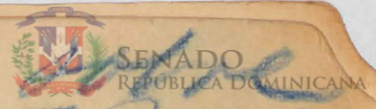


#110

611



LEY que mod. la ley
de Abastecimiento, Contrato Público
y Construcciones. - 61

Agost. 8/63

**PROPIEDAD DEL
GOBIERNO DOMINICANO**



MEMORANDUM

Confidencial.

Al : Dr. José Rafael Molina Ureña
Presidente de la Cámara de Diputados.

Asunto : Proyecto de Ley para el fomento de las
inversiones privadas en la construcción
de viviendas.

El Espíritu de la Ley.
Nuestra interpretación.

La intención o propósito del proyecto de Ley en estudio, se evidencia como un vehículo para proveer fuentes de trabajo e inyectar estímulo a la vida económica nacional, a través de la industria de la construcción en su aspecto de la vivienda familiar, al propiciar y dar incentivo primordialmente a las inversiones en programas de viviendas propias adquiridas a largo plazo, en incluso en las unidades construídas para la renta.

En este sentido se propone eliminar por una parte, los impuestos que gravan directamente la expedición de las licencias para construir, que aumentan a su vez el costo de la construcción y por otra parte, eximiendo al inversionista y al adquiriente del pago del impuesto de la renta o cualquier otro impuesto, respecto del monto de sus inversiones en este renglón.

El Proyecto de Ley.
Nuestra crítica.

- Art. 1.- El texto de este artículo adolece cuatro errores técnicos respecto del espíritu de la Ley:
- 1o. La exoneración alcanza todo el texto de la Ley: No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones de 1944 y sus modificaciones y por tanto, además de los impuestos directos que se establecen en los artículos 38, 42, y 50 en favor del Estado y los Municipios, elimina innecesariamente otros impuestos y fianzas como:
 - a) El impuesto establecido por el párrafo 6 del artículo 5, de un 5% del costo del solar, en aquellos casos en que se autoriza la construcción fuera de las zonas urbanizadas de la ciudad a casos aislados.
 - b) La fianza y aporte en efectivo establecidos en el artículo 26 en favor de los Municipios, para garantizar la reposición de las calles, contenes, aceras, etc. a su condición original, por causa de roturas.
 - 2o. Efectúa una exoneración de estos impuestos a través del tiempo, siendo que la naturaleza de todos los impuestos establecidos por la Ley No.675 son para su aplicación previa a la expedición de la licencia para construir, y durante el proceso de la construcción, para su pago en una sola vez.
 - 3o. No deja claro si la exoneración abarca los servicios públicos de los planes de vivienda, o sea, calles,

contenes, instalación, etc.

40.

40. Los plazos de los préstamos mencionados como específicamente "mensuales", pueden ser a base de otro período de tiempo.

Por tanto, conforme al expresado espíritu del proyecto en cuestión, recomendamos el siguiente texto para este artículo:

"Art. 1.- Las edificaciones y urbanizaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esta clase de negocio, para ser pagados a plazos, o levantados por estas instituciones o mediante su financiamiento para ser vendidas a largo plazo a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos a las licencias de construcción y tarjetas de inspección de edificios y servicios públicos establecidos en los artículos 38 42 y 50 de la ley No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones y sus modificaciones".

Art. 2. El texto de este artículo adolece dos errores de consideración:

1o. Da a entender que toda persona física o moral que sea propietaria o adquirente de viviendas construidas en la forma expresada por la Ley, queda exonerada en los periodos de tiempo indicados, " del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro impuesto", amparando de esta manera esta exoneración cualquier otra actividad de orden comercial, industrial, etc, que pueda desarrollar simultáneamente esta persona o entidad. Conforme al espíritu de la Ley, entendemos que la finalidad perseguida es la siguiente:

- a) exonerar a los capitalistas del pago del impuesto de la Renta o de cualquier otro impuesto, únicamente las utilidades producidas por sus inversiones en el renglón de la vivienda según una escala determinada de tiempo.
- b) autorizar a los adquirentes a deducir del pago del impuesto de la Renta o cualquier otro impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicadas a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades.

2o. Cuando se trate de inversiones en inmuebles de alquiler, la escala de renta fijada a base de cantidades numéricas, es susceptible de perder actualidad rápidamente, frente a la evolución económica del país, haciendo inaplicable o inoperante la Ley.

