



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA
Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Santo Domingo de Guzmán D.N.

DETEREL 1190/2021

A la : Comisión Permanente de Hacienda

Vía : **Licda. Rosemary Cedeño Nieves**
Coordinadora de Comisiones Permanentes

Cc : **Lic. José Domingo Carrasco Estévez**
Secretario General Legislativo.

De : **Welnel D. Félix F.**
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Contrato de Fideicomiso para la creación del Fondo Nacional de la Vivienda "Fideicomiso Fonvivienda", suscrito el 23 de agosto del 2021, entre y la Fiduciaria BANRESERVAS, S.A (FIDEICOMISO FONVIVIENDA.)

Ref. : Oficio núm. 000003120, del 27-10-2021 **Exp. 01191-2021-SLO-SE**

En atención a su comunicación de referencia, en la que nos solicita realizar el correspondiente estudio y remitir la opinión sobre el contrato indicado en el asunto. Después de analizar dicho contrato, tenemos a bien expresarle lo siguiente:

Base Constitucional

Este contrato fue remitido al Senado de la República procedente de la Cámara de Diputados mediante oficio núm. 00708, del 27 de octubre del 2021, para su conocimiento, discusión y aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 128, literal d) del numeral 2), de la Constitución de la República, que establece lo siguientes:

Artículo 128.- Atribuciones del Presidente de la República. La o el Presidente de la República dirige la política interior y exterior, la administración civil y militar y es la autoridad suprema de las Fuerzas Armadas, la Policía Nacional y los demás cuerpos de seguridad del Estado.

...

2) En su condición de Jefe de Gobierno, tiene la facultad de:

...

d) Celebrar contratos, sometiéndolos a la aprobación del Congreso Nacional cuando contengan disposiciones relativas a la afectación de las rentas nacionales, a la enajenación de bienes del Estado, al levantamiento de empréstitos o cuando estipulen exenciones de impuestos en general, de acuerdo con la Constitución. El monto máximo para que dichos contratos y exenciones puedan ser suscritos por el Presidente de la República sin aprobación congresual, será de doscientos salarios mínimos del sector público;



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Base Legal

Ley núm. 189-11, del 16 de julio del año dos mil once (2011), para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, la cual crea un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República Dominicana, igualmente incorpora la figura del fideicomiso, en aras de complementar la legislación financiera dominicana.

Antecedentes:

1.- En virtud del Decreto núm. 191-21, del 22 de marzo de 2021, fue dispuesta la creación del Fondo Nacional de la Vivienda con el objetivo de consolidar y ejecutar las políticas en materia de viviendas de interés social, así como administrar, estructura y canalizar los recursos, contribuciones y aportes financieros destinados a las mismas, con desconcentración territorial bajo el esquema del Fideicomiso.

1.2. Esta iniciativa tiene por objeto la aprobación del contrato de Fideicomiso público e irrevocable, de administración y fuente de pago, suscrito el 23 de agosto de 2021, denominado "**Fideicomiso Fonvivienda,**" suscrito entre el Estado dominicano, representado por el Ministerio de la Presidencia (MINPRE), a través de su Ministro Lic. **Lisandro José Macarulla Tavares**, (El Fideicomitente) y la Fiduciaria Reservas, S.A. representada por los licenciados. **Samuel Pereyra Rajas**, presidente del consejo de administración y **Andrés Vander Horst**, gerente general y gestor Fiduciario, La Fiduciaria.

1.3-. Las partes que integran el contrato son:

- a) **LA FIDUCIARIA:** es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Dominicana, y que ha cumplido con todos los requisitos establecidos en la Ley Núm. 189-11, del 16 de julio del año dos mil once (2011), para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, que en este caso es el Banco de Reservas de la República Dominicana;
- b) **EL FIDEICOMITENTE:** En virtud de los poderes otorgados a través del Poder Especial núm. 48-21, del 6 de agosto de 2021, mediante el cual el señor Presidente de la República Lic. Luis Abinader Corona, autoriza la constitución del FIDEICOMISO FONVIVIENDA, se otorga Poder Especial al Lic. Lisandro José Macarrulla Tavárez, en su calidad de Ministro de la presidencia, conforme a las disposiciones de la Ley núm. 1486, del 20 de marzo de 1938, Representación del Estado en los actos Jurídicos, en representación del Estado dominicano y suscribir el presente contrato de Fideicomiso Fonvivienda, en calidad de Fideicomitente y de Fideicomisarlo, con la sociedad Fiduciaria Reservas.



Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Es la institución rectora y reguladora del sector vivienda del Estado dominicano, creado mediante la Ley núm. 5892, del 10 de mayo de 1962, como institución autónoma, con personalidad jurídica y descentralizada, cuya finalidad es la canalización y administración de los recursos, contribuciones y aportes que sean realizado al Fondo Nacional de la Vivienda para consolidar y ejecutar políticas publicasen materia habitacional, representado por el Ministerio de la Presidencia (MINPRE)

1.4- Conforme al artículo 6 del Contrato **de Fideicomiso FondoVievienda** su objeto consiste en la creación de una estructura independiente que permita una correcta y transparente canalización y administración de los recursos, contribuciones y aportes que sean realizados al Fondo Nacional de la Vivienda, con el objetivo de consolidar y ejecutar políticas públicas en materia habitacional.

2- Dentro de sus principales fines se encuentran:

2.1.- Canalizar recursos obtenidos a través de alianzas estratégicas que sean concentradas y orientadas a que la población de bajos ingresos de República Dominicana tenga acceso a una solución habitacional digna y propia;

2.2.- Gestionar y administrar los subsidios de los adquirientes de vivienda de interés social que sean aprobados por el consejo directivo;

2.3.- Servir de instrumento para el uso de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda que sean aportados por el consejo directivo.

3.- Para cumplir con el objeto de este contrato, el patrimonio del fideicomitado será por un monto inicial de doscientos cincuenta millones de pesos dominicano (RD\$250,000.000.00), a realizar por parte del Estado dominicano en calidad de fideicomitente.

4.- Entre los aspectos más importantes del presente contrato, figura lo siguiente:

1. **Tope valor de la vivienda:** RD\$ 2,250,000.00, Indexado anualmente.
2. **Organismo ejecutor:** Ministerio de la Presidencia
3. **Aporte inicial del Estado:** RD\$ 250,000.000.00
4. **Honorarios Fiduciaria:** 2,000.000.00 más ITBIS mensual (entre otros honorarios)
5. **Rendición de cuentas de la Fiduciaria:** Anual
6. **Plazo de duración del contrato:** 20 años
7. **Monto total del Fideicomiso:** 12,948MM
8. **Período de desembolso:**

Año: 1 RD\$ 1,802. MM
Año: 2 RD\$ 3,088. MM
Año: 3 RD\$ 3,719.MM

Año: 4 RD\$ 4,339. MM

9. **Jurisdicción Aplicable y solución de conflictos controversias:** Leyes nacionales derecho común y tribunales nacionales.

10. **Período de Organización:** 90 días a partir del 23/8/2021.

5.- Un aspecto importante a considerar es la Ley núm.. 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones, en cual establece en su artículo 12 lo siguiente:

Artículo 12.- Atribuciones. El Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), tiene las siguientes atribuciones:

1) Dirigir y coordinar el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda digna, asentamientos humanos y edificaciones.

2) Emitir las licencias para la construcción de edificaciones públicas y privadas.

3) Emitir y gestionar las reglamentaciones técnicas de las edificaciones públicas y privadas.

4) Ejecutar las políticas, planes, programas, objetivos e instrumentos para la producción de viviendas dignas, asentamientos humanos y edificaciones, obras conexas y equipamientos de acuerdo con los instrumentos de ordenamiento territorial vigente.

5) Coordinar la formulación, gestión y promoción de la política para la producción social de viviendas, la renovación urbana y otras iniciativas familiares y colectivas de producción de viviendas.

6) Garantizar la articulación y eficacia de los procesos de planificación, financiamiento y producción de la vivienda y el hábitat, promoviendo la participación de los sectores público, social y privado.

7) Formular mecanismos de estímulo a la producción social del hábitat, a la vivienda sostenible de interés social, a la renovación urbana y a la vivienda en general para la superación del déficit habitacional, la vivienda precaria y disminución de la pobreza.

