

Leído en Sesión
de fecha 21-9-2021



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

INFORME QUE RINDE LA COMISIÓN PERMANENTE DE HACIENDA, RESPECTO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN MIVIVIENDA (FIDEICOMISO MIVIVIENDA), SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (INVI) Y LA FIDUCIARIA RESERVAS, S. A., DEL 13 DE ABRIL DE 2021, MEDIANTE EL CUAL SE 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. PROCEDENTE DEL PODER EJECUTIVO.

EXPEDIENTE No. 00784-2021-PLO-SE

ANTECEDENTES

El déficit habitacional de la República Dominicana se reconoce como un problema de alta prioridad, que 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 No. 1-12, de fecha 25 de enero de 2012, la Ley Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 (END), por medio de la cual el Estado promueve la equidad, la igualdad de oportunidades y la justicia social, basado en principios de desarrollo sostenible y cohesión territorial.

En busca de solucionar esta situación habitacional, a los fines de garantizar que la población de escasos recursos pueda tener acceso a una vivienda digna, fue aprobada la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, aprobada el 16 de julio de 2011, por medio de la cual se facilitaría el acceso al financiamiento para la obtención de hogares para los sectores más necesitados. La Ley No. 189-11 ordena que todo proyecto habitacional a ser ejecutado con la participación del Estado y del sector privado, obligatoriamente debe constituirse bajo la forma del Fideicomiso.

La figura del Fideicomiso había estado ausente de la cultura jurídica y de los negocios en República Dominicana, lo cual nos colocaba en una posición rezagada con relación a otros países latinoamericanos que ya han recorrido un largo camino en la utilización y aprovechamiento de este instrumento.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

En fecha 24 de noviembre del 2020, dando cumplimiento a la Ley No. 189-11 y al Decreto No. 95-12, de fecha 2 de marzo del 2012, que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la referida Ley, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, fue suscrito entre el **Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la Fiduciaria Reservas, S. A., el Acto Constitutivo del Fideicomiso Público de Administración "FIDEICOMISO MIVIVIENDA"**. Este contrato fue debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil No. F001074SD y debidamente inscrito ante la Dirección General de Impuestos Internos, bajo el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-32-20722-1.

En ese orden, a los fines de crear un mecanismo administrativo y financiero que asegure el desarrollo de proyectos habitacionales a bajo costo, que contribuyan a la disminución del déficit habitacional, fue suscrito el 13 de abril de 2021, entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la Fiduciaria Reservas, S. A., el **Contrato de Fideicomiso Público de Administración MIVIVIENDA**, ratificado por el Poder Especial No. 54-21, al Director General del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).

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 del fideicomiso de que se trata, pero el mismo no transfirió inmuebles o patrimonio del Estado dominicano. Por esta razón, el Poder Ejecutivo no remitió el referido contrato del año 2020 para su conocimiento, discusión y aprobación. Siendo el contrato de fecha 13 de abril del año 2021, el que constituye, de manera definitiva, el Fideicomiso MIVIVIENDA, pues a través de este se hacen aportes de inmuebles y patrimonio del Estado dominicano.

Las partes involucradas en el FIDEICOMISO MIVIVIENDA son las siguientes:

- ✓ El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) o su continuador jurídico, como El **Fideicomitente**.
- ✓ La sociedad Fiduciaria Reservas, S. A., debidamente representada por su gestor, como **La Fiduciaria**.
- ✓ El Estado dominicano como **El Fideicomisario**.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) creará un mecanismo administrativo y financiero que asegure el desarrollo de proyectos habitacionales a bajo costo, para lo cual el Fideicomiso Público de Administración "MIVIVIENDA" contará con un Comité Técnico que se auxiliará de una Unidad de Gerencia.

De acuerdo con la **Cláusula Quinta del contrato**, titulada "Patrimonio Fideicomitado", el **fideicomitente** realizará un aporte inicial por la suma de cien mil pesos dominicanos (RD\$100,000.00), los cuales se entregarán a título de depósito a la Fiduciaria a la firma del contrato para ser ingresada a la cuenta bancaria del fideicomiso. Dicha cuenta, al momento del aporte de la referida partida, ascendía a la suma de tres mil trescientos sesenta y un millones quinientos cuarenta y siete mil setecientos ochenta y siete pesos con 77/100 (RD\$3,371,547,787.77).

Para cumplir con el objetivo del Fideicomiso MIVIVIENDA, el fideicomitente transfiere y afecta de forma irrevocable, con la finalidad de que estos constituyan el Patrimonio Fideicomitado, por el plazo de duración del mismo, los bienes y derechos que se citan a continuación:

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de quince mil ochocientos treinta y dos metros cuadrados (15,832), según se hace constar en el certificado de título, matrícula No. 0200020423, Distrito Catastral No. 5, parcela 6, expedido por el registrador de títulos de Santiago, a nombre del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI). D
- ✓ Una porción de terreno con una superficie de setenta y siete mil seiscientos setenta y dos punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (77,672.44), expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, según se hace constar en el certificado de título, matrícula No. 2400020657, Designación Catastral No. 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 Concesionarios, Inc. E
- ✓ Una porción de terreno con una superficie de noventa y seis mil quinientos ocho punto diecisiete metros cuadrados (96,508.17), según se hace constar en el certificado de título, expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, matrícula No. 3000250533, Designación FR



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

Catastral No. 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 Concesionarios, Inc.

