



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA
Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Santo Domingo de Guzmán D.N.
16 de agosto de 21

DETEREL 605/2021

A la : Comisión Permanente de **Hacienda**

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

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

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

Asunto : Contrato de Fideicomiso Público de Administración Mivivienda (FIDEICOMISO MIVIVIENDA), suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la Fiduciaria BANRESERVAS, S.A., del 13 de abril de 2021. .

Ref. : Oficio núm. 0000001612, del 21-06-2021 **Exp. 00784-2021-PLO-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 del Poder Ejecutivo mediante oficio núm. 011494, del 15 de junio de 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.- El déficit habitacional de la República Dominicana se reconoce como un problema de alta prioridad, el cual debe ser enfrentado por todos los sectores que intervienen en el desarrollo nacional, tanto a nivel del sector público como del sector privado. La República Dominicana ha definido mediante la Ley núm. 1-12, de fecha 25 de enero de 2012, Ley Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 (END), su visión para los próximos 20 años, donde el Estado promueve la equidad, la igualdad de oportunidades y la justicia social, basado en principios de desarrollo sostenible y cohesión territorial.

1.2- En ese sentido, en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), de conformidad con 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, se llevó a cabo entre el INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (INVI) y FIDUCIARIA RESERVAS, S. A., el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN "MI VIVIENDA" (FIDEICOMISO MI VIVIENDA), el cual fue debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil Núm. F001074SD, y debidamente inscrito ante la Dirección General de Impuestos Internos, bajo el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-32-20722-1.

1.3- En ese orden, fue suscrito el 13 de abril de los corrientes, entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la Fiduciaria BANRESERVAS, S.A., el Contrato de Fideicomiso Público de Administración Mivivienda (FIDEICOMISO MIVIVIENDA), con la finalidad de crea un mecanismo administrativo y financiero que asegure el desarrollo de proyectos habitacionales a bajo costo que contribuyan a la disminución del déficit habitacional existente en la República Dominicana. 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 todo los requisitos establecido 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 este caso el Banco de Reservas de la República Dominicana;
- b) **EL FIDEICOMITENTE:** 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 formulación, diseño y ejecución de proyectos habitacionales, integrando a los sectores públicos y privados en la construcción de viviendas para beneficiar con un techo

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

seguro a familias dominicanas de ingresos bajos y medios-bajos con la construcción, mejoramiento y/o reconstrucción de viviendas, cumpliendo así con su rol social, en este caso El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).

1.4- Es importante establecer que, mediante el contrato de fideicomiso objeto de estudio, se modifica el contrato de fecha 24 de noviembre de 2020, que sirvió para la Constitución y registro de fideicomiso de que se trata, pero el mismo no transfirió inmueble o patrimonio del Estado dominicano, por esta razón el Poder Ejecutivo no remitió el referido contrato al Senado para su conocimiento, discusión y aprobación, por tanto, este contrato objeto de estudio por esta Comisión Permanente de Hacienda, es el que constituye, de manera definitiva, el fideicomiso mivivienda, pues a través de este se hacen aportes de inmuebles y patrimonio del Estado dominicano.

1.5- Conforme al artículo 6 del Contrato de Fideicomiso, su objeto consiste en:

1. Canalizar la construcción de infraestructuras y Proyectos de Viviendas de bajo costo conforme a la Ley Núm. 189-11;
2. La adjudicación a Desarrolladores del diseño, construcción y gestión de venta de dichos proyectos de viviendas, quienes conformarán sus fideicomisos vinculados para estos fines;
3. La transferencia a los fideicomisos vinculados de los inmuebles y de los recursos económicos necesarios para la construcción de los proyectos de viviendas;
4. La identificación y evaluación de inmuebles con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser aportados por el Estado dominicano o adquiridos por el Fideicomiso y que sirvan como base para la ejecución de proyectos de viviendas;
5. El otorgamiento de bonos y subsidios que mitiguen la carga financiera de los adquirientes al momento de adquirir sus viviendas;
6. Establecimiento de acuerdos estratégicos con entidades de intermediación financieras para lograr condiciones óptimas de financiamiento para dichos compradores, entre las cuales se persigue lograr tasas de interés preferenciales y la flexibilización de los requisitos de calificación crediticia;
7. En caso de ser aplicable, la urbanización de terrenos, incluyendo la construcción de las infraestructuras de servicios, lotificaciones, desarrollo de áreas verdes, residenciales y demás trabajos necesarios para poder ejecutar y hacer viables los proyectos de viviendas; y
8. Cualesquiera actuaciones, acuerdos, implementación de políticas y programas que viabilicen el acceso de personas necesitadas a viviendas dignas en la República Dominicana.