Por otra parte, en nuestra opinión, el estímulo que debe darse al inversionista de capital en los programas que fomentan la vivienda propia, no debe ser igual que el que se otorgue a los propietarios de inmuebles de alquiler, puesto que a pesar del interés inmediato de fomentar por todos los medios la industria de la construcción para producir fuente de trabajo, no puede dejarse a un lado el alto contenido de justicia social, que diferencia el primer tipo de inversión del segundo, y es necesario tener presente que es precisamente a través de una legislación adecuada, que el capital puede ser llevado en forma democrática pero revolucionaria a actuar en función social, como sería el caso considerado, si todo el capital invertido en inmuebles de alquiler se volcara eventualmente en inversiones para fomentar la vivienda propia.

Por tanto, conforme a las observaciones hechas precedentemente, recomendamos subdividir en varios artículos el contenido de éste, en la forma siguiente:

"Art. 2. Los inversionistas de capital en programas de vivienda propia, tanto a corto como a largo plazo, quedan exonerados del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto del monto de sus inversiones

en este renglón por los períodos siguientes:

Por 30 años, cuando la inversión en cuestión se refiera a viviendas comprendidas en la definición de "vivienda de interés social".

Por 15 años, cuando se trate de cualquier otro tipo de vivienda".

"Art. 3. Los propietarios de unidades de vivienda de alquiler, construídas a partir de la vigencia de la presente ley, quedan exonerados por 5 años del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto de monto de sus inversiones en este renglón".

"Art. 4. Los adquirientes de la unidad de vivienda a que se refiere la presente Ley, quedan autorizados a deducir del pago del Impuesto sobre la Renta o cualquier otro tipo de impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicados a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades".

Art. 5. Quedan excluídos de los beneficios de la presente Ley, los inversionistas y fomentadores de urbanizaciones que limiten la ejecución de sus obras a la construcción de los servicios públicos necesarios para la simple negociación y especulación en la venta de tierras."

Muy atentamente,

LEOPOLDO A. ESPAILLAT N.
Arquitecto.

copia.

(COPIA)

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA REPUBLICA DOMINICANA

Santo Domingo, D. N.
8 de agosto de 1963.

No.00275

Señora
Thelma Frías de Rodríguez
Vicepresidenta en funciones del Senado,
Ciudad.

Señora Vicepresidenta:

Aprobado por la Cámara de Diputados en sesión de esta misma fecha, tengo a bien remitir a usted el proyecto de ley que modifica la ley sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

Saluda a usted muy atentamente,

Manuel Germán hijo,
Vicepresidente en funciones

COPIA

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Art.- 1.- Las edificaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esa clase de negocio, para ser pagados en plazos mensuales, o levantadas por estas instituciones para ser vendidas a largos plazos a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos creados por la Ley No. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, de fecha 14 de agosto de 1944, y sus modificaciones, por los períodos que se indican a continuación:

Por 30 años cuando se pague hasta RD\$30.00 mensuales;

Por 20 años cuando, se pague de más de RD\$30.00 hasta RD\$50.00 mensuales;

Por 15 años cuando se pague de más de RD\$50.00 hasta RD\$60.00 mensuales;

Por 10 años cuando se pague de más de RD\$60.00 hasta RD\$75.00 mensuales;

Por 5 años cuando se pague de más de RD\$75.00 hasta RD\$100.00 mensuales.

Art. 2.- Asimismo, los propietarios o adquirientes de esas viviendas, quedan exonerados por los períodos de tiempo arriba detallados, del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto.

-2-

Art. 3.- La presente Ley modifica, en cuanto sea necesario cualquier disposición legal que le sea contrario.

DADA etc..

MEMORANDUM

Confidencial.

Al : Dr. José Rafael Molina Ureña
Presidente de la Cámara de Diputados.

Asunto : Proyecto de Ley para el fomento de las
inversiones privadas en la construcción
de viviendas.

El Espíritu de la Ley.
Nuestra interpretación.

