



Decanato de Posgrado

**Trabajo Final para optar por el título de:
Maestría en Administración Financiera**

Título:

**"EL FIDEICOMISO, EXPERIENCIAS PRACTICAS EN SU CREACIÓN Y
EVOLUCIÓN: ACIERTOS VS DESACIERTOS EN REPÚBLICA
DOMINICANA"**

**(Estudio de los casos: Ciudad Juan Bosch, La Nueva Barquita y
Residencial Las Palmeras)**

Postulante:

Lic. Rosa Rodriguez

Matricula: 2016-0227

Tutor:

Dr. Reinaldo Ramón Fuentes Plasencia

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

Abril, 2018

ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN	II
DEDICATORIAS	III
AGRADECIMIENTOS	IV
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I: MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL	
1.1 Antecedentes	3
1.1.2 El fideicomiso en el derecho romano	3
1.1.3 El fideicomiso en Latinoamérica.....	5
1.1.3.1 El fideicomiso en República Dominicana.....	6
1.1.4 El contrato de fideicomiso en República Dominicana.....	7
1.1.4.1 El contrato de fideicomiso en la actualidad.....	8
1.2 Conceptos sobre el fideicomiso	10
1.2.1 Fideicomitente	10
1.2.2 Fiduciario.....	10
1.2.3 Fideicomisario o beneficiario	10
1.2.4 Bienes fideicomitivos	10
1.2.5 Patrimonio fideicomitado	10
1.2.6 Fideicomitente adherente	11
1.2.7 Interventor	11
1.2.8 Patrimonio separado	11
1.2.9 Fideicomiso de inversión	11
1.2.10 Fideicomiso de administración	11
1.2.11 Fideicomiso traslativo de propiedad	11
1.2.12 Fideicomiso de desarrollo o de financiación de un proyecto	11
1.2.13 Fideicomiso de garantía	11
1.2.14 Fideicomiso de seguros	12

1.2.15 Fideicomisos inmobiliarios.....	12
1.2.16 Fideicomiso testamentario.....	12
1.2.17 Plazo	12
1.2.18 Remuneración	12
1.2.19 Financiamiento	12
1.2.20 Interés	12
1.2.21 Fideicomiso mixto.....	12
1.2.22 Mercado de valores.....	12
1.2.23 Inversión.....	13
1.2.24 Proyecto de inversión.....	13
1.2.25 Gastos.....	13
1.2.26 Capital	13
1.2.27 Rentabilidad	13
1.3 Tipos de fideicomisos en República Dominicana.....	13
1.3.1 Fideicomiso de planificación sucesoral	13
1.3.2 Fideicomiso de inversión	13
1.3.3 Transferencia de colocación inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario	14
1.3.4 Fideicomiso de oferta pública de valores y productos.....	14
1.3.5 Fideicomiso en garantía.	14
1.3.6 Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos	14
1.4 Ley 189-11 sobre el fideicomiso en República Dominicana.....	14
1.4.1 Las partes que intervienen en un fideicomiso	15

CAPITULO II: FIDEICOMISO COMO HERRAMIENTA DE DESARROLLO EN REPUBLICA DOMINICANA

2.1 Evolución del fideicomiso	18
2.2 Fiduciarias registradas en la República Dominicana	20
2.3 Desarrollo de las empresas pymes con el fideicomiso	23

2.4 El fideicomiso en el desarrollo de las empresas familiares.....	24
2.4.1 Garantía en la continuidad del negocio	25
2.4.2 Requisitos para el fideicomiso de control accionario.....	26
2.5 Fideicomiso como herramienta de financiamiento a empresas	26
2.6 Los Riesgos del fideicomiso	29
2.6.1 Riesgos de gestión del fideicomiso	31

CAPITULO III: REALIDADES Y PERSPECTIVAS DE DESARROLLO DEL FIDEICOMISO EN LA REPUBLICA DOMINICANA

3.1 El PIB y el fideicomiso	33
3.2 Pro y contras del fideicomiso inmobiliario en Latinoamérica.....	35
3.3 Oportunidades de negocios y retos de las fiduciarias.....	38
3.4 Lavado de activos en el fideicomiso	42
3.5 Estadísticas de registros de fideicomisos en los diferentes mercados	46
3.7 Casos de construcción de proyectos bajo fideicomiso en República Dominicana (Ciudad Juan Bosch, La Barquita y Residencial Las Palmeras)	49

CONCLUSIONES	53
---------------------------	----

RECOMENDACIONES	54
------------------------------	----

BIBLIOGRAFÍA	55
---------------------------	----

ANEXOS	57
---------------------	----

RESUMEN

Este trabajo de investigación tiene como propósito demostrar lo valioso que son los beneficios que ofrece el uso de la herramienta del fideicomiso para el desarrollo de la economía de un país, para ello se plasmado la mayor cantidad posible de información relacionada al fideicomiso, que nos permitirá conocer desde cómo, dónde y por quienes fue su nacimiento hasta los alcances que ha tenido en la actualidad, en los diferentes sectores económicos de Latinoamérica. Los hallazgos en los diferentes libros, artículos, páginas web, revistas, periódicos consultados nos ayudarán a tener una visión más clara y precisa de lo que es un fideicomiso, como se está utilizando en nuestro país, cuáles son sus ventajas y desventajas, además de demostrar que esta herramienta forma una parte muy importante en el desarrollo y crecimiento económico de la República Dominicana como nos muestran diferentes estadísticas publicadas por las diferentes instituciones relacionadas.

DEDICATORIA

Dedico de manera muy especial a mi todo, mi hija Amy Nicole, pues tú eres mi inspiración a levantarme cada día, proponerme nuevas metas y no desmayar hasta lograrla. Sé que en este periodo te he sacrificado mucho, has tenido que crecer más rápido de lo normal y atribuirte responsabilidades que me correspondían a mí, pero espero que todos y cada uno de mis esfuerzos y sacrificios no sean en vanos y que sean un ejemplo para ti el día de mañana.

A mis padres, por su apoyo y por confiar en quién soy, en que si me lo propongo llegaré.

A mis hermanos, especialmente a ustedes Javier, Enmanuel, Cindy, por estar presentes siempre brindándome su apoyo incondicional, espero que aquellos que no han dado el paso de querer emprender una carrera universitaria yo les sirva de espejo.

A mis compañeros de trabajo y amigos, por ayudarme a crecer profesionalmente, por su paciencia y entrega en cada momento que los solicité, por cada ausencia en ocasiones especiales.

AGRADECIMIENTOS

Primero a Dios, sin él no podría lograr nada en esta vida, hoy y todos los días agradezco por cada cosa que me da, sea para bien o para mal, porque en Él confío para dar cada paso, Él es mi guía, ilumina mi camino dirigiéndome siempre hacia el mejor. ¡El tiempo de Dios es perfecto!

A mis maestros, por encaminarnos a ser mejores profesionales, especialmente al Dr. Reinaldo Fuentes, tutor de mi tesis, por su dedicación y entrega para guiarme en el desarrollo de este trabajo, pero no solo por eso, sino también, por sus enseñanzas, sus consejos son armas valiosas para toda la vida. Siempre tendré presente esta frase: “El que es humilde, es obediente y el que obedece, no se equivoca”.

A Pablo Khouri, por confiar en mí, por ser mi ejemplo a seguir, por tu motivación en lograr que crezca cada día personal, espiritual y profesionalmente, estaré infinitamente agradecida de ti por este y cada uno de mis logros.

A mis compañeros, pero en especial a mis chicas, Claudys, Mariela, Mariam, Jennifer, María, gracias por siempre estar, por su apoyo incondicional en cada momento y motivarme a seguir en aquellos momentos tan difíciles cuando pensaba abandonar, gracias de corazón.