1.6- Para cumplir con el objeto de este contrato, el patrimonio del fideicomitido será por un monto inicial de cien mil pesos dominicanos (RD\$100,000.00), hasta la totalidad de la partida presupuestaria del fideicomitente que al momento de la firma del contrato ascendía a la suma

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

de tres mil trescientos setenta y un millones quinientos cuarenta y siete mil setecientos ochenta y siete con 77/100 (RD\$3,371,547,787.77).

1.7- Los inmuebles aportados por el fideicomitente son los siguientes:

1. Una porción de terreno con una superficie de quince mil ochocientos treinta y dos metros cuadrados ($15,832^{m^2}$), según se hace constar en el certificado de título matrícula núm. 0200020423, Distrito Catastral núm. 05, parcela 6, expedido por el registrador de títulos de Santiago, a nombre de Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).
2. Una porción de terreno con una superficie de siete mil seiscientos setenta y dos punto cuarenta y cuatro metros cuadrados ($7,672.44^{m^2}$), según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, matrícula núm. 2400020657, Designación Catastral núm. 401469787979 a nombre de La Comisión de Colonos de los Ingenios Ozama, Boca Chica, Consuelo, Santa Fe, Río Haina, Quisqueya, Porvenir, Federación Dominicana de Colonos (FEDOCA) y un Grupo de Cesionarios, Inc.
3. Una porción de terrenos con una superficie de noventa y seis mil quinientos ocho punto diecisiete metros cuadrados (508.17^{m^2}), según se hace constar en el certificado de títulos expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, matrícula núm. 3000250533, Designación Catastral núm. 401560512409, a nombre de la Comisión de Colonos de los Ingenios Ozama, Boca Chica, Consuelo, Santa Fe, Río Haina, Quisqueya, Porvenir, Federación Dominicana de Colonos (FEDOCA) y un Grupo de Cesionarios, Inc.
4. Una Porción de Terrenos con una superficie de ciento treinta y un mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados (131.395^{m^2}), según se hace constar en el certificado de títulos expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, certificado de título matrícula núm. 3000145321, Designación Catastral núm. 400503675574, ubicada en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, a nombre de la sociedad anónima Canaula, S.A.
5. Una Porción de terreno identificada como parcela núm. 10-Q del Distrito Catastral núm. 31, 3000138903, con una superficie de cuarenta y un mil trescientos cinco metros cuadrados ($41,305^{m^2}$), ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia de Santo Domingo, a nombre del señor Oscar Silfa Cardi.
6. Una porción de terrenos con una superficie de ciento veinte y un mil punto dieciocho metros cuadrados ($121,018^{m^2}$), según se hace constar en el certificado de títulos expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, matrícula núm. 10-R, D.C. núm. 31, ubicada en Santo Domingo, a nombre del señor Pedro Manuel Cardi Fontanillas.

1.8- Los inmuebles declarados de utilidad públicas que serán transferidos al fideicomiso son:

1. Una porción de terrenos con una superficie de treinta y un mil quinientos noventa y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados ($31,598.68^{m^2}$), según se hace constar en

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula núm. 0200157092, designación catastral núm. 311596366166, ubicada en el de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.

2. Una porción de terrenos con una superficie de cuatrocientos cincuenta y ocho punto noventa y dos metros cuadrados (458.92^{m^2}), según se hace constar en el certificado de títulos expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula núm. 0200101892, parcela núm. 126-A-130, designación catastral núm. 6, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, a nombre de la razón social Construcciones Góticas, SRL.
3. Una porción de terrenos con una superficie de veintitrés mil seiscientos sesenta punto cero cuatro metros cuadrados ($23,660.04^{m^2}$), según se hace constar en el certificado de títulos expedido por el registrador de títulos de Santiago, asentado en el Libro núm. 1903, folio 221, matrícula 0200199202, Designación Catastral núm. 311596551301 ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.
4. Una porción de terrenos con una superficie de dos mil cuatrocientos noventa y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados ($2,499.86^{m^2}$), según consta en el certificado de títulos expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula núm. 0200157091, designación catastral núm. 311596269995, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.
5. Una porción de terreno con una superficie de dos mil setenta y ocho punto cincuenta y cuatro metros cuadrados ($2,078.54^{m^2}$), según consta en el certificado expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula núm. 0200126948, designación catastral núm. 311596741357 a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.

1.9- 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 referentes la matrícula y designaciones catastrales.

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

Atentamente,

Wenel D. Félix. F.
Director.