La intención o propósito del proyecto de Ley en estudio, se evidencia como un vehículo para proveer fuentes de trabajo e inyectar estímulo a la vida económica nacional, a través de la industria de la construcción en su aspecto de la vivienda familiar, al propiciar y dar incentivo primordialmente a las inversiones en programas de viviendas propias adquiridas a largo plazo, en incluso en las unidades construídas para la renta.

En este sentido se propone eliminar por una parte, los impuestos que gravan directamente la expedición de las licencias para construir, que aumentan a su vez el costo de la construcción y por otra parte, eximiendo al inversionista y al adquiriente del pago del impuesto de la renta o cualquier otro impuesto, respecto del monto de sus inversiones en este renglón.

El Proyecto de Ley.
Nuestra crítica.

Art. 1.- El texto de este artículo adolece cuatro errores técnicos respecto del espíritu de la Ley:

- 1o. La exoneración alcanza todo el texto de la Ley: No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones de 1944 y sus modificaciones y por tanto, además de los impuestos directos que se establecen en los artículos 38, 42, y 50 en favor del Estado y los Municipios, elimina innecesariamente otros impuestos y fianzas como:
 - a) El impuesto establecido por el párrafo 6 del artículo 5, de un 5% del costo del solar, en aquellos casos en que se autoriza la construcción fuera de las zonas urbanizadas de la ciudad a casos aislados.
 - b) La fianza y aporte en efectivo establecidos en el artículo 26 en favor de los Municipios, para garantizar la reposición de las calles, contenes, aceras, etc. a su condición original, por causa de roturas.
- 2o. Efectúa una exoneración de estos impuestos a través del tiempo, siendo que la naturaleza de todos los impuestos establecidos por la Ley No.675 son para su aplicación previa a la expedición de la licencia para construir, y durante el proceso de la construcción, para su pago en una sola vez.
- 3o. No deja claro si la exoneración abarca los servicios públicos de los planes de vivienda, o sea, calles,

contenes, instalación, etc.

40.

40. Los plazos de los préstamos mencionados como específicamente "mensuales", pueden ser a base de otro período de tiempo.

Por tanto, conforme al expresado espíritu del proyecto en cuestión, recomendamos el siguiente texto para este artículo:

"Art. 1.- Las edificaciones y urbanizaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esta clase de negocio, para ser pagados a plazos, o levantados por estas instituciones o mediante su financiamiento para ser vendidas a largo plazo a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos a las licencias de construcción y tarjetas de inspección de edificios y servicios públicos establecidos en los artículos 38 42 y 50 de la ley No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones y sus modificaciones".

Art. 2. El texto de este artículo adolece dos errores de consideración:

1o. Da a entender que toda persona física o moral que sea propietaria o adquiriente de viviendas construidas en la forma expresada por la Ley, queda exonerada en los períodos de tiempo indicados, " del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro impuesto", amparando de esta manera esta exoneración cualquier otra actividad de orden comercial, industrial, etc, que pueda desarrollar simultáneamente esta persona o entidad. Conforme al espíritu de la Ley, entendemos que la finalidad perseguida es la siguiente:

a) exonerar a los capitalistas del pago del impuesto de la Renta o de cualquier otro impuesto, únicamente las utilidades producidas por sus inversiones en el renglón de la vivienda según una escala determinada de tiempo.

b) autorizar a los adquirientes a deducir del pago del Impuesto de la Renta o cualquier otro impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicadas a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades.

2o. Cuando se trate de inversiones en inmuebles de alquiler, la escala de renta fijada a base de cantidades numéricas, es susceptible de perder actualidad rápidamente, frente a la evolución económica del país, haciendo inaplicable o inoperante la Ley.

Por otra parte, en nuestra opinión, el estímulo que debe darse al inversionista de capital en los programas que fomentan la vivienda propia, no debe ser igual que el que se otorgue a los propietarios de inmuebles de alquiler, puesto que a pesar del interés inmediato de fomentar por todos los medios la industria de la construcción para producir fuente de trabajo, no puede dejarse a un lado el alto contenido de justicia social, que diferencia el primer tipo de inversión del segundo, y es necesario tener presente que es precisamente a través de una legislación adecuada, que el capital puede ser llevado en forma democrática pero revolucionaria a actuar en función social, como sería el caso considerado, si todo el capital invertido en inmuebles de alquiler se volcara eventualmente en inversiones para fomentar la vivienda propia.

