



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

007347

SENADO DE LA R.D.

Quelys Pin
2010 AGO -4 P 4:51

-4 AGO 2010

RECIBIDO
SECRETARÍA GENERAL
LEGISLATIVA

Núm.: 7998

Dr. Reinaldo Parel Pérez
Presidente del Senado de la República
Palacio del Congreso Nacional
Sus Manos

Distinguido Señor Presidente del Senado:

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Numeral 2 del Artículo 96 de la Constitución de la República Dominicana, proclamada el 26 de enero de 2010, someto por segunda vez al Congreso Nacional, por su mediación, para fines de conocimiento, discusión y aprobación, el "Proyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario", revisado y actualizado por la Junta Monetaria.

El objetivo esencial de dicho Proyecto de Ley es contribuir, a través del marco jurídico a ser establecido, a motorizar el crecimiento de la economía, impulsando el desarrollo de un mercado hipotecario moderno y eficiente que sirva de sostén para canalizar de manera prudente los recursos de los fondos de pensiones y otros de largo plazo, contribuyendo al mismo tiempo al sano desarrollo del mercado de valores en la República Dominicana.

En el primer capítulo, el Proyecto prevé la creación de la figura del Fideicomiso, hasta el momento inexistente en nuestro sistema legal; en ese sentido, define las condiciones, requisitos, nulidades, reglas de funcionamiento del fideicomiso en la República Dominicana, así como sus modalidades, sometiendo además a este instrumento un régimen de publicidad utilizando estructuras vigentes, como por ejemplo, el Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción, ya existente en la República Dominicana, a fin de dotarlo de la debida transparencia. Se establece por igual, el Régimen Tributario aplicable al fideicomiso, con miras a hacerlo más compatible con el manejo de la Tesorería del Estado.

En el segundo capítulo, se incorpora aspectos relativos a los valores y nuevos instrumentos hipotecarios a ser emitidos por las entidades de intermediación financiera, como son: las Letras Hipotecarias, Bonos Hipotecarios, Cédulas Hipotecarias, Contratos de Participación, entre otros valores hipotecarios.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

1998

- 4 AGO 2010

En el capítulo tercero, se aborda el tema de los seguros relacionados a los instrumentos hipotecarios a la vivienda con el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que expide el Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y a la Producción (BNV), previendo para los préstamos hipotecarios de la vivienda, la contratación de este seguro de forma facultativa, no obligatoria; adicionalmente, crea como alternativa competitiva el seguro hipotecario privado, igualmente contra incumplimiento del deudor, autorizando a las entidades de intermediación financiera para la contratación de dicho seguro de manera opcional, derogándose la infracción y su consecuente penalidad por esta vía.

De igual forma, se autoriza a las entidades de intermediación financiera, la celebración de acuerdos de cobertura para asegurar el rendimiento de préstamos instrumentos financieros o títulos emitidos con cargo a carteras de préstamos, así como aquellos tendentes a garantizar el riesgo de inflación y de fluctuaciones de tipo cambiario; se establece opcionalmente la posibilidad de contratación de seguros para la certificación de la propiedad de los inmuebles.

En el capítulo IV, se expone la Titularización, como otro instrumento financiero, como una forma de ampliar, complementar y fortalecer las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y Normas complementarias, y ante las limitaciones identificadas para el uso óptimo de este instrumento, de manera muy particular para el caso de titularización de carteras hipotecarias.

Por otra Parte, en dicho capítulo se hace más expedito el proceso de autorización de cesión de carteras de préstamos hipotecarios para fines de titularización, estableciéndose plazos para estas autorizaciones y requiriendo aprobación previa de la Superintendencia de Bancos, cuando se trate de entidades de intermediación financiera.

De igual forma, se reconoce las facultades asignadas a la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, en virtud de las disposiciones previstas en el artículo 99 de la Ley No. 87-01, de fecha 9 de mayo del año 2001, que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, en el sentido de que dicha Comisión realice un análisis individual de cada una de las emisiones en las que podrian de manera opcional ser invertidos los fondos de pensiones, en adición a la evaluación genérica de cada tipo de instrumento existente en el mercado, a los fines de determinar el grado de riesgo, la diversificación de las inversiones entre los tipos genéricos y los límites máximos de inversión.

Un aspecto muy importante es que en el citado capítulo, se eliminan situaciones de discriminación en cuanto al tratamiento fiscal de inversionistas nacionales y extranjeros y se crean reglas de índole fiscal tendentes a la eliminación de la doble tributación.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

7998

- 4 AGO 2010

En el capítulo V, se crea la figura del Agente de Garantías, la cual permite el otorgamiento, perfección y ejecución forzosa e garantías reales de cualquier índole a favor de un tercero o de una de las partes en casos de financiamientos mediante créditos sindicados.

Por otro lado, en el Título III del citado Proyecto, se desarrollan una serie de disposiciones para promover proyectos de Viviendas de Bajo Costo, a los fines de facilitar el desarrollo de proyectos de viviendas, sean de inversión privada, en adición a la creación del "Fideicomiso para la Construcción", mediante el cual se asegura que los fondos aportados para la construcción de éstos se destinarán de manera exclusiva al desarrollo del proyecto para el cual fueron concedidos, dotando de mayor seguridad a los inversionistas en este tipo de proyectos y a los adquirientes de las unidades habitacionales que forman parte de los mismos.

En tal sentido, se establece un Régimen de Exenciones Fiscales que beneficiará a los Fideicomisos de Construcción para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de bajo costo, con la finalidad de incorporar un mecanismo de emisión de bonos de compensación para reembolsar el Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en la construcción de las viviendas de bajo costo a las que se refiere el indicado Anteproyecto.

En adición, se crea a partir del Capítulo II, Sección I, del citado Título III, el producto financiero denominado Cuentas de Ahorro Programado para la adquisición de viviendas, con el propósito de fomentar el ahorro voluntario para estos fines.

Finalmente, se establece un régimen abreviado de ejecución inmobiliaria para los acreedores hipotecarios muy similar al establecido en la Ley No. 6186, sobre Fomento Agrícola, de fecha 12 de febrero del año 1963, incluyendo algunas modificaciones consideradas necesarias para hacer más eficiente el proceso.

Espero, pues, que los Honorables Legisladores, impartan su voto de aprobación a este importante Proyecto de Ley que someto a su consideración, el cual contribuirá significativamente al desarrollo del Mercado Hipotecario y de Valores, al regular y presentar atractivas y modernas opciones de productos financieros para inversionistas institucionales, entre los cuales se encuentran los Fondos de Pensiones.

Dios, Patria y Libertad

Leonel Fernández Reyna