INTRODUCCION

Este tema de investigación está basado en las diferentes normas y leyes existentes en nuestro país y en otros de Latinoamérica sobre el fideicomiso, en el desarrollo del mismo podremos comprobar que es una herramienta de inversión y préstamo muy valiosa para el progreso del país en el sector económico y financiero.

El fideicomiso es una herramienta que data desde tiempos muy antiguo en Latinoamérica, en República Dominicana se aprobó la ley 189-11 del fideicomiso y el desarrollo del mercado hipotecario en el 2011, a raíz del déficit en el sector habitacional, lo cual ha motivado en grandes escalas la construcción de las viviendas a bajo costo.

La implementación del fideicomiso tiene un gran potencial en el desarrollo económico del país, comparándolo con los demás países de Latinoamérica que ya contaban con una reglamentación y los resultados que han obtenido son muy buenos.

En el sector financiero el fideicomiso ofrece doble impacto ya que su implementación beneficia tanto a las entidades de intermediación (fiducias) como a los inversionistas (fideicomitentes) y a los terceros que son los que reciben el beneficio de la inversión (fideicomisarios).

Para un amplio y mejor entendimiento, esta investigación está dividida en tres capítulos en los cuales se abarcará todo relacionado al tema del fideicomiso, el primero nos dará un amplio conocimiento de lo que es el fideicomiso a nivel conceptual, el segundo nos mostrará cuales son las ventajas específicas y las perspectivas del fideicomiso en nuestro país y el tercero será una comparación de cómo afecta la economía y el desarrollo de nuestro país.

El objetivo de esta investigación es evaluar todos los beneficios que ofrece esta herramienta para implementarlo en el país de manera tal que se logre una óptima implementación con mejores resultados que los que se están obteniendo en estos momentos y ampliar su utilización en los diferentes sectores que nos permite la ley.

CAPITULO I:

MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL DEL FIDEICOMISO

1.1 Antecedentes

La historia del fideicomiso tiene más de dos mil años de existencia, tanto así que ya desde la época del Imperio Romano se ejecutaban estos contratos. Cabe mencionar que en su origen fue utilizada con el objeto de evitar obstáculos legales que impedían darle a determinados bienes cierta utilización.

La plataforma sobre la que se basó desde su origen fue la confianza que el transmitente de un bien depositaba en el adquiridor. La transferencia se realizaba en propiedad, teniendo el adquiridor las facultades derivadas de su condición de dueño de la cosa de acuerdo con las instrucciones del transmitente. Frente al amplio poder jurídico que el transmitente daba al adquiridor, éste se comprometía a usar ese poder en lo preciso dentro de los límites impuestos por el fin restringido acordado, al cual se apuntaba, respetando la voluntad de aquél.¹

1.1.2 El fideicomiso en el derecho romano

En el Imperio Romano existían dos figuras que son anteriores a la forma en que lo conocemos estas son: fiducia y fideicommissum.

La fiducia consistía en la transferencia de la propiedad a una persona, con el encargo de un “pactum fiduciae” mediante el cual quien recibía los bienes en propiedad se comprometía ante el transmitente, para que luego de culminados algunos encargos, se le regresara la propiedad al transmitente o a una tercera persona. Y este traspaso de bienes en propiedad tenía una subclasificación: la fiducia cum creditore y la fiducia cum amico.

¹ www.eumed.net/libros-gratis/2010e/836/FIDEICOMISO%20EN%20ROMA.htm

La primera de ellas era la deuda con garantía, y consistía en que el deudor le daba en propiedad uno o más bienes a su acreedor hasta tanto le pagara su deuda, con el convenio de que el acreedor regresara dichos bienes cuando su interés estaba pagado. Y para el caso en que la deuda no fuera pagada, el acreedor podía quedarse con la propiedad definitiva de los bienes que le fueron transmitidos, o enajenarlos.

Esta forma de fideicomiso fue cayendo en desuso para proveerles lugar a otras figuras contractuales, como los son comodato, el depósito, la prenda y la hipoteca.

La otra rama, es decir, la del fideicomiso mortis causa, fue la del llamado fideicommissum, y era la utilizada por el testador para poder lograr que concurra como heredero a su sucesión quien no cuenta con el llamado por la ley a esa investidura. Así, por ejemplo, una persona podía designar como beneficiario de su sucesión a quien conforme a las leyes de esa época no podía revestir ese carácter, como eran los esclavos, peregrinos, solteros, casados sin hijos, etc.

El principal inconveniente del fideicommissum era que el encargo de confianza estaba hecho a un heredero investido de tal carácter para que entregue uno o más bienes a la persona indicada por el testador.

El problema era obvio, ya que con lo único que contaba el beneficiario era con la buena fe del heredero, pero ante varios incumplimientos de encargos, el emperador Augusto hizo ejecutar los fideicommissum con la intervención de los cónsules, concediendo así mayor control y seguridad.

Tiempo después, durante la época de Justiniano, el heredero fideicomisario alcanzó a obtener un derecho real en lugar de un crédito. Esta institución pasó a los regímenes jurídicos donde se la conoció como sustituciones fideicomisarias.

Estas sustituciones llegaron a un auge extraordinario hasta que fueron prohibidas por el Código Napoleón, porque la finalidad de ese cuerpo legal era el de centralizar la riqueza en una sola familia, y estas sustituciones ponían en jaque tal principio.²

1.1.3 El fideicomiso en Latinoamérica

Según Villegas (1996), el fideicomiso se ha manifestado en las diversas legislaciones de los países latinoamericanos con una serie de perfiles básicos en común, que denotan una directa influencia del trust anglosajón, aunque por la denominación más bien pareciera provenir de la fiducia romana.

Dice el autor: “El fideicomiso en Latinoamérica es un instituto jurídico moderno, que retoma el clásico negocio fiduciario romano y que de algún modo es una versión latinizada del trust anglosajón”

El trust desembarcó en México junto con la pacífica penetración económica de inversiones de capitales norteamericanos, fundamentalmente en los rubros ferroviario y explotación petrolera. El principal obstáculo de los juristas fue el régimen de doble propiedad característico del trust, que distingue la propiedad legal del material, que es incompatible con el principio de exclusividad de los sistemas jurídicos de raíz latina. Si bien no era posible importar el trust anglosajón, se debía introducir una figura similar. Así nace el fideicomiso.

El fideicomiso latinoamericano se trata entonces, de una figura jurídica nueva, no descendida del trust anglosajón, sino inspirada en él.

Las características comunes en las distintas versiones del fideicomiso latinoamericano, pueden resumirse en los siguientes:

² https://nanopdf.com/download/el-fideicomiso-antecedentes-historicos-el-fideicomiso-en-el-derecho-romano_pdf

- La afectación de un patrimonio especial a un propósito determinado.
- Un sujeto ajeno a la finalidad perseguida, encargado de los actos tendientes a su cumplimiento, y
- Un beneficiario de tal actividad.

En épocas más recientes, su aplicación práctica ha sido muy amplia en todo el mundo y es importante destacar la enorme difusión que ha tenido en América Latina desde principios del siglo XX, especialmente en países como México y Colombia que han liderado su aplicación, focalizando su uso para proyectos de infraestructura turística y para la construcción de obra pública y privada

1.1.3.1 El fideicomiso en República Dominicana

La ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en República Dominicana trae como objetivo principal desarrollar el mercado hipotecario a fin de reducir el déficit habitacional, a través de la creación de la figura del fideicomiso, la canalización de recursos del ahorro voluntario y obligatorio para el financiamiento a la vivienda y a la construcción, la profundización del mercado de capitales y la creación de incentivos para promover proyectos habitacionales.