Por tanto, conforme a las observaciones hechas precedentemente, recomendamos subdividir en varios artículos el contenido de éste, en la forma siguiente:

"Art. 2. Los inversionistas de capital en programas de vivienda propia, tanto a corto como a largo plazo, quedan exonerados del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto del monto de sus inversiones

en este renglón por los períodos siguientes:

Por 30 años, cuando la inversión en cuestión se refiera a viviendas comprendidas en la definición de "vivienda de interés social".

Por 15 años, cuando se trate de cualquier otro tipo de vivienda".

"Art. 3. Los propietarios de unidades de vivienda de alquiler, construídas a partir de la vigencia de la presente ley, quedan exonerados por 5 años del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto de monto de sus inversiones en este renglón".

"Art. 4. Los adquirientes de la unidad de vivienda a que se refiere la presente Ley, quedan autorizados a deducir del pago del Impuesto sobre la Renta o cualquier otro tipo de impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicados a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades".

Art. 5. Quedan excluídos de los beneficios de la presente Ley, los inversionistas y fomentadores de urbanizaciones que limiten la ejecución de sus obras a la construcción de los servicios públicos necesarios para la simple negociación y especulación en la venta de tierras."

May atentamente,

LEOPOLDO A. ESPAILLAT N.
Arquitecto.

copia.

(COPIA)

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA REPUBLICA DOMINICANA

Santo Domingo, D. N.
8 de agosto de 1963.

No.00275

Señora
Thelma Frías de Rodríguez
Vicepresidenta en funciones del Senado,
Ciudad.

Señora Vicepresidenta:

Aprobado por la Cámara de Diputados en sesión de esta misma fecha, tengo a bien remitir a usted el proyecto de ley que modifica la ley sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

Saluda a usted muy atentamente,

Manuel Germán hijo,
Vicepresidente en funciones

COPIA

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Art.- 1.- Las edificaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esa clase de negocio, para ser pagados en plazos mensuales, o levantadas por estas instituciones para ser vendidas a largos plazos a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos creados por la Ley No. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, de fecha 14 de agosto de 1944, y sus modificaciones, por los períodos que se indican a continuación:

Por 30 años cuando se pague hasta RD\$30.00 mensuales;

Por 20 años cuando, se pague de más de RD\$30.00 hasta RD\$50.00 mensuales;

Por 15 años cuando se pague de más de RD\$50.00 hasta RD\$60.00 mensuales;

Por 10 años cuando se pague de más de RD\$60.00 hasta RD\$75.00 mensuales;

Por 5 años cuando se pague de más de RD\$75.00 hasta RD\$100.00 mensuales.

Art. 2.- Asimismo, los propietarios o adquirientes de esas viviendas, quedan exonerados por los períodos de tiempo arriba detallados, del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto.

-2-

Art. 3.- La presente Ley modifica, en cuanto sea necesario cualquier disposición legal que le sea contrario.

DADA etc..

MEMORANDUM

Confidencial.

Al : Dr. José Rafael Molina Ureña
Presidente de la Cámara de Diputados.

Asunto : Proyecto de Ley para el fomento de las
inversiones privadas en la construcción
de viviendas.

El Espíritu de la Ley.
Nuestra interpretación.

La intención o propósito del proyecto de Ley en estudio, se evidencia como un vehículo para proveer fuentes de trabajo e inyectar estímulo a la vida económica nacional, a través de la industria de la construcción en su aspecto de la vivienda familiar, al propiciar y dar incentivo primordialmente a las inversiones en programas de viviendas propias adquiridas a largo plazo, en incluso en las unidades construídas para la renta.

En este sentido se propone eliminar por una parte, los impuestos que gravan directamente la expedición de las licencias para construir, que aumentan a su vez el costo de la construcción y por otra parte, eximiendo al inversionista y al adquiriente del pago del impuesto de la renta o cualquier otro impuesto, respecto del monto de sus inversiones en este renglón.

El Proyecto de Ley.
Nuestra crítica.

