



Secretaría General Legislativa.  
"Año de la consolidación de la alimentación"

**01051-2021-SLO-SE**  
**Análisis Legislativo**

**Asunto:** Revisión del Proyecto de ley contra la Estafa Inmobiliaria.

**Atención:** Lic. José Domingo Carrasco Estévez, Secretario General Legislativo.

**Distinguido Secretario:**

Tengo a bien remitirle la revisión de la iniciativa descrita en el asunto, depositada el 01 de septiembre de 2021. La referida iniciativa es propuesta por el honorable senador Franklin Isaías Peña Villalona, por la provincia de San Pedro de Macorís.

**Objeto de esta iniciativa:**

Este proyecto de ley busca crear un marco regulatorio para los proyectos urbanísticos y todos los convenios entre particulares, cualquiera que sea su denominación contractual, mediante el empleo o artificios de engaño e incumplimiento, sancionando penalmente el delito de estafa inmobiliaria y otros fraudes afines, cumpliendo con el fin supremo y constitucional de defender, proteger y garantizar el derecho que tiene toda persona a una vivienda digna.

**Estructura de esta Iniciativa:**

- ✓ Siete considerandos.
- ✓ Ocho vistas.
- ✓ Cuarenta artículos.
- ✓ Tres disposiciones transitorias
- ✓ Una disposición final.

**Leyes y decretos relacionados con la iniciativa:**

- ✓ Constitución de la Republica Dominicana
- ✓ Código Civil de la Republica Dominicana
- ✓ Código Penal de la Republica Dominicana
- ✓ Ley de Condominio 5038 del 1958
- ✓ a Ley 18-88 sobre el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) d/f 5 de febrero 1988
- ✓ Decreto 4807 sobre el control de Alquileres y Desahucio del 16 de mayo 1959
- ✓ Ley No. 5892 d/f 10/05/1962 que crea el Instituto Nacional de la Vivienda INVI
- ✓ Ley No.3155 d/f 05/08/1963 que crea el Ministerio de Obras Publica y Comunicaciones

**Comisión recomendada para el estudio del Proyecto:**

Recomendamos la Comisión Permanente de justicia y Derechos Humanos, para el estudio de la presente iniciativa.

**Observaciones:**

En la actualidad existen diferentes formas de estafas como son; Venta de proyectos inexistentes, entrega de inmuebles de menor calidad a lo prometido, o la venta del mismo inmueble a varias personas. Por tanto, se hace necesario la aprobación de este proyecto de ley debido a que persigue y sanciona delito de estafas y otros fraudes afines al sector inmobiliario.

Además, con la aprobación de esta ley se creará la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de vivienda y proyecto Urbanístico, que tendrá atribuciones tales como:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente Ley.
2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de la presente Ley.
3. Realizar a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente Ley.
4. Requerir a las personas y entidades sometidas a la regulación y control de la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Proyectos Urbanísticos, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley, los datos o documentos sobre sus cualidades.
5. Realizar la inspección y fiscalización de los desarrollos en proceso de construcción, construidos o aún no construidos, en la preventa, venta, mandamiento, protocolización, o de terceros relacionados con éstos, a los fines de la aplicación de la ley.


6. Efectuar los procedimientos civiles y administrativos, para la determinación de ilícitos a ser sancionados por la presente Ley.
7. Imponer las sanciones y determinar las indemnizaciones a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
8. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en relación con el proceso de construcción, venta, preventa, permiso.
9. Generar en conjunto con las organizaciones sociales y demás órganos y entes del Estado, mecanismos para la prevención contra la posible estafa inmobiliaria.
10. Crear el registro nacional de constructoras, contratistas, productoras, promotoras de viviendas, proyectos urbanísticos y demás organizaciones civiles y no gubernamentales, dedicadas a la construcción, venta y preventa de viviendas y proyecto urbanístico, así como establecer su normativa y ejercer las funciones de seguimiento y control, garantizando su actualización permanente.
11. Solicitar a los sujetos vinculados con la presente Ley, la información que se estime pertinente, a los fines del ejercicio de sus atribuciones en materia de vivienda.
12. Revisar los contratos de venta y preventa destinados a viviendas en proceso de construcción y construidas.
13. Las demás atribuciones que le sean propias, en el marco de lo establecido en esta Ley y demás las leyes de la República.

Hacemos de conocimiento que esta iniciativa perimió con el No.00087-2020.

**Otras anotaciones:**

Según el artículo 279, del Reglamento Interno del Senado, las comisiones una vez hayan concluido los trabajos, rendirán el informe correspondiente, con o sin modificaciones recomendándole al Pleno la aprobación o rechazo del mismo.

Las comisiones tienen hasta treinta días hábiles para realizar todas las gestiones que concluyan con la decisión de la comisión. De manera excepcional y previa justificación de la prórroga solicitada, dicho plazo podría extenderse por hasta treinta días hábiles adicionales.

Atentamente,  
  
**Lic. Engel Rosa.**  
 Abogado ayudante.



Corregido Por:	Revisado por:
Lic. Flérida Lara, Encargada División Trámite Legislativo	Lic. José Domingo Carrasco Estévez, Secretario Legislativo.
Lic. Nuris Liranzo, Revisora y Correctora	