dilepcio Núñez Pérez, Pedro Carreras Santana, Wilson Manuel Marte Estévez, Albert Elías Atallah Laján, Alejandro Jerez Espinal y Hugo Rafael Núñez Almonte.



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

**ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE**

En el proceso de estudio de esta iniciativa legislativa, la Comisión Bicameral recibió las explicaciones de los siguientes funcionarios:

**Por el Ministerio de la Presidencia:**

- ✓ Lic. Gustavo Montalvo, ministro de la Presidencia
- ✓ Licda. Xenia García, directora jurídica
- ✓ Licda. Patricia Peña, Departamento Jurídico
- ✓ Licda. Lena Ciccone, directora ejecutiva de la Comisión Presidencial de Desarrollo Mercado Hipotecario y Fideicomiso
- ✓ Lic. Aquiles Calderón, asesor externo
- ✓ Lic. Nassef Perdomo, asesor externo

**Por la Superintendencia de Valores:**

- ✓ Lic. Juan Ernesto Jiménez, intendente de Valores
- ✓ Licda. Claudia Pichardo, directora de Servicios legales
- ✓ Licda. Olga Nivar, directora de Oferta Pública

**Por la Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo:**

- ✓ Lic. José A. Pantaleón, subconsultor jurídico

**Por el Banco de Reservas de la República Dominicana:**

- ✓ Lic. Enrique Ramírez Paniagua, administrador general

**Por la Fiduciaria Reservas:**

- ✓ Lic. Christian A. Molina Estévez, gerente general

En interés de contribuir a la solución del déficit habitacional del país y garantizar que las personas de escasos recursos puedan optar por una vivienda digna, fue aprobada el 16 de julio de 2011, la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, la



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

cual, a través de la figura del fideicomiso, procura facilitar el acceso al financiamiento de los sectores más necesitados, garantizar la administración transparente y eficiente de los recursos y proteger los adquirientes de viviendas. En su artículo 136, esta ley ordena que todo proyecto habitacional que deba ejecutarse con la participación del Estado y del sector privado, obligatoriamente debe constituirse en la forma de fideicomiso.

Cuando los proyectos habitacionales se desarrollan a través de la figura del fideicomiso, se coloca a cargo de la Fiduciaria, entidad financiera sujeta a una rigurosa supervisión, la administración de los recursos que se destinan a un proyecto determinado, con la finalidad de asegurar el manejo transparente de los fondos y vigilar que los desarrolladores cumplan cabalmente sus obligaciones, de forma tal que los pagos y los recursos que reciben del público se destinen exclusivamente al desarrollo de los proyectos y que las obras se ejecuten con el nivel de calidad y profesionalidad exigido, de conformidad con los estándares y normas de construcción vigentes.

El Decreto No. 241-14 de fecha 16 de julio de 2014, en su artículo 1, ordenó la constitución de un fideicomiso público e irrevocable, de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo, a ser denominado **"Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo en República Dominicana (Fideicomiso VBC RD)**". El objetivo del Fideicomiso VBC RD es la creación de estructuras financieras y administrativas independientes para la administración transparente y eficiente del **Patrimonio Fideicomitado**, con el propósito de servir como **Fideicomiso Matriz** para asegurar la construcción de las infraestructuras y las unidades residenciales de bajo costo dentro de los proyectos a desarrollar; así como, la ejecución de las actuaciones y obras necesarias para su terminación, incluyendo entre ellas, las actividades de financiamiento.

Serán partes del **Fideicomiso VBC RD**, el Estado dominicano, como **Fideicomitente** y **Fideicomisario**, que actúa a través del Ministerio de la Presidencia, y la sociedad **Fiduciaria Reservas, S. A.**, como la **Fiduciaria**. Dentro de sus principales fines se encuentran:



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

- ✓ La urbanización de nuevos terrenos, incluyendo la construcción de la infraestructura de servicios, lotificación, desarrollo de áreas verdes, deportivas, culturales, institucionales, comerciales, residenciales y demás trabajos necesarios para poder ejecutar los proyectos de viviendas de bajo costo.
- ✓ La constitución de Fideicomisos de Viviendas de Bajo Costo, en conjunto con desarrolladores privados, vinculados a este Fideicomiso Matriz, fungiendo éstos como Fideicomitentes.
- ✓ La comercialización de los lotes urbanizados, incluyendo los lotes residenciales, comerciales e institucionales, obtenidos dentro del Fideicomiso Matriz.
- ✓ Asegurar la utilización eficiente y transparente de los ingresos o recursos del Fideicomiso.
- ✓ Identificación y evaluación de suelos estatales con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser integrados a su patrimonio, que sirvan como base para la ejecución de proyectos de vivienda a través de los fideicomisos construidos en conjunto con promotores y constructores del sector privado.

**DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO**

En el marco de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, el Estado dominicano actuando como promotor y facilitador de la política nacional de viviendas y ordenamiento territorial, cumpliendo con su rol social de contribuir a la disminución del déficit habitacional, decide construir una estructura financiera y administrativa de carácter fiduciario que permita implementar políticas estatales para la promoción de la construcción de viviendas para la clase trabajadora y las familias de menos recursos, tanto en la zona rural como urbana, y en tal virtud, se constituye un **Fideicomiso Matriz**, cuya administración estará a cargo de **Fiduciaria Banreservas, S. A.**, con la encomienda específica de gestionar los recursos que integran el Patrimonio Fideicomitado e implementar determinadas iniciativas y proyectos tendentes a los indicados fines, conforme a las instrucciones de un Comité Fiduciario, que fungirá como estamento técnico, administrativo y como consejero del Fideicomiso, sirviendo de enlace entre el Fideicomitente y la Fiduciaria.



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

La duración del fideicomiso será de veinte (20) años, contados a partir de la suscripción del contrato constitutivo del fideicomiso. Transcurrido este plazo, salvo prórroga expresa por decisión del Fideicomitente, se extinguirá el Fideicomiso VBC RD y se revertirá el patrimonio Fideicomitado al Estado dominicano en su calidad de Fideicomisario. El Fideicomiso VBC RD podrá terminar por las siguientes causas:

- Por llegar al plazo establecido en este contrato.
- Por el cumplimiento de los fines
- Por renuncia de La Fiduciaria y que no existiera otro fiduciario que acepte el cargo.

Todos los gastos, impuestos, derechos, comisiones, honorarios y demás erogaciones que se originen con motivo del ejercicio del Fideicomiso VBC RD, se cubrirán con cargo a su patrimonio, por lo cual, si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que La Fiduciaria lleve a cabo los pagos conforme a este instrumento, dicha entidad no será responsable de las obligaciones contraídas con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

**PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**

Mediante el Contrato de Fideicomiso VBC RD, el Estado dominicano en su calidad de Fideicomitente, transfiere y afecta, de forma irrevocable, los bienes y derechos que se listan a continuación, constituyendo éstos el Patrimonio Fideicomitado:

- 1.- La suma de Un Millón de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$1,000,000.00).
- 2.- El derecho de uso del Máster Plan del proyecto de construcción de viviendas de bajo costo denominado "Ciudad Juan Bosch", valorado en la suma de Ochenta y Ocho Millones Quinientos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$88,500,000.00), el cual ha sido pagado por el Estado dominicano en su totalidad y por tanto el Fideicomiso VBC RD, queda liberado de cualquier contingencia relacionada con dicho Master Plan.



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

3.- El inmueble identificado como 402404979144 que tiene una superficie de Un Millón Cuatrocientos Mil Metros Cuadrados (1,400,000.00) Metros Cuadrados, ubicado en el Municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, amparado en el Certificado de Título Matrícula No. 0100116724 , a nombre del Estado dominicano, emitido en fecha 9 de abril de 2015, por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, el cual es aportado al Fideicomiso VBC RD, por un valor de Quinientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$550,000,000.00).

4.- Una porción de terreno con una superficie de Un Millón Veinticinco Mil Metros Cuadrados (1,025,000.00) dentro del inmueble Parcela 21-C-2, del Distrito Catastral No. 32, del Distrito Nacional, amparada en la Constancia Anotada Matrícula No. 4000256194, a nombre del Estado dominicano, expedida en fecha 9 de abril de 2015, por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, por un valor de Doscientos Cincuenta y Seis Millones Doscientos Cincuenta Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$256,250,000.00).