Art. 1.- El texto de este artículo adolece cuatro errores técnicos respecto del espíritu de la Ley:

- 1o. La exoneración alcanza todo el texto de la Ley: No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones de 1944 y sus modificaciones y por tanto, además de los impuestos directos que se establecen en los artículos 38, 42, y 50 en favor del Estado y los Municipios, elimina innecesariamente otros impuestos y fianzas como:
 - a) El impuesto establecido por el párrafo 6 del artículo 5, de un 5% del costo del solar, en aquellos casos en que se autoriza la construcción fuera de las zonas urbanizadas de la ciudad a casos aislados.
 - b) La fianza y aporte en efectivo establecidos en el artículo 26 en favor de los Municipios, para garantizar la reposición de las calles, contenes, aceras, etc. a su condición original, por causa de roturas.
- 2o. Efectúa una exoneración de estos impuestos a través del tiempo, siendo que la naturaleza de todos los impuestos establecidos por la Ley No.675 son para su aplicación previa a la expedición de la licencia para construir, y durante el proceso de la construcción, para su pago en una sola vez.
- 3o. No deja claro si la exoneración abarca los servicios públicos de los planes de vivienda, o sea, calles,

contenes, instalación, etc.

40.

40. Los plazos de los préstamos mencionados como específicamente "mensuales", pueden ser a base de otro período de tiempo.

Por tanto, conforme al expresado espíritu del proyecto en cuestión, recomendamos el siguiente texto para este artículo:

"Art. 1.- Las edificaciones y urbanizaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esta clase de negocio, para ser pagados a plazos, o levantados por estas instituciones o mediante su financiamiento para ser vendidas a largo plazo a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos a las licencias de construcción y tarjetas de inspección de edificios y servicios públicos establecidos en los artículos 38 42 y 50 de la ley No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones y sus modificaciones".

Art. 2. El texto de este artículo adolece dos errores de consideración:

1o. Da a entender que toda persona física o moral que sea propietaria o adquirente de viviendas construidas en la forma expresada por la Ley, queda exonerada en los períodos de tiempo indicados," del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro impuesto", amparando de esta manera esta exoneración cualquier otra actividad de orden comercial, industrial, etc, que pueda desarrollar simultáneamente esta persona o entidad. Conforme al espíritu de la Ley, entendemos que la finalidad perseguida es la siguiente:

- a) exonerar a los capitalistas del pago del impuesto de la Renta o de cualquier otro impuesto, únicamente las utilidades producidas por sus inversiones en el renglón de la vivienda según una escala determinada de tiempo.
- b) autorizar a los adquirentes a deducir del pago del Impuesto de la Renta o cualquier otro impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicadas a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades.

2o. Cuando se trate de inversiones en inmuebles de alquiler, la escala de renta fijada a base de cantidades numéricas, es susceptible de perder actualidad rápidamente, frente a la evolución económica del país, haciendo inaplicable o inoperante la Ley.

Por otra parte, en nuestra opinión, el estímulo que debe darse al inversionista de capital en los programas que fomentan la vivienda propia, no debe ser igual que el que se otorgue a los propietarios de inmuebles de alquiler, puesto que a pesar del interés inmediato de fomentar por todos los medios la industria de la construcción para producir fuente de trabajo, no puede dejarse a un lado el alto contenido de justicia social, que diferencia el primer tipo de inversión del segundo, y es necesario tener presente que es precisamente a través de una legislación adecuada, que el capital puede ser llevado en forma democrática pero revolucionaria a actuar en función social, como sería el caso considerado, si todo el capital invertido en inmuebles de alquiler se volcara eventualmente en inversiones para fomentar la vivienda propia.

Por tanto, conforme a las observaciones hechas precedentemente, recomendamos subdividir en varios artículos el contenido de éste, en la forma siguiente:

"Art. 2. Los inversionistas de capital en programas de vivienda propia, tanto a corto como a largo plazo, quedan exonerados del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto del monto de sus inversiones

en este renglón por los períodos siguientes:

Por 30 años, cuando la inversión en cuestión se refiera a viviendas comprendidas en la definición de "vivienda de interés social".

Por 15 años, cuando se trate de cualquier otro tipo de vivienda".

"Art. 3. Los propietarios de unidades de vivienda de alquiler, construidas a partir de la vigencia de la presente ley, quedan exonerados por 5 años del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto de monto de sus inversiones en este renglón".