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de ciento treinta y un mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados (131,395), según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, matrícula No. 3000145321, Designación Catastral No. 400503675574, ubicada en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, a nombre de sociedad anónima Canaula, S. A.
- ✓ Una porción de terreno identificada como parcela No. 10-Q, del Distrito Catastral No. 31, matrícula 3000138903, con una superficie de cuarenta y un mil trescientos cinco metros cuadrados (41,305), ubicada en el municipio Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo, a nombre del señor Oscar Silfa Cardí.
- ✓ Una porción de terreno con una superficie de ciento veintiún mil dieciocho metros cuadrados (121,018), según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santo Domingo, matrícula No. 3000138991, parcela No. 10-R, D.C. No. 31, ubicada en Santo Domingo, a nombre del señor Pedro Manuel Cardí Fontanillas.

Los inmuebles declarados de utilidad pública que serán transferidos al Fideicomiso son los siguientes:

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de treinta y un mil quinientos noventa y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados (31,598.68), según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula No. 0200157092, Designación Catastral No. 311596366166, ubicada en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a nombre de Valera Comercial, SRL.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de cuatrocientos cincuenta y ocho punto noventa y dos (458.92), según se hace constar en el certificado expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula

No. 0200101892, parcela No. 126-A-130, Designación Catastral No. 6, ubicado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a nombre de la razón social Construcciones Góticas, SRL.

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de veintitrés mil seiscientos sesenta punto cuatro metros cuadrados (23,660.04) según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de título de Santiago, asentado en el libro No. 1903, folio No. 221, matrícula No. 0200199209, Designación Catastral No. 311596551301, ubicado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de dos mil cuatrocientos noventa y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (2,499.86), según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula No. 0200157091, Designación Catastral No. 311596269995, ubicado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.

- ✓ Una porción de terreno con una superficie de dos mil setenta y ocho punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (2,078.54), según se hace constar en el certificado de título expedido por el registrador de títulos de Santiago, matrícula No. 0200126948, Designación Catastral No. 311596741357, a nombre de la razón social Valera Comercial, SRL.

BASE LEGAL

En nuestro país, el fideicomiso se encuentra regulado por la Ley No. 189-11, de fecha 16 de julio de 2011, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario, 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.



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

MECANISMOS DE CONSULTA

En cumplimiento a lo que establece el artículo 298 del Reglamento del Senado, para analizar este expediente, la Comisión Permanente de Hacienda realizó **cuatro (4) reuniones**. La **primera en fecha 27 de julio** del año en curso, en la cual se realizó la revisión del expediente y las partes que lo componen.

Una **segunda** reunión, en fecha **4 de agosto del mismo año**, en la cual el equipo técnico y los asesores asignados a la Comisión Permanente de Hacienda, realizaron una presentación audiovisual con un análisis comparativo del contrato original del año 2020 y del contrato definitivo del año 2021.

Para la **tercera reunión**, efectuada el **18 de agosto** del presente, la Comisión cursó invitación y recibió a los representantes de las siguientes instituciones:

✓ **Por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI):**

Ing. Carlos Bonilla, director
Lic. Evelio Paredes, coordinador del despacho
Lic. Christian Molina, asesor fiduciario
Lic. Claudio Stephan, director jurídico.

✓ **Por la Fiduciaria Reservas:**

Lic. Andres Vander Horst, gerente general
Lic. Juan Carlos Mañón, director financiero y de contabilidad

Finalmente, en su **cuarta reunión** de fecha **15 de septiembre**, la Comisión dio por terminado el análisis del expediente.

CONCLUSIÓN

Culminado el estudio de esta iniciativa y tomando en consideración que la misma creará los mecanismos necesarios para desarrollar proyectos de viviendas de bajo costo, que serán un paliativo para el déficit habitacional de nuestro país, **la Comisión HA RESUELTO: rendir informe favorable al expediente No. 00784, tal como fue remitido del Poder Ejecutivo.**



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Dirección de Coordinación de Comisiones

Esta Comisión se permite solicitar al Pleno Senatorial, la inclusión de este informe en la Orden del Día de la próxima Sesión, para fines de conocimiento y aprobación.

POR LA COMISIÓN:

FARIDE VIRGINIA RAFUL SORIANO
Presidenta

DIONIS A. SÁNCHEZ CARRASCO
Vicepresidente

ALEXIS VICTORIA YEB
Miembro

CASIMIRO ANTONIO MARTE FAMILIA
Miembro

JOSÉ MANUEL DEL CASTILLO SAVIÑÓN
Miembro

RICARDO DE LOS SANTOS POLANCO
Secretario

ANTONIO M. TAVERAS GUZMÁN
Miembro

MARTÍN E. NOLASCO VARGAS
Miembro

FRANKLIN YSAÍAS PEÑA VILLALONA
Miembro

FVRS:RCN:arm:casn:isr
20 de septiembre del año 2021.