El Estado dominicano se compromete a integrar los bienes acordados al Patrimonio Fideicomitado, incluyendo los inmuebles aportados, debiendo hacer entrega de toda la documentación necesaria para perfeccionar el traspaso de los mismos al Fideicomiso, así como gestionar la asignación presupuestaria para tales fines y las aprobaciones congresuales que apliquen para la transferencia de dichos bienes.

**DESCRIPCIÓN, PRECIO DE VENTA Y BENEFICIOS PARA ADQUIRIENTES**

El proyecto se desarrollará por parte de empresas constructoras y consorcios privados, en diferentes etapas. La primera fase consta de 23 lotes habitacionales para un total de 15,000 viviendas. Todos estos lotes para el desarrollo de complejos de viviendas de bajo costo, se encuentran constituidos como "Fideicomisos Vinculados" al Fideicomiso VBC RD y todos fueron adjudicados en base al proceso de licitación pública, al amparo de la Ley No. 340-06, sobre Contratación Pública.



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

El precio de las viviendas oscila entre Novecientos Mil Pesos Dominicanos hasta Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos Dominicanos, sin que se admitan variaciones en los precios que dieron lugar a la adjudicación de lotes a favor de los constructores. Los tamaños de las mismas van desde cuarenta y cinco (45) hasta ochenta (80) metros cuadrados, de dos (2) y tres (3) habitaciones.

Los adquirientes de las viviendas se beneficiarán de condiciones especiales para la compra, tal como se describe a continuación:

- a) **Un bono aplicable al inicial de la vivienda**, que corresponde a una compensación por el monto del Impuesto a la Transferencia de los Bienes Industrializados (ITBIS) que el constructor paga durante el proceso de construcción. Este bono equivale a aproximadamente un **ocho por ciento (8%) del valor de la vivienda** y su aplicación se realiza a través de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- b) **Un bono correspondiente a una proporción del precio del terreno** que se calcula tomando en cuenta el valor actual del terreno urbanizado con relación al valor original del terreno y que se le entrega al comprador para que pueda aplicarlo como abono al precio de venta, equivalente a aproximadamente a un **dos por ciento (2%) del valor de la vivienda** (que va desde Quince Mil Pesos Dominicanos (RD\$15,000.00) a Treinta y Cinco Mil Pesos Dominicanos (RD\$35,000.00)).
- c) **Financiamiento para la adquisición de las viviendas a través de la banca nacional**, a una tasa fija del **ocho por ciento (8%) durante veinte (20) años**, lo cual es posible gracias a la liberación del encaje legal, que hace factible para la banca aplicar estas condiciones de financiamiento.
- d) **Exención del impuesto aplicable a la transferencia de inmuebles, hasta Dos Millones de Pesos Dominicanos (RD\$2,000,000.00) entre otros beneficios.**



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**

**MECANISMOS DE CONTROL Y SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS**

El procedimiento de selección de los beneficiarios, control y supervisión se describe a continuación:

- 1.- Los interesados en adquirir una vivienda no tienen que obtener autorización o calificación previa por parte de ningún organismo, funcionario o entidad del Estado. El interesado acude directamente a las oficinas del desarrollador o de la entidad fiduciaria que administre el proyecto.
- 2.- Sólo serán favorecidos con los incentivos, las familias que vayan a adquirir una vivienda por primera vez, tal como lo contempla la Ley No. 189-11.
- 3.- La calificación de los adquirentes y la verificación del cumplimiento de los requisitos para optar por los incentivos, sobre todo, la comprobación de que se trata del adquirente de una primera vivienda, queda a cargo del sector financiero, bajo la supervisión de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). Este proceso se realiza de forma combinada entre la Fiduciaria y la entidad de intermediación financiera que habrá de conceder el financiamiento.

 **CONCLUSIÓN**

Luego de ponderar el contenido de este **Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo en República Dominicana (Fideicomiso VBC RD)**, y observar que es la expresión de un compromiso de Nación al cual se integran los diversos estamentos del Estado, constituyendo una verdadera alianza público-privada, enmarcado dentro de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, y que el mismo evidencia la voluntad y prioridad del Estado dominicano de crear un mecanismo sostenible que asegure una gestión transparente, eficiente y financieramente viable para el desarrollo, construcción y adquisición por parte de la



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**


clase trabajadora con limitaciones para el acceso a una vivienda digna, esta Comisión Bicameral HA RESUELTO: rendir informe favorable al Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo en la República Dominicana (FIDEICOMISO VBC RD), tal como fue remitido por el Poder Ejecutivo, con el Oficio No. 031466, de fecha 10 de noviembre de 2015, Expediente No. 02513-2015.