"Art. 4. Los adquirientes de la unidad de vivienda a que se refiere la presente Ley, quedan autorizados a deducir del pago del Impuesto sobre la Renta o cualquier otro tipo de impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicados a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades".

Art. 5. Quedan excluidos de los beneficios de la presente Ley, los inversionistas y fomentadores de urbanizaciones que limiten la ejecución de sus obras a la construcción de los servicios públicos necesarios para la simple negociación y especulación en la venta de tierras."

May atentamente,

LEOPOLDO A. ESPAILLAT N.
Arquitecto.

copia.

(COPIA)

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA REPUBLICA DOMINICANA

Santo Domingo, D. N.
8 de agosto de 1963.

No.00275

Señora
Thelma Frías de Rodríguez
Vicepresidenta en funciones del Senado,
Ciudad.

Señora Vicepresidenta:

Aprobado por la Cámara de Diputados en sesión de esta misma fecha, tengo a bien remitir a usted el proyecto de ley que modifica la ley sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

Saluda a usted muy atentamente,

Manuel Germán hijo,
Vicepresidente en funciones

COPIA

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Art.- 1.- Las edificaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esa clase de negocio, para ser pagados en plazos mensuales, o levantadas por estas instituciones para ser vendidas a largos plazos a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos creados por la Ley No. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, de fecha 14 de agosto de 1944, y sus modificaciones, por los períodos que se indican a continuación:

Por 30 años cuando se pague hasta RD\$30.00 mensuales;

Por 20 años cuando, se pague de más de RD\$30.00 hasta RD\$50.00 mensuales;

Por 15 años cuando se pague de más de RD\$50.00 hasta RD\$60.00 mensuales;

Por 10 años cuando se pague de más de RD\$60.00 hasta RD\$75.00 mensuales;

Por 5 años cuando se pague de más de RD\$75.00 hasta RD\$100.00 mensuales.

Art. 2.- Asimismo, los propietarios o adquirientes de esas viviendas, quedan exonerados por los períodos de tiempo arriba detallados, del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto.

Art. 3.- La presente Ley modifica, en cuanto sea necesario cualquier disposición legal que le sea contrario.

DADA etc..

MEMORANDUM

Confidencial.

A1 : Dr. José Rafael Molina Ureña
Presidente de la Cámara de Diputados.

Asunto : Proyecto de Ley para el fomento de las
inversiones privadas en la construcción
de viviendas.

El Espíritu de la Ley.
Nuestra interpretación.

La intención o propósito del proyecto de Ley en estudio, se evidencia como un vehículo para proveer fuentes de trabajo e inyectar estímulo a la vida económica nacional, a través de la industria de la construcción en su aspecto de la vivienda familiar, al propiciar y dar incentivo primordialmente a las inversiones en programas de viviendas propias adquiridas a largo plazo, en incluso en las unidades construídas para la renta.

En este sentido se propone eliminar por una parte, los impuestos que gravan directamente la expedición de las licencias para construir, que aumentan a su vez el costo de la construcción y por otra parte, eximiendo al inversionista y al adquiriente del pago del impuesto de la renta o cualquier otro impuesto, respecto del monto de sus inversiones en este renglón.

El Proyecto de Ley.
Nuestra crítica.

Art. 1.- El texto de este artículo adolece cuatro errores técnicos respecto del espíritu de la Ley:

1o. La exoneración alcanza todo el texto de la Ley: No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones de 1944 y sus modificaciones y por tanto, además de los impuestos directos que se establecen en los artículos 38, 42, y 50 en favor del Estado y los Municipios, elimina innecesariamente otros impuestos y fianzas como:

a) El impuesto establecido por el párrafo 6 del artículo 5, de un 5% del costo del solar, en aquellos casos en que se autoriza la construcción fuera de las zonas urbanizadas de la ciudad a casos aislados.

b) La fianza y aporte en efectivo establecidos en el artículo 26 en favor de los Municipios, para garantizar la reposición de las calles, contenes, aceras, etc. a su condición original, por causa de roturas.

2o. Efectúa una exoneración de estos impuestos a través del tiempo, siendo que la naturaleza de todos los impuestos establecidos por la Ley No.675 son para su aplicación previa a la expedición de la licencia para construir, y durante el proceso de la construcción, para su pago en una sola vez.

3o. No deja claro si la exoneración abarca los servicios públicos de los planes de vivienda, o sea, calles,

contenes, instalación, etc.

40.

40. Los plazos de los préstamos mencionados como específicamente "mensuales", pueden ser a base de otro período de tiempo.

Por tanto, conforme al expresado espíritu del proyecto en cuestión, recomendamos el siguiente texto para este artículo:

"Art. 1.- Las edificaciones y urbanizaciones destinadas a viviendas familiares que se construyan con la obtención de préstamos otorgados por las instituciones con personalidad jurídica que se dediquen a esta clase de negocio, para ser pagados a plazos, o levantados por estas instituciones o mediante su financiamiento para ser vendidas a largo plazo a los particulares, quedan exoneradas del pago de los impuestos a las licencias de construcción y tarjetas de inspección de edificios y servicios públicos establecidos en los artículos 38 42 y 50 de la ley No.675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones y sus modificaciones".

Art. 2. El texto de este artículo adolece dos errores de consideración:

1o. Da a entender que toda persona física o moral que sea propietaria o adquiriente de viviendas construídas en la forma expresada por la Ley, queda exonerada en los períodos de tiempo indicados, " del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro impuesto", amparando de esta manera esta exoneración cualquier otra actividad de orden comercial, industrial, etc, que pueda desarrollar simultáneamente esta persona o entidad. Conforme al espíritu de la Ley, entendemos que la finalidad perseguida es la siguiente:

- a) exonerar a los capitalistas del pago del impuesto de la Renta o de cualquier otro impuesto, únicamente las utilidades producidas por sus inversiones en el renglón de la vivienda según una escala determinada de tiempo.
- b) autorizar a los adquirientes a deducir del pago del Impuesto de la Renta o cualquier otro impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicadas a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades.

2o. Cuando se trate de inversiones en inmuebles de alquiler, la escala de renta fijada a base de cantidades numéricas, es susceptible de perder actualidad rápidamente, frente a la evolución económica del país, haciendo inaplicable o inoperante la Ley.

Por otra parte, en nuestra opinión, el estímulo que debe darse al inversionista de capital en los programas que fomentan la vivienda propia, no debe ser igual que el que se otorgue a los propietarios de inmuebles de alquiler, puesto que a pesar del interés inmediato de fomentar por todos los medios la industria de la construcción para producir fuente de trabajo, no puede dejarse a un lado el alto contenido de justicia social, que diferencia el primer tipo de inversión del segundo, y es necesario tener presente que es precisamente a través de una legislación adecuada, que el capital puede ser llevado en forma democrática pero revolucionaria a actuar en función social, como sería el caso considerado, si todo el capital invertido en inmuebles de alquiler se volcara eventualmente en inversiones para fomentar la vivienda propia.

Por tanto, conforme a las observaciones hechas precedentemente, recomendamos subdividir en varios artículos el contenido de éste, en la forma siguiente:

"Art. 2. Los inversionistas de capital en programas de vivienda propia, tanto a corto como a largo plazo, quedan exonerados del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto del monto de sus inversiones

en este renglón por los períodos siguientes:

Por 30 años, cuando la inversión en cuestión se refiera a viviendas comprendidas en la definición de "vivienda de interés social".

Por 15 años, cuando se trate de cualquier otro tipo de vivienda".

"Art. 3. Los propietarios de unidades de vivienda de alquiler, construídas a partir de la vigencia de la presente ley, quedan exonerados por 5 años del pago del impuesto sobre la Renta y de cualquier otro tipo de impuesto, respecto de monto de sus inversiones en este renglón".

"Art. 4. Los adquirientes de la unidad de vivienda a que se refiere la presente Ley, quedan autorizados a deducir del pago del Impuesto sobre la Renta o cualquier otro tipo de impuesto, las sumas provenientes de sus ingresos, dedicados a amortizar sus obligaciones a largo plazo para la compra de las unidades".

Art. 5. Quedan excluídos de los beneficios de la presente Ley, los inversionistas y fomentadores de urbanizaciones que limiten la ejecución de sus obras a la construcción de los servicios públicos necesarios para la simple negociación y especulación en la venta de tierras."

Muy atentamente,

LEOPOLDO A. ESPAILLAT N.
Arquitecto.

copia.