



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA
Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Santo Domingo de Guzmán D.N.
30 de junio de 2021

DETEREL 615/2021

A la : Comisión Permanente de **Contratos**

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 para la construcción de viviendas de bajo costo República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD), entre el Estado Dominicano y la Fiduciaria Reservas S.A. suscrito el 13 mayo de 2021.

Ref. : **(Exp. 00764-2021-PLO-SE)**

Anexos : a) Copia Poder Especial al Ministro de la Presidencia y
b) Copia del preámbulo del Contrato y Contrato de Addendum No. 5 al Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD)

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:

Contenido de antecedentes:

Se trata del Addendum núm. 5 al Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD), suscrito el 13 de mayo del año en curso, con la Fiduciaria Reservas, S.A.

En torno a este Addendum núm. 5, es importante destacar lo siguiente:

- 1) Este Addendum No. 5 y su Contrato base, se fundamentan en la Ley núm. 189-11, del 16 de Julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Esta ley fue promulgada y publicada, con la finalidad esencial de contribuir a la solución del déficit habitacional del país y viabilizando que las personas de escasos recursos puedan optar por una vivienda digna, a través de la figura del fideicomiso y los diferentes instrumentos que son contemplados en dicha ley, lo que permite facilitar el acceso al financiamiento de los sectores más necesitados, garantizar la administración transparente y eficiente de los recursos y proteger los adquirentes de

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

viviendas, al tiempo que crea las condiciones para el desarrollo de nuevos instrumentos financieros para el mercado de valores. Esta ley, en su artículo 136, ordena que todo proyecto habitacional que deba ejecutarse con la participación del Estado y del sector privado, obligatoriamente debe constituirse en la forma de fideicomiso;

- 2) En ese mismo orden, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo III del artículo 13 de la Ley núm. 189-11, establece: “el acto constitutivo del Fideicomiso podrá ser modificado por otro acto similar o adenda posterior, que también se registrará por lo establecido en la citada ley, al igual que los actos de renovación o extinción del mismo”;
- 3) Es importante establecer que, cuando los proyectos habitacionales se desarrollan a través de la figura del fideicomiso se coloca a cargo de la Fiduciaria, entidad financiera sujeta a rigurosa supervisión de la administración de los recursos que se destinan a un proyecto determinado, con la finalidad de asegurar el manejo transparente de los fondos y vigilar que los desarrolladores cumplan cabalmente sus obligaciones, de forma tal que los pagos y los recursos que reciben del público, se destinen exclusivamente al desarrollo de los proyectos y las obras se ejecuten con el nivel de calidad y profesionalidad exigido, de conformidad a los estándares y normas de construcción vigentes;
- 4) El esquema del proyecto “Ciudad Juan Bosch” es el siguiente:

El Estado aporta unos terrenos al patrimonio autónomo del fideicomiso VBC RD; el Fideicomiso, bajo la administración de la fiduciaria (Banreservas) y con recursos gestionados en el mercado financiero, se encarga de urbanizar los terrenos, mediante la ejecución de las obras de infraestructura del proyecto, así como la construcción de obras menores, las cuales fueron contratadas al Ministerio de Obras Públicas, EDEESTE y la CAASD; se convoca a licitación pública a los constructores que estén en disposición de adquirir mediante venta, lotes de estos terrenos para ser utilizados exclusivamente para el desarrollo de proyectos de vivienda, y que cumplan con los requisitos legales, técnicos y financieros establecidos en el Pliego de Condiciones de los procedimientos; luego se les adjudican los lotes a los ofertantes que realicen las mejores propuestas, en términos de calidad de ejecución y precios, bajo un contrato que establece las condiciones acordadas para el desarrollo de los proyectos, establecidas en su propuesta. La convocatoria se realiza bajo unas condiciones preestablecidas para el desarrollo de las obras, calidad de la construcción y precio de venta de los terrenos y se exige que los desarrolladores también constituyan fideicomisos privados para garantizar que se cumplan los objetivos que han motivado el proyecto, especialmente en cuanto a la obligación de mantener los precios ofertados y en lo que respecta al cumplimiento de los tiempos de terminación y entrega y a la calidad de las obras;

- 5) El Contrato original en que se sustenta este Addendum núm. 5 se denomina “Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo costo República Dominicana” (Fideicomiso VBC) de fecha, 5 de noviembre de 2015, suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Ministerio de la presidencia, en calidad de Fideicomitente, de una parte; y de la otra parte la entidad Fiduciaria Reservas, S.A.,

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

sociedad fiduciaria organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por el Lic. Enrique Paniagua, presidente del Consejo de Administración, y Lic. Alberto Molina Estévez, Gerente General y Gestor Fiduciario de Fiduciaria Reservas, S.A. en calidad de Fiduciaria. El referido contrato tenía como propósito la creación, en principio, de una estructura financiera independiente para la administración transparente y eficiente del patrimonio fideicomitado, con el objeto de asegurar el correcto desarrollo de un programa de Construcción de Viviendas de Bajo Costo, mediante la ejecución de las actuaciones y las obras necesarias para la construcción y habitualidad, incluyendo las actividades para el financiamiento de dichas obras;

- 6) Cabe destacar también, que el Addendum núm. 4, al Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD), suscrito entre el Estado dominicano y la Fiduciaria Banreservas, el 7 de enero de 2021, para incorporar al patrimonio del Fideicomiso dos porciones de terrenos ubicados en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, propiedad del Estado dominicano y aportados por el Estado para el desarrollo de la segunda etapa del proyecto Juan Bosch, fue tomado en consideración el 4 de mayo de 2021 y enviado a la Comisión Permanente de Hacienda para su estudio, el cual esta pendiente de informe por esta Comisión de estudio;

Análisis de Contenido del adendum núm. 5.

- 1) El objetivo principal de esta Addendum núm. 5 al contrato original, es aportar al patrimonio Fideicomitado 31 inmuebles propiedad del Estado, con el Propósito desarrollar el Proyecto de la Ciudad Juan Bosch en la ciudad de Santiago;
- 2) En nombre y representación del Estado dominicano, el contrato fue suscrito por el ministro de la Presidencia, en virtud del poder especial núm. 23-21, del 10 de mayo de 2021, en el cual se detallan los citados inmuebles y copia del cual se anexa a este informe conjuntamente con a copia del preámbulo y el Addendum núm. 5;
- 3) Los 31 inmuebles que forman parte del patrimonio del Estado dominicano están ubicados en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, bajo la administración de la Dirección General de Bienes Nacionales, entidad del Estado dominicano llamada a resguardar y contabilizar los bienes de la Nación.

Finalmente, somos de opinión, que la comisión encargada de la presente Addendum num. 5 al Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD), puede avocarse a su estudio, rindiendo informe favorable del mismo.

Atentamente,

Wenel D. Felix. F.
Director.