8) Establecer y promover los mecanismos de inversión y participación del sector privado en la producción de viviendas de interés social y a soluciones de viviendas en general y de las edificaciones públicas, obras conexas y los equipamientos que requiera el interés general de la Nación.



Dirección Técnica de Revisión Legislativa

- 9) Establecer la concertación de alianzas público-privadas y esquemas de cooperación comunitaria para la producción de vivienda sostenible social y sus diferentes modalidades, así como la vivienda en general, en interés de disminuir significativamente el déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas.
- 10) Aprobar la asignación de bonos, créditos y subsidios de vivienda.
- 11) Establecer la creación de mecanismos para la obtención de recursos financieros, orientados al financiamiento de viviendas y edificaciones.
- 12) Elaborar planes y programas necesarios para el desarrollo de las viviendas y sus fines.
- 13) Establecer por vía reglamentaria las diversas categorías de clasificación de las viviendas, tomando en consideración su costo de producción, su precio, sus características de construcción, la composición de la familia, el segmento de la población al cual están dirigidas y la función social de la vivienda, lo que servirá como guía para la elaboración y aplicación de las políticas habitacionales.
- 14) Coordinar y formular normas y reglamentos relativos a las características y construcción de viviendas y asentamientos humanos que garanticen el derecho a la vivienda digna y adecuada según las características socioculturales del país.
- 15) Establecer e implementar un sistema de registro de oferta y demanda de vivienda estadístico relacionado con la vivienda y asentamientos humanos a nivel nacional, en vista de garantizar el derecho a la vivienda, en colaboración con la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE).
- 16) Establecer, administrar y adecuar los registros creados en esta ley.
- 17) Conceder habilitación y autorizaciones correspondientes de los gestores urbanos, los supervisores técnicos privados, los evaluadores estructurales, los laboratorios aptos para ensayos, los evaluadores de estudios geotécnicos y los maestros constructores, conforme a los procedimientos y requerimientos que se establezcan por vía reglamentaria.
- 18) Desarrollar programas de capacitación, orientación, asesoramiento y ayuda técnica, en favor de los grupos sociales, entidades y empresas vinculados al sector vivienda, edificaciones y equipamientos.
- 19) Recomendar al Presidente de la República la declaratoria de utilidad pública de los terrenos urbanos o urbanizables que califiquen para el desarrollo de proyectos habitacionales y que resulten de interés para la



Dirección Técnica de Revisión Legislativa

ejecución de los planes de fomento y promoción a la vivienda, de conformidad a las leyes vigentes.

20) Servir de enlace para el acceso a los distintos tipos de seguridad jurídica de la tenencia del suelo y la propiedad de la vivienda, mediante la utilización de medios legales, confiables y expeditos.

21) Suscribir acuerdos sociales, de iniciativas encaminadas a disminuir el déficit habitacional en el país y demás problemas vinculados con la vivienda.

22) Definir los mecanismos y procesos relativos a la tramitación y emisión de permisos y licencias de construcción de viviendas y edificaciones, en coordinación con los gobiernos locales.

23) Fomentar la organización y desarrollo de cooperativas de viviendas, los sistemas de autoconstrucción y estímulo al ahorro y el crédito destinados a fines habitacionales.

5.1- En ese sentido, sobre la base de las atribuciones transcrita precedentemente, hacemos un llamado a la Comisión de Hacienda para que sopesa si pudiera originarse algún conflicto de competencia entre el Ministerios de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) y el Ministerio de la Presidencia quien figura como Fideicomitente y parte de este "Fideicomiso Fonvivienda".

Por último, cabe destacar que este departamento técnico no cuenta con las copias de los certificados de títulos de los inmuebles referidos precedentemente, con la finalidad de constatar los datos de las extensiones superficiales y los referente la matrícula y designaciones catastrales.

Finalmente, somos de opinión, que la comisión encargada del presente Contrato de Fideicomiso Fonvivienda, puede avocarse a su estudio, rindiendo informe favorable del mismo.

Atentamente,

Wenel D. Félix. F.
Director.