Esta Comisión se permite solicitar a los Plenos Congressuales, la inclusión de este informe en la Orden del Día de sus próximas sesiones, para fines de conocimiento y aprobación, conforme a los procedimientos dispuestos en la Constitución de la República Dominicana y en los Reglamentos Internos de las cámaras legislativas.

POR LA COMISIÓN BICAMERAL

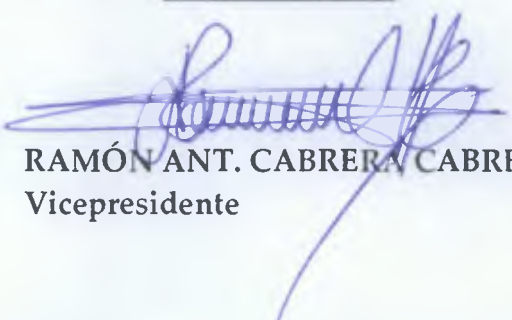
SENADORES:

  
DIONIS ALFONSO SÁNCHEZ CARRASCO  
Presidente

  
AMÍLCAR JESÚS ROMERO P.

  
FÉLIX MARÍA VÁSQUEZ ESPINAL

DIPUTADOS:

  
RAMÓN ANT. CABRERA CABRERA  
Vicepresidente

  
OLFALIDA ALMONTE SANTOS

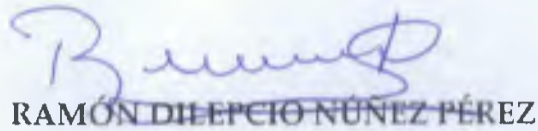
  
FÉLIX ANT. CASTILLO RODRÍGUEZ



**CONGRESO NACIONAL**  
**DEPARTAMENTO COORDINACIÓN DE COMISIONES**  
**COMISIÓN BICAMERAL**



TOMMY ALBERTO GALÁN GRULLÓN



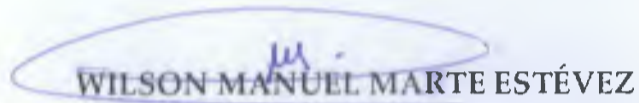
RAMÓN DILEPCIO NÚÑEZ PÉREZ



LUIS RENÉ CANAÁN ROJAS

PEDRO CARRERAS SANTANA

JULIO CÉSAR VALENTÍN JIMINIÁN

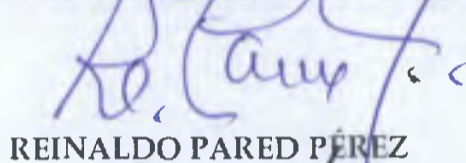


WILSON MANUEL MARTE ESTÉVEZ



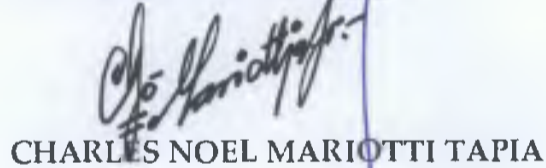
FRANCIS EMILIO VARGAS FRANCISCO

ALBERT ELÍAS ATALLAH LAJÁN

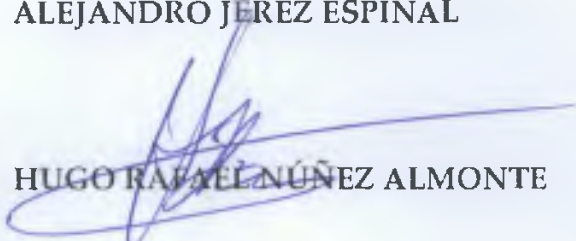


REINALDO PARED PÉREZ

ALEJANDRO JEREZ ESPINAL



CHARLES NOEL MARIOTTI TAPIA



HUGO RAFAEL NÚÑEZ ALMONTE

/isr  
16 de noviembre del año 2015.