El fideicomiso viene a ofrecer una alternativa de hacer negocios impactantes al sector inmobiliario, turístico, minas, energía, inversión de capitales, negocios públicos y privados y cualquier propósito con una finalidad lícita. Así mismo a través del vehículo fiduciario es posible viabilizar y administrar proyectos de infraestructura, facilitando el acceso al financiamiento y asegurando el buen uso de los recursos de entidades públicas.³

³ <http://fiduciariabhd.com.do:8001/Preguntasfideicomiso.aspx>

1.1.4 El contrato de fideicomiso en República Dominicana.

En la República Dominicana, la figura fideicomiso empezó a conquistar espacios de manera operante en los mercados financieros después de la acogida y empleo de la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso. Dicha ley es engendrada en el país por las herramientas que proporcionarían una relación recíproca entre los sectores tanto públicos como privados, que facilitarían a las familias el logro de poder ahorrar para el inicio de su primera vivienda con un diseño de ahorro planificado, que a su vez crearían las entidades para canalizar los recursos de manera precipitada y a un costo mínimo, para poder dinamizar el desarrollo del sector construcción, financiero y la economía en general.⁴

No obstante, la ley detalla el fideicomiso como el hecho a través del cual uno o varios individuos, denominados fideicomitentes, traspasan haberes de posesión u otros derechos personales o reales, a uno o varios individuos jurídicos, denominados fiduciarios, para la composición de un patrimonio apartado, denominado pertenencia fideicomitida, cuyo ejercicio o administración de la fiducia es ejecutada por los fiduciarios conforme con las órdenes de los fideicomitentes, en beneficio de varios individuos, denominados beneficiarios o fideicomisarios, con el compromiso de restablecer a la persona escogida para la consumación de dicho evento de acuerdo con lo establecido en la ley.⁵

La figura fideicomiso llega como una opción viable para hacer negocio impactando directamente al sector inmobiliaria, turístico, eléctrico, financiamiento de capitales, comercios gubernamentales y privados con un propósito lícito.

A través del vehículo fiduciario es admisible posibilitar y dirigir planes de construcción, que faciliten el paso al negocio y asegurar un buen empleo de los recursos en las empresas públicas.

⁴ <http://www.felaban.net>

⁵ BCRD. (2011). Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana. Sitio web: https://www.bancentral.gov.do/transparencia/documentos/Ley_189-11.pdf

En Colombia la fiducia se aprovechó para la resolución de asuntos relacionados a la credibilidad que en su momento perturbaban los sectores de manufactura y la construcción. Tanto en Venezuela como en el Perú, el fideicomiso era manejado de manera creativa para la construcción de soluciones de seguros que eran ajustadas a las necesidades puntuales del país. Argentina y Ecuador formaron una atractiva mezcla entre el fideicomiso y el mercado de capitales resultando de esto un apalancamiento financiero para el sector de la construcción en común.

En Panamá el fideicomiso es el carruaje favorito del microcrédito, el desarrollo de infraestructuras y el financiamiento de vehículos. De igual manera la región panameña ha sido una señal de que si el fideicomiso es manejado de forma profesional e innovadora puede ser un potente aliado en la puesta en práctica de los numerosos planes de inversión, financiamiento y desarrollo.

En cambio, en el Perú la figura fideicomiso es utilizada principalmente en los sectores de pesquería, industrial y construcción, pero esto no es restrictivo para que se adecúe perfectamente a otras divisiones de negocios o la vida propia, como, por ejemplo, dejar testamentos, avalar un crédito, etc.

La entrada de la figura fideicomiso a la legislación dominicana ha puesto en manifiesto una desviación en la economía, en especial al sector financiero, ya que el fideicomiso brinda un impacto duplicado; primero por el uso seguido de esta herramienta por parte de las (EIF), y segundo por el aprovechamiento del fideicomiso tanto para el ahorrante a partir del cual el sector económico canaliza los patrimonios.

1.1.4.1 El contrato de fideicomiso en la actualidad

La figura fideicomiso suele ser una vinculación lícita en la cual un individuo denominado fideicomitente traslada recursos del fideicomiso a otro individuo, denominado fiduciario, para la fundación de un propiedad fideicometida, sometido

a la potestad fiduciaria y en conclusión a la consecución de un propósito concreto en favor del fideicomitente o de un mediador llamado fideicomisario.⁶

El fideicomiso en la actualidad es una figura muy elástica, puesto que posee una extensa diversidad de propósitos, tales como; conceder la subsistencia de los patrimonios en los descendientes, favorecer el movimiento de las fortunas por vía de diversos mecanismos, como lo son el capital, valores, títulos, bienes mobiliarios e inmuebles, así como también retribuciones y la composición de garantías que son resguardadas por hipotecas.

Se puede afirmar que el fideicomiso es un elemento alternativo de financiamiento habitual, el cual garantiza la obtención de los objetivos trazados por la empresa, tanto institucional como financiera, ya que los activos aislados del patrimonio se administran únicamente de acuerdo a lo estipulado por el fideicomitente.

Este instrumento es muy atrayente para las empresas, ya que les permite adquirir financiamiento para cualquier proyecto de inversión, así como también reducir el riesgo ya que las fuentes de pago o garantías son apartadas del activo de la empresa.

Conforme al artículo 3 de la ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, el fideicomiso definido como un hecho a través del cual uno o varios individuos, denominados fideicomitentes, traspasan haberes en posesión u otros haberes propios o reales, a una o varias empresas legales, denominadas fiduciarias, para que procedan con la composición de un capital apartado, denominado patrimonio fideicomitado, cuya dirección o actividad de la fiducia es efectuada por los fiduciarios de acuerdo con los requerimientos de los fideicomitentes, a favor de una o diversas personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con el compromiso de restablecer a las

⁶Cómitre, P. Bazán, M. Farfán, D. Gutiérrez, R. Navarrete, J. Valdez, M. (2015). El fideicomiso y el financiamiento público. Lima-Perú: Esa. Pág. 31

personas escogidas en el mismo al concluir dicho hecho o de consentimiento con la ley.⁷

De igual manera podríamos recalcar que no puede haber un fideicomiso, sin que sea plasmado en un contrato, es decir que debe de estar manuscrito, ser legal, sometido a verificación por las partes firmantes, y sobre todo que en su esqueleto exista la intervención de los tres figurantes esenciales, los cuales son llamados en este tipo de contrato como fiduciario, beneficiario y fideicomitente

1.2 Conceptos sobre el fideicomiso

A continuación, se describen los conceptos más relevantes de esta investigación que serán utilizados en el desarrollo de esta investigación.

1.2.1 Fideicomitente: Son las personas que transfieren bienes o derechos para conformar un patrimonio separado que se denominara patrimonio fideicomitado.

1.2.2 Fiduciario: es la entidad que recibe los bienes o derechos del fideicomitente para la creación del patrimonio separado y su administración. Las obligaciones del fiduciario surgirán fundamentalmente del contrato de fideicomiso.

1.2.3 Fideicomisario o beneficiario: Es la persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso. El beneficiario es quien recibe los beneficios del fideicomiso y el fideicomisario es quien ha de quedarse con el restante una vez finalizado el fideicomiso.

1.2.4 Bienes fideicomitivos: Son el o los bienes transferidos al fiduciario y que forman la propiedad fiduciaria. Este patrimonio fideicomitado constituye un patrimonio separado del patrimonio del fideicomitente y el fiduciario.

1.2.5 Patrimonio fideicomitado: Son los bienes o cosas que se destinan al fideicomiso, debiendo estas existir al momento de la celebración del contrato, ser determinadas y ser susceptibles de apropiarse, cederse o venderse.

⁷<http://www.poderjudicial.gob.do>

1.2.6 Fideicomitente adherente: Son aquellas personas físicas o morales que no han aportado bienes o valores al fideicomiso al momento de la firma del contrato, sino que podrán hacerlo después de haber firmado.

