



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA
Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Santo Domingo de Guzmán D.N.
12 de julio de 2021

DETEREL 714/2021

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 : Adenda número 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.

Ref. : **(Exp. 00655-2021-PLO-SE)**

Anexo : Copia del Addendum núm. 4 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

Se trata del Addendum núm. 4 al Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD), suscrito el 7 de enero del año en curso, con la Fiduciaria Reservas, S.A.

Este addendum a contrato proviene de la **Cámara de Diputados** y fue remitido al Senado mediante oficio núm.00246 de fecha, 28 de abril de 2021.

Facultad Legislativa Congresual

Los bienes objeto de enajenación, establecidos en el contrato de compra-venta de inmueble descrito en el asunto de este informe, forman parte del patrimonio de una Institución del Estado dominicano; en tal virtud, la facultad legislativa del Congreso Nacional se fundamenta en lo establecido en el artículo 37, numeral 19), de nuestra Carta Magna de 2002, la cual establece lo siguiente:



SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA
Dirección Técnica de Revisión Legislativa

Art. 37.- Son Atribuciones del Congreso Nacional:

...

- 19) Aprobar o no los contratos que le someta el Presidente de la República de conformidad con el inciso 10 del Artículo 55 y con el Artículo 110.

Antecedentes:

En torno a este Addendum núm. 4, es importante destacar lo siguiente:

- 1) Este Addendum núm. 4 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 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, 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



Dirección Técnica de Revisión Legislativa

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. 4 se denomina **“Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo costo República Dominicana” (Fideicosiso 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., 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 este 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, fue tomado en consideración el 4 de mayo de 2021 y enviado a la Comisión Permanente de Hacienda para su estudio, en ese orden y en virtud de lo que establece el artículo 298 del Reglamento del Senado, la Comisión realizó una reunión el 7 de julio del año en curso, a los fines de estudiar el indicado addendum y determinó que por su naturaleza, el estudio del mismo corresponde a la Comisión Permanente de Contratos, basándose en que la finalidad de la Comisión Permanente de Hacienda es tratar los asuntos atinentes a las finanzas públicas, políticas fiscales, sostenibilidad de las reformas, impuestos, aranceles y rentas nacionales, en tal virtud, se consensuó entre los miembros de la comisión, solicitar al Pleno Senatorial el desapoderamiento de este expediente núm. 00655, para que sea remitido a esta comisión permanente de estudio.

Análisis del contenido del Addendum núm. 4

- 1) El addendum núm. 4 al Contrato de Fideicomiso BVC RD, se desarrolla en el contexto de la cláusula trigésima primera del Contrato Fideicomiso VBC RD, relativo a las modificaciones e indica que este contrato puede ser rectificado en cualquier momento

Dirección Técnica de Revisión Legislativa

de su vigencia mediante la formalización del convenio, en ese orden, las partes acordaron modificar la cláusula quinta (5ta) sobre el Patrimonio del Fideicomiso, con la finalidad de incorporar en el numeral 5.1, los literales f) y g) con la descripción de los inmuebles a transferir, los cuales están detallados, de manera amplia, en el anexo a este informe;

- 2) De igual forma, en el contenido del addendum núm. 4, se desarrolla el acuerdo de las partes de modificar la referida Clausula Quinta del contrato base de fideicomiso, y establecen el aporte al patrimonio del fideicomiso de dos (2) porciones de terreno, cuyo metraje fue certificado mediante deslinde realizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, tal como se describe a continuación:
 - a) Una superficie de trescientos cincuenta y tres mil trescientos sesenta y siete puntos sesenta y siete (353,367.67) metros cuadrados, identificada con la designación catastral 402416864477, en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo domingo, según Certificado de Títulos Matricula núm. 2400048045, de fecha 11 de agosto de 2020.
 - b) Una superficie de trescientos ochenta mil ciento sesenta y siete puntos veinticinco (380,177.25) metros cuadrados, identificada con la designación catastral 402415833427, en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, según Certificado de Títulos Matricula núm. 2400048044, de fecha 11 de agosto de 2020.
- 2.1 Ambas porciones de terrenos tienen una superficie total de setecientos treinta y tres mil quinientos cuarenta y cuatro puntos noventa y dos (733,544.92) metros cuadrados, y están ubicados dentro de la Parcela 21-C-2, amparado en la Constancia Anotada Matricula núm. 3000145464, emitida el 15 de julio de 2014, por el Registrador de Títulos de Santo Domingo.
- 3) Es importante establecer que para el desarrollo de este informe, la documentación aportada es la siguiente:
 - ✓ Resolución proveniente de la Cámara de Diputados 00655-2021 que aprueba la adenda número 4 de Fideicomiso VBC RD, conocida en la sesión del 27 de abril de 2021;
 - ✓ Copia de addendum núm. 4;
 - ✓ Oficio de remisión de la Cámara de Diputados núm. 00246 de fecha, 28 de abril de 2021;
 - ✓ Informe de desapoderamiento de la Comisión Permanente de Hacienda y
 - ✓ Extracto de acta de la sesión ordinaria celebrada el 8 de julio de 2021.



Dirección Técnica de Revisión Legislativa

- 4) Para el desarrollo de este informe no contamos con las copias de los certificados de títulos siguientes: Matrícula núm. 2400048045 emitido el once (11) del mes de agosto del año 2020; y Matrícula núm. 2400048044, emitido en fecha, once (11) de agosto del 2020, ni otra documentación relativa que nos permita evidenciar la procedencia y el estado jurídico de los inmuebles que figuran como aporte al patrimonio del Fideicomiso antes descrito.

Finalmente, somos de opinión, que la comisión encargada de la presente Addendum núm. 4 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. Félix. F.
Director.