1.2.7 Interventor: Es a la persona que será escogida por el fideicomitente en base a sus cualidades técnicas y profesionales, previa aprobación de la fiduciaria, y que tendrá las atribuciones y obligaciones que se le confieran en el contrato de fideicomiso.

1.2.8 Patrimonio separado: Es el patrimonio del que es titular la fiduciaria y que se crea con las suscripciones del contrato de fideicomiso, donde se encuentran comprendidos tanto los bienes fideicomitivos como los pasivos que pueda contraer la fiduciaria mientras actúe por nombre y en cuenta del fideicomiso para satisfacer el objeto del mismo y la materialización final del fideicomiso.

1.2.9 Fideicomiso de inversión: su finalidad es conceder préstamos para fines determinados. Estos pueden ser de inversión en títulos de valores o en préstamos, con destino al cumplimiento de distintos fines.

1.2.10 Fideicomiso de administración: Este tipo de fideicomiso se crea a los fines de que el fiduciario de encargo de administrar los bienes fideicomitivos, transfiriendo los frutos y rentas resultantes al beneficiario.

1.2.11 Fideicomiso traslativo de propiedad: Este transfiere la propiedad totalmente al beneficiario cuando termina el fideicomiso.

1.2.12 Fideicomiso de desarrollo o de financiación de un proyecto: En este tipo de fideicomisos las partes que intervienen son el financista de un proyecto concreto o prestamista y un desarrollador de proyectos. Implica la existencia de un proyecto estudiado por el financista, capaz de generar un flujo futuro de fondos suficientes para saldar la deuda.

1.2.13 Fideicomiso de garantía: En este el fiduciante transfiere uno o más bienes en propiedad fiduciaria al fiduciario, con la garantía de que se mantendrá a favor de un tercero. Para garantizar que se cumpla lo acordado con la fiducia.

1.2.14 Fideicomiso de seguros: Aquí el fiduciante transfiere en propiedad fiduciaria la indemnización o capital proveniente de un contrato de seguro a otra persona (fiduciario), para que este proceda a su administración según lo acordado en el contrato de fideicomiso.

1.2.15 Fideicomisos inmobiliarios: Es utilizado en las negociaciones de proyectos que intervienen muchas partes con interés comunes donde la entidad financiera sirve de punto de equilibrio.

1.2.16 Fideicomiso testamentario: es donde se transfiere parte de un patrimonio o un bien determinado a un heredero forzoso o a un tercero, con el destino de ser administrado en beneficio de dicho heredero o tercero.

1.2.17 Plazo: Los fideicomisos pueden durar máximo de 30 años, excepto para el caso del fideicomiso vitalicio, fideicomiso cultural, y el fideicomiso filantrópico. (BCRD, 2011)

1.2.18 Remuneración: Consiste en expresar notoriamente la cantidad de dinero o componentes sobre los cuales será fijada la retribución que recibirá la fiduciaria por el servicio brindado, así como también evaluar en que forma y ocasión en que dicha será saldada y atesorada.

1.2.19 Financiamiento: Es el acto y el resultado de financiar, otorgar dinero para solventar algo, cubrir los costos de un proyecto o actividad.

1.2.20 Interés: Se describe como el provecho, utilidad, valor o la ganancia de una determinada cosa o actividad.

1.2.21 Fideicomiso mixto: Es el que se caracteriza por reunir las notas y finalidades hípicas de dos o más clases de patrimonio de afectación por un fideicomiso.

1.2.22 Mercado de valores: se presenta como una frase que describe el mercado de capitales que sirve de marco para establecer negociaciones vinculadas a las

rentas, tanto fijas como variables, por medio de operaciones de compra y venta enfocadas a cualquier clase de valor negociable.

1.2.23 Inversión: Es la colocación de capital para obtener una ganancia futura. Eso quiere decir que al invertir se resigna un beneficio inmediato por uno improbable.

1.2.24 Proyecto de inversión: Es una propuesta de acción que, a partir de la utilización de los recursos disponibles, considera posible obtener ganancias. Estos beneficios que no son seguros, pueden ser conseguidos a corto, mediano y largo plazo.

1.2.25 Gastos: Es el uso o consumo de un bien o servicio que suele realizarse a través de una cantidad saliente de dinero.

1.2.26 Capital: Conjunto de bienes materiales, utilizados para producir otros bienes o servicios.

1.2.27 Rentabilidad: Se define como la condición rentable y la capacidad de generar renta (beneficio, ganancia, provecho, utilidad). Está asociada a la obtención de ganancias a partir de una cierta inversión.

1.3 Tipos de fideicomisos en República Dominicana

Son todos aquellos que fueron contemplados bajo la ley 189-11 y todos los demandados por los clientes a las fiducias siempre y cuando sean lícitos.

1.3.1 Fideicomiso de planificación sucesoral: este es el tipo de fideicomiso donde el fideicomitente elige una fiduciaria para que esta se encargue de administrar sus bienes después de su muerte y entregue los beneficios a la persona que este designe para los fines.

1.3.2 Fideicomiso de inversión: es el fideicomiso que tiene como finalidad principal la inversión o colocación de sumas de dinero a cualquier título, de conformidad con las instrucciones contenidas en el acto constitutivo.

1.3.3 Fideicomiso de inversión y desarrollo inmobiliario: son los fideicomisos cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento.

1.3.4 Fideicomiso de oferta pública de valores y productos: se trata de un fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado.

1.3.5 Fideicomiso en garantía: es aquel acto jurídico por el cual el fideicomitente transfiere la propiedad fiduciaria de uno o más bienes al fiduciario, para garantizar con ellos o con sus frutos, la realización de una o determinadas obligaciones a cargo del fideicomitente o de un tercero.

1.3.6 Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos: se refiere a aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea el mantenimiento y preservación de patrimonios culturales, tales como: Museos, la promoción y fomento de la educación, la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros.⁸

1.4 La ley 189-11 sobre el fideicomiso en República Dominicana

Esta ley tiene como objetivo principal desarrollar el mercado hipotecario a fin de reducir el déficit habitacional, a través de la figura del fideicomiso, la canalización de recursos del ahorro voluntario y obligatorio para el financiamiento a la vivienda y a la construcción, la profundización del mercado de capitales y la creación de incentivos para promover proyectos habitacionales.

Las principales obligaciones tributarias establecidas por la ley y la normativa tributaria son:

- Declaración del Impuesto sobre transferencias de bienes industrializados y servicios (ITBIS).
- Pago del Impuesto sobre Transferencias Inmobiliarias.

⁸ <http://www.dgii.gov.do/contribuyentes/personasJuridicas/fiduciarias/Paginas/Fideicomiso.aspx>

- Pago del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI).
- Remisión mensual de todos los formatos de envío de datos.

1.4.1 Las partes que intervienen en un fideicomiso

Fideicomitentes: Son las personas que transfieren bienes o derechos para conformar un patrimonio separado que se denominará patrimonio fideicomitado.

- Pueden ser personas físicas o jurídicas.
- Deben tener capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso.
- Pueden ser entidades de derecho público y de derecho privado.
- Los fines que busca deben ser lícitos.

Fiduciario: Es la entidad que recibe los bienes o derechos del fideicomitente para la creación del patrimonio separado y su administración. Las obligaciones del fiduciario surgirán fundamentalmente del contrato de fideicomiso.

Las principales obligaciones del fiduciario son las siguientes:

- Manejar y mantener los bienes separados de los suyos y de los fideicomisos que administre.
- Rendir cuentas al fideicomitente o fideicomisario, según corresponda.
- Administrar con prudencia, diligencia y cuidado, los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso.
- Disponer de los bienes y ceñirse al contrato en su administración.
- Transferir los bienes del fideicomiso a quien corresponda.
- Defender los bienes del fideicomiso.
- No garantizar resultados o rendimientos.

- No delegar sus funciones.
- No apropiarse del fideicomiso.
- No realizar actos en beneficio de sus administradores.

Fideicomisario o beneficiario: Es la persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso. El beneficiario es quien recibe los beneficios del fideicomiso y el fideicomisario es quien ha de quedarse con el restante una vez finalizado el fideicomiso. En muchos casos, es común que el fideicomisario o beneficiario sea el mismo fideicomitente.

Características generales:

- Al igual que el fideicomitente, el fideicomisario puede ser una Persona Física o Jurídica.
- Se permite la designación de beneficiarios no existentes e incluso beneficiarios que sean determinables.
- Se permite que se designen como fideicomisario a una Persona Jurídica que exista o que se espera que exista.⁹



⁹ <http://www.dgii.gov.do/contribuyentes/personasJuridicas/fiduciarias/Paginas/Fideicomiso.aspx>

CAPITULO II:

FIDEICOMISO COMO HERRAMIENTA DE DESARROLLO EN REPUBLICA DOMINICANA

Como ya hemos mencionado el fideicomiso es una herramienta que nos ofrece muchas ventajas, pero no siempre es así, ya que el uso de esta herramienta tiene un costo para los asuntos legales que a la fecha son muy elevados para algunas instituciones o personas que desean crear un fideicomiso, pero no pueden cargar con estos costos.

En la actualidad el fideicomiso ha sido un motor para el sector construcción orientado a proyectos de vivienda de bajo costo, lo cual ya es un beneficio a la sociedad que se está beneficiando de aquellos fondos dispuestos para estos fines. Entre los fideicomisos que se manejan suman unos 300 de diferentes tipos los cuales son administrados por 15 instituciones fiduciarias reguladas, podemos visualizar como están compuesto en la siguiente tabla:

Tabla No. 2. Cantidad de Fideicomisos Registrados por DGII		
Tipo de Fideicomiso	Cantidad de Fideicomiso	Volumen de ingresos
VIVIENDA BAJO COSTO	130	5,289,248,632.18
ADMINISTRACION	88	3,252,965,688.18
FID. DESARROLLO INMOBILIARIO	172	1,075,677,679.15
FID. OFERTA PUBLICA	3	61,920,354.14
FID. EDUCATIVA	2	25,681,917.43
FID. SUCESION	5	2,226,025.76
FID. GARANTIA	14	2,015,811.84
FID. INVERSION INMOBILIARIA	2	-
FILANTRÓPICO	7	1,005,430.03
ADMINISTRACIÓN	2	940,353.28
PLANIFICACIÓN PATRIMONIAL	2	-
Total	427	9,711,681,892.03

Fuente: Dirección General de Impuestos Internos (DGII)

Dependiendo del tipo de fideicomiso estos pueden ser regulados por la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Valores, así lo establece la ley 189-11.

2.1 Evolución del fideicomiso

El fideicomiso nace en el contexto de la ley 189 -11 que busca de manera prioritaria reducir el déficit habitacional del país. El objeto de la ley 189-11 es establecer políticas que faciliten el desarrollo de proyectos habitacionales, principalmente de viviendas de bajo costo, que reduzcan el importante déficit habitacional de la República Dominicana, a través de:

- La creación de incentivos para promover proyectos habitacionales de viviendas de bajo costo
- La canalización de recursos del ahorro voluntario y obligatorio al financiamiento a la vivienda y la construcción
- La profundización del mercado de capitales
- La creación de figuras jurídicas y fortalecimiento de figuras existentes

Aunque la ley 189-11 se promulgo en el primer semestre de 2011 solo hasta agosto de 2012 se promulgó la norma 02- 12 regulación fiscal del negocio fiduciario.

Desde el 2012 se han generado:

- 03-12 Decreto 095 “reglamento de fideicomiso”
- 07-12 Decreto 359 -12 “calificación vivienda bajo costo”
- 07-12 Decreto 360 “ventanilla única”
- 08-12 Norma 02-12 “régimen fiscal”
- 02-12 Circular SB 002-13 “instructivo aplicación”

- 10-13 Primera resolución CNvalores “F. oferta pública”
- 11-13 Decreto 153 -13 “transitorio F. vivienda bajo costo”
- 04-15 Norma 01-15 “nuevo régimen fiscal”¹⁰

Válido es reseñar que serios esfuerzos se habían hecho ya para introducir el fideicomiso en la legislación dominicana, a saber: el proyecto de ley sobre fideicomisos de 1969, elaborado por una comisión de juristas designada por el doctor Joaquín Balaguer, que no llegó a remitirse al congreso; el proyecto de ley sobre fideicomiso, sometido por el doctor Salvador Jorge Blanco en 1983, así como los proyectos sometidos y reintroducidos en varias ocasiones por el congresista Pelegrin Castillo.

Ahora bien, lo novedoso del fideicomiso no se reduce a su reciente consagración legislativa en nuestro país. Se trata de una figura verdaderamente extraña a la cultura jurídica napoleónica y de una relativa dificultad de absorción, por lo menos a primeras dosis, para los juristas latinoamericanos, pues la base romanista de nuestra formación legal tiende a repeler nociones que remuevan las conceptualizaciones absolutistas del patrimonio y la propiedad, cuya relatividad resulta, al contrario, natural y por tanto perfectamente digerible para el derecho anglosajón.

De modo que no nos encontramos simplemente ante la incorporación de una nueva pieza legislativa a nuestro derecho positivo. Asistimos a un verdadero cambio de paradigmas en cuanto a la fundamentación de instituciones jurídicas típicas de nuestro derecho. Podríamos hasta hablar de una simbiosis entre derechos reales y personales; contratos solemnes, reales y consensuales, y entre actos unilaterales y convenciones. Esto así por el hecho de que a través del fideicomiso se conjugan en una misma operación características que parecían resultar excluyentes las unas de las otras.¹¹

¹⁰ <http://www.aba.org.do/images/ponencias-cifa/13-Gustavo-Vergara-CIFA-2015.pdf>

¹¹ <https://do.vlex.com/vid/antecedentes-fideicomiso-450232198>

2.2 Fiduciarias registradas en la República Dominicana

La entrada en vigencia de la ley 189-11 incentivó la creación de las principales fiducias que operan en la actualidad en nuestro país, las mismas son las encargadas de gestionar la creación de los fideicomisos en los diferentes sectores.

De conformidad con la SIB hasta la fecha existen registradas doce (12) personas jurídicas de objeto exclusivo (PJOE) que prestan servicios a entidades de intermediación financiera; cinco (5) personas de jurídicas de objeto exclusivo (PJOE) que pertenecen a una entidad de intermediación financiera o a un grupo financiero y cuatro (4) entidades de intermediación financiera (EIF) autorizadas a ofrecer servicios fiduciarios como puede observarse en la tabla.

Personas Jurídicas de Objeto Exclusivo (PJOE) ⁴	Personas Jurídicas de Objeto Exclusivo (PJOE) que pertenecen a un Grupo Financiero	Entidades de Intermediación Financiera (EIF)
Sociedad Fiduciaria Global, S. A.	Fiduciaria BHD, S. A.	Citibank, N.A
In Commendam, S. A.	Fiduciaria Popular, S. A.	Banco Dom. del Progreso, S. A.
Partners Fiduciarios, S. A.	Fiduciaria Reservas, S. A.	Asociación Popular de Ahorros Y Préstamos
Sociedad Daf Partners, S. A.	Fiduciaria La Nacional, S. A.	Banco Múltiple BDI
Parallax Fiducia, S. A.	Fiduciaria Scotiabank	
Dinamis Trustee Dt, S. A.		
Fiduciaria Universal S.A.		
Fiducorp Servicios Fiduciarios		
Fiduciaria Advanced Trustee Services, FIDADVANCED, S.A.		
Fiduciaria OMG		
Vertex Fiduciaria		
Fiduciaria Fénix		
Total 12	Total 5	Total 4

Fuente: Superintendencia de Bancos (SIB)

El propósito principal de las fiduciarias es fungir como administrador de los bienes de los fideicomitentes, por lo que deben ser entidades jurídicas constituidas bajo la ley y registrarse en la DGII.

Las obligaciones específicas de las fiducias son las siguientes:

- Manejar y mantener los bienes separados de la entidad y de los fideicomisos que administre
- Emitir informes al fideicomitente o fideicomisario, según corresponda.
- Administrar con prudencia, diligencia y cuidado los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso
- Disponer de los bienes y ceñirse al contrato que este administrando
- Transferir los bienes del fideicomiso a quien corresponda
- Defender los bienes del fideicomiso
- No garantizar resultados o rendimientos
- No delegar sus funciones
- No apropiarse del fideicomiso
- No realizar actos en beneficio de sus administradores

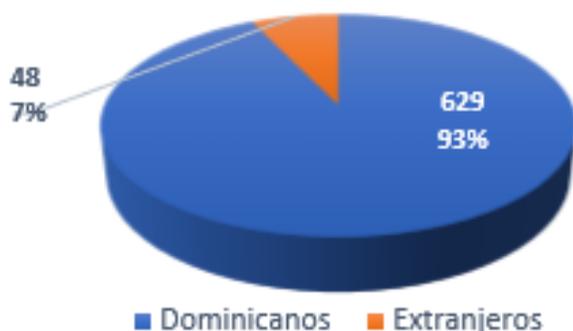
Actualmente la DGII tiene registro de 427 fideicomisos teniendo en cuenta tanto entidades nacionales como extranjeras. En el caso de las sociedades extranjeras, estas serán reconocidas de pleno derecho en República Dominicana, previa comprobación de su existencia legal por la autoridad que corresponda, de acuerdo con las formalidades establecidas por la ley del lugar de su constitución. Conforme a lo establecido en el artículo 11 de la ley de sociedades, las sociedades extranjeras en cuanto a su existencia, capacidad, funcionamiento y disolución se regirán por la ley del lugar de su constitución. Sin embargo, estas

sociedades, en su operación y actividades locales, estarán sujetas a las leyes dominicanas.

En la Tabla No.3 se presenta la distribución de personas que fungen como fideicomitentes clasificadas por nacionalidad. Puede observarse de las 677 entidades registradas, 629 (92.9%) son dominicanos mientras que las restantes 48 (7.1%) son extranjeros (5.4%).

Tabla No.3. Información del Fideicomitente		
Nacionalidad	Cantidad	%
Dominicanos	629	92.9%
Extranjeros	48	7.1%
Total	677	100%

Fuente: Dirección General de Impuestos Internos (DGII)



2.3 Desarrollo de las empresas pymes con el fideicomiso

Por decisión de la junta monetaria la Superintendencia de Bancos emitió una resolución para la modificación al Reglamento de Evaluación de Activos (REA), la cual va a favor de las pequeñas empresas ya que estas podrán acceder a capitales de fideicomiso poniendo como garantía otros instrumentos diferentes a sus inmuebles que era lo permitido.

Con el objetivo de hacer más competitivas las pymes en el sector construcción se ha logrado la firma de varios acuerdos con certificadoras internacionales a través de su confederación (COPYMECON) que da paso a lo que son proyectos de construcción de bajo costos bajo la ley de fideicomiso, además de la certificación de dichas empresas a nivel internacional.

Como ya se mencionó con la modificación al Reglamento de Evaluación de Activos (REA), ya existen varias empresas beneficiándose de esta herramienta según lo han informado las autoridades competentes, estas han estado beneficiándose del fideicomiso como financiamiento poniendo en garantía sus flujos de ingresos, respaldado por contratos de proyectos ya aprobados, esto se logra cediendo los pagos que recibirían a una fiduciaria que le servirá como administradora de sus ingresos, pagándole al banco y demás compromisos contraídos para el proyecto, por lo que estas pequeñas empresas están siendo beneficiadas con un mejor manejo de sus recursos y obteniendo mejores resultados con relación a sus ganancias.

Esto elimina el hecho de que por ser pymes y poseer escasos patrimonios el sistema financiero las califique como riesgosa para ser sujetas a créditos, ya que por tradición se considera que las empresas pymes son informales.

Ya existen en Latinoamérica casos de éxitos de este tipo por ejemplo en Colombia más de 700 ayuntamientos utilizan el fideicomiso eliminando la corrupción y despilfarro de sus recursos.

2.4 El fideicomiso en el desarrollo de las empresas familiares

Según datos a nivel global de la firma internacional de auditores y asesores financieros KPMG, las empresas familiares representan entre el 70% y el 90% de los negocios. Sin embargo, a pesar de su destacado peso en la economía, es común que la mayoría de ellas afronte, sin éxito, el reto de la sucesión y la continuidad en el tiempo.

En el mundo, solo un tercio de las organizaciones familiares llega a la segunda generación y apenas el 13% logra sobrevivir hasta la tercera generación. Más allá, que la empresa continúe en manos de los bisnetos, es una quimera, porque únicamente el 1% de estas compañías lo consigue.

El no éxito en el crecimiento de las empresas por sucesión familiar según expertos se debe a la complejidad de la administración de estos patrimonios cuando pasan a una segunda generación, estos casi siempre administran el día a día, pero planificando un futuro.

La solución a estos casos la figura jurídica del fideicomiso como control accionario. En nuestro país la fiducia popular y KPMG se han hecho ecos de esta idea, y por ellos han reunido varias ejecutivas de grandes empresas familiares para concientizarlos de que para asegurar su futuro se hace necesario el uso del fideicomiso, defendiendo la idea de que “el fideicomiso permite afrontar el cambio de manera oportuna y ordenada”

Dice Andrés Rivas, gerente general de fiduciaria popular y presidente de la asociación de sociedades fiduciarias dominicanas (ASOFIDOM), el fideicomiso de control accionario es “como un seguro de vida para las compañías, sus fundadores y sus herederos”, porque el establecimiento de un fideicomiso sobre el patrimonio de la empresa familiar permite que el ente fiduciario vele por los derechos corporativos y patrimoniales de las acciones de la empresa y su respectiva transmisión a los beneficiarios, de manera tal que esos derechos

patrimoniales no puedan ser enajenados en el tiempo y que la compañía mantenga su naturaleza y su forma.

2.4.1 Garantía en la continuidad del negocio

Todo esto se acuerda en el contrato de fideicomiso, un instrumento que es fiscalmente neutro y que permite al fideicomitente, la primera generación de la empresa, conservar el derecho de uso y goce de su patrimonio en vida, disponiendo de antemano las reglas para los casos de su muerte, incapacidad o desaparición.

“Esta herramienta apoya a las empresas familiares en la continuidad de su negocio, al mantener el control sobre la empresa y la administración del modelo de gobierno”, manifestó el gerente general de fiduciaria popular.

Entre las ventajas que cita Andrés Rivas se encuentra el hecho de que el fideicomiso de control accionario ayuda a que “el concepto de gerencia original del negocio, su identidad y los valores del fundador continúen en el tiempo, pero aprovechando siempre la visión de una nueva generación”.

De igual modo, el contrato de fideicomiso establece el control del voto de forma ágil y segura, de acuerdo a los derechos de voto previstos en dicho contrato. Los activos se protegen ante terceros, lo cual permite que, ante una situación de posible venta anticipada del negocio, la unidad de la mayoría siempre se mantenga.

“En las empresas familiares vale más el todo que las partes”, citó Delio Zúñiga, socio director de KPMG Dominicana, al argumentar que este tipo de fideicomisos es “una herramienta sumamente valiosa para fortalecer y apalancar el gobierno corporativo en las empresas familiares”, ayudando a afrontar su evolución con el paso de los años.

2.4.2 Requisitos para el fideicomiso de control accionario

Cuando la desaparición del fideicomitente llega, los trámites sucesorios se simplifican, porque todo está acordado y escrito. “Las disposiciones del fideicomiso son irrevocables, garantizando la voluntad de los fideicomitentes y la pervivencia del proyecto empresarial”, dice Andrés Rivas.

En Fiduciaria Popular explican que, para que los actuales propietarios de una empresa familiar se planteen contar con los beneficios de este fideicomiso, es necesario antes que la compañía implemente su modelo de gobierno corporativo, los procedimientos que señalan cómo, dónde y cuándo se toman las decisiones a lo interno de la organización; la familia propietaria debe firmar también un reglamento de su protocolo familiar, una especie de mapa de ruta que marca el camino a seguir por los miembros integrantes del clan familiar.

Por último, a la hora de incorporar el patrimonio empresarial y familiar al fideicomiso, es importante tener en cuenta que este debe representar al menos el 51% de las acciones para asegurar el control del voto.¹²

2.5 Fideicomiso como herramienta de financiamiento a empresas

El fideicomiso admite dos fuentes: contratos y testamento. Como contrato, una persona llamada fiduciante transmite la propiedad fiduciaria a título de confianza a otra persona llamada fiduciario, para que éste, como dueño en interés ajeno, administre el patrimonio separado que se conforma con los bienes transferidos, en nombre de la o las persona/s designada/s en el contrato como beneficiario/s, y devolverlos al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante o beneficiario (fideicomisario).

Cuando el fideicomiso es utilizado como vehículo para crear un activo (crear riqueza) y no para distribuir la riqueza que genera el flujo de fondos de un activo financiero (hipoteca, prenda, tarjeta de crédito, entre otros), entonces es correcto

¹² <https://acento.com.do/2014/economia/8158212-el-reto-de-la-sucesion-en-las-empresas-familiares-y-el-fideicomiso-como-garantia-a-futuro/>

mencionar al fideicomiso como “fondos fiduciarios de inversión directa”, ello en tanto hacemos referencia a aquel vehículo mediante el cual los agentes económicos canalizan inversiones hacia las actividades económico-productivas (generación de riqueza).

A modo de ejemplo, en oportunidad de encarar un emprendimiento los agentes económicos recurrirán al financiamiento. Como sabemos sólo existen dos fuentes de financiamiento, hacemos referencia al pasivo y al patrimonio neto: capital ajeno (bancos, entidades financieras); capital propio (emisión de acciones, reservas de utilidades, aportes de capital, etc.).

Es decir que entre los instrumentos de financiamiento empresario podremos recurrir a la emisión de deuda (obligaciones negociables, cuotas partes de renta y títulos de deuda emitidos por fondos comunes cerrados y fideicomiso financiero, etc.) o de capital (oferta pública de acciones, cuota partes de participación emitidos por fondos comunes cerrados, fideicomisos financieros y fondos de inversión directa), emitiremos títulos con respaldo en activos ilíquidos, o mejor dicho, en el flujo futuro de fondos que generarán dichos activos ilíquidos.

Lo expuesto nos lleva a definir a grandes rasgos las estructuras para la titulación de activos ilíquidos:

- **Asset backed securities (ABS):** Obligaciones negociables (ON).
- **Pay-Through(PYT):** Obligaciones negociables con recursos limitado.
- **Atípica (ONF):** Obligación negociable fiduciaria.
- **Pass-through (PAT):** Fondos Comunes cerrados de Crédito; Fideicomisos Financieros

Las diferencias esenciales en dicha estructura se basan que en tanto en el “**asset backed securities**” la cartera titulizada no sale del activo del originante y éste garantiza el pago de los títulos emitidos por el propio originante. Es decir, coexiste la garantía del originante y la garantía subyacente.

Por medio del “**pass through**” el originante transfiere la cartera homogénea o titulizada al vehículo. Éste emite contra esa cartera de títulos valores o cuotas partes, según sea el caso, y el pago está ligado al flujo de fondos emergentes de dichos activos. La cartera a securitizar sale del activo del originante.

El “**pay through**” combina las dos modalidades mencionadas, los activos se afectan al pago de los intereses y amortizaciones de la emisión, lo que será abonado con los recursos del originante. Tampoco sale de la cartera del activo del originante. Se utiliza para reducir el arbitraje respecto a los plazos y riesgos de tasa.

Se colige de lo expuesto, las ventajas jurídicas de las que se harán acreedores quienes lleven adelante sus emprendimientos a través de aquellas herramientas de ingeniería legal y financiera que permitan su aislamiento patrimonial –pass through- ya que eliminarán de sus activos los derechos de cobros de las hipotecas, prendas y cupones de tarjetas diferidas en el tiempo, reducen su capital aumentando su capital prendable.

Cómo se observa, el objetivo de este tipo de herramientas de ingeniería legal y financiera es captar inversiones. Si al inversionista se le presenta un proyecto de inversión que tenga sustento en la economía real (ejemplo inversión vitivinícola, forestal, inmobiliaria, etc.), y que en general no se encuentra sujeto a los vaivenes del mercado de capitales, éste va a responder.

Es así que a través de vehículos (herramienta jurídica/financiera para canalizar inversiones) como lo son el fideicomiso y los fondos comunes cerrados de inversión, ambos llamados fondos de inversión directa cuando el objeto de la inversión es la economía real, se logra la conformación de un patrimonio separado (patrimonio fiduciario) en cabeza del dueño/administrador, el que sólo responderá por las deudas que genere el emprendimiento productivo.

Es decir, que ni los acreedores personales de los inversionistas (fiduciantes), ni los acreedores personales del dueño/administrador (fiduciario) podrán agredir el

patrimonio fiduciario conformado por los aportes efectuados en dinero o en especie por los inversionistas.

Como primera ventaja de corte jurídico observamos que la aislación patrimonial trae como consecuencia que dicho patrimonio fiduciario sólo responda por las deudas que éste genere.

Desde la órbita financiera, la mentada separación patrimonial trae como consecuencia que en oportunidad de buscar financiamiento del proyecto, los inversores tendrán en cuenta la calidad del proyecto en sí y el flujo futuro de fondos que éste generará, sin tener en cuenta los pasivos de arrastre que afecten en forma personal, tanto a los inversores originales (fiduciantes) como al dueño/administrador (fiduciario), precisamente, como se expuso, por que dichos acreedores personales no pueden agredir y/o cobrar sus acreencias por sobre los bienes que integran el proyecto de inversión, reduciendo, por ende, el riesgo empresa. Al ser menor el riesgo, menor será la tasa de interés que se deberán retribuir a aquellos que financien dicho proyecto, mejorando así la ecuación riesgo-rentabilidad tenida en cuenta por los inversores.¹³

2.6 Los riesgos del fideicomiso

El riesgo se encuentra presente en todas las actividades del ser humano, se encuentra en las decisiones que tomamos todos los días, por más sencillas que las mismas parezcan, siempre hay un riesgo que se debe cuidar, controlar o tener plena conciencia del mismo.

El concepto de riesgo es de vital importancia para todas las decisiones, no solo financieras y económicas, sino también en la vida en sentido general.

Podemos en consecuencia definir al riesgo, como el grado de incertidumbre de que algo no suceda, esto es, la no certeza del resultado final, hablamos pues de la probabilidad de un evento adverso y sus posibles consecuencias.

¹³ <http://www.aden.org/business-magazine/el-contrato-de-fideicomiso-como-herramienta-de-financiamiento-empresario/>

El riesgo financiero se refiere a la probabilidad de que ocurra un evento con consecuencias económicas negativas para una organización.

El concepto debe entenderse en sentido amplio, incluyendo la posibilidad de que los resultados financieros sean mayores o menores de los esperados. De hecho, cabe la posibilidad de que los inversionistas realicen apuestas financieras en contra del mercado, movimientos de éstos en una u otra dirección pueden generar tanto ganancias o pérdidas en función de la estrategia de inversión. De ahí la máxima que reza:

“a mayor riesgo, mayor rendimiento, y viceversa”

Podemos afirmar que el riesgo no es malo o catastrófico, sino que de hecho sabiéndolo gestionar podría ser una gran oportunidad.

Actualmente contamos con los riesgos crediticios, riesgos de tasa de interés y de mercado, riesgos cambiarios, pero de forma adicional tenemos el riesgo operacional, el cual se ha convertido en un elemento preocupante cuyas tendencias de pérdidas nos inducen a tomarlo cada vez más en cuenta por su incremento sostenido en el tiempo.

Es por ello que una sólida gestión del riesgo es cada vez adquiere más importancia para todos los involucrados en los negocios fiduciarios, que debemos recordar que a través de los Fideicomisos se administran recursos de terceros.

Cada vez es más necesario que tomemos conciencia sobre el alcance y el impacto que se tendrá sobre los riesgos que son parte inherentes del negocio.

Los riesgos operativos pueden proceder de varias fuentes a saber:

- Procesos internos
- Pernal humano
- Tecnología de la información
- Procesos externos

Los eventos que generan estos riesgos operativos son numerosos entre los que destacamos:

- Fraudes internos
- Fraudes externos
- Relaciones laborales
- Seguridad laborales
- Daños y/o pérdidas de activos
- Pérdida de confianza, dañando el negocio y todo el sistema
- Mala gestión de los procesos

Los riesgos operacionales más preocupantes son:

1. El riesgo transaccional (pérdida potencial derivada de errores en el procesamiento de las transacciones)
2. El riesgo de fraude (riesgo de pérdida derivado de engaños intencionales tanto de clientes como de empleados)
3. El riesgo legal y de cumplimiento (cuando una contraparte no tiene la autoridad legal o regulatoria para realizar una transacción -documentación inadecuada o incorrecta-).

Por todo lo anterior, cada día es más importante en esta creciente industria, que pongamos mucha atención a la gestión de los fideicomisos, tomando siempre en cuenta los riesgos que la misma implica.

2.6.1 Riesgo de gestión de fideicomisos:

La posibilidad de que el fiduciario incurra en contingencias o pérdidas ocasionadas por su culpa o negligencia en el manejo y atención de los bienes recibidos en fideicomiso.

Es necesario entonces, y más que innecesario imprescindible que se establezca un marco de gestión de riesgos que contribuya a mitigar los posibles daños de cualquier naturaleza que por una mala gestión recaigan sobre la buena imagen de la entidad fiduciaria.

Sí tomamos en cuenta la experiencia que han tenido otros países de nuestra América latina, debemos destacar entonces que la gestión de riesgo deberá tener los siguientes objetivos generales:

1. Desarrollar una correcta identificación, valoración, control y seguimiento de los riesgos inherentes a la actividad que desarrolla la fiduciaria en el mercado particular en que se encuentra.
2. Administrar de forma efectiva y eficaz los riesgos en beneficio de los clientes y de la propia organización.

Desde el mismo momento en que se constituye el fideicomiso; el fiduciario debe identificar los riesgos asociados al mismo. Igualmente debe determinar quiénes podrían ser responsables de tomar las acciones correspondientes para su mitigación y quiénes serían los responsables de asumir sus efectos patrimoniales en el evento de que alguno(s) de dichos riesgos se llegaren a materializar.

Esta información debe ser compartida por las partes involucradas en el contrato, quienes deberán estar de acuerdo con su análisis y deberán comprometerse, haciéndolo constar con su firma, a tomar las acciones que le corresponden y aceptar sus responsabilidades.

Siempre se debe de tomar en cuenta que la fiduciaria, sólo asume riesgos por el incumplimiento de las instrucciones que le fueron conferidas en el contrato, ya que sus actuaciones se realizan por cuenta y riesgo del fideicomiso.¹⁴

¹⁴ <https://acento.com.do/2013/opinion/210003-riesgos-en-los-fideicomisos/>

CAPITULO III:

REALIDADES Y PERSPECTIVAS DE DESARROLLO DEL FIDEICOMISO EN LA REPUBLICA DOMINICANA

3.1 El producto interno bruto y el fideicomiso

En los últimos seis años el patrimonio administrado por los fideicomisos ha tenido un crecimiento interesante, tanto así que en el 2016 éste representó 55% como proporción del PIB, es decir 7.8 billones de pesos, detalló la firma Price Waterhouse Cooper (PwC).

“Si comparamos esta misma cifra con el total de cartera de las sociedades de inversión se observa que los activos administrados por los fiduciarios son cuatro veces el tamaño de las sociedades de inversión del país incluyendo todos los instrumentos que manejan”, explicó PwC en el estudio fiduciario 2016 elaborado por la misma firma.

Según el análisis, el crecimiento promedio del valor del patrimonio administrado a través de los fideicomisos ha sido de 7% anual, lo cual es superior al aumento del PIB.

“En estos últimos seis años, el volumen administrado ha ido en crecimiento, teniendo su mayor repunte con 15% del 2012 al 2013 y siendo el menor del 2015 al 2016 con solo 2%”, explicó PwC.

Asimismo, el estudio arrojó que la banca múltiple es el rey de este negocio, pues administra 75% del patrimonio de los fideicomisos, contra 21% de la banca de desarrollo y 4% de las casas de bolsa.

“Actualmente los jugadores que están dentro de la banca múltiple administran un volumen en bienes de fideicomiso o mandato de 6 billones de pesos. Donde destacan como los tres primeros Banamex, Deutsche Bank e Invex”.

Respecto a la banca de desarrollo, el informe reportó que ésta tiene un valor de bienes administrados de casi 1.7 billones de pesos, es decir 28% de lo que administra la banca múltiple.

“Se destaca que nacional financiera administra el 68% de ese volumen, seguido por Banobras con 23% y Banjercito y Bancomext con volúmenes similares de 3% cada uno”, apuntó el análisis.

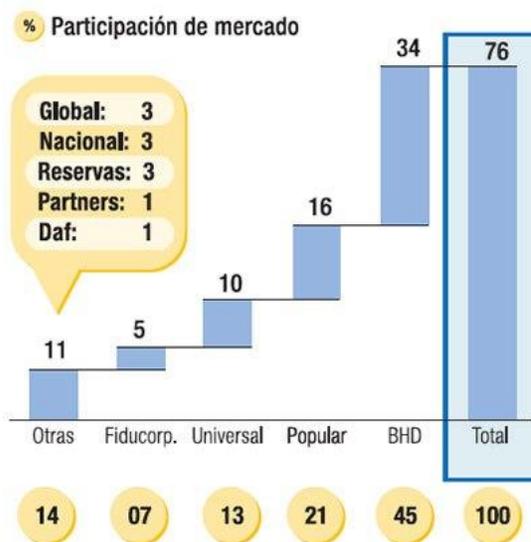
La firma resaltó el crecimiento que ha tenido el negocio fiduciario por instrumentos como las FIBRAS, las cuales representan activos por 334,000 millones de pesos, lo cual es aproximadamente 2.1% del valor de los activos del sistema financiero.

“Hasta mediados del 2014 la expansión de dichos vehículos había sido muy rápida pero dicho crecimiento ha sido más moderado durante el último año. El descenso de ese ritmo de expansión se atribuye al menor crecimiento de la actividad económica y a que la oferta de recursos de inversionistas del exterior disminuyó”, se puede leer en el estudio

Situación del mercado fiduciario a marzo de 2015

Datos en porcentaje Participación de mercado

Cantidad de negocios fiduciarios por institución financiera



Distribución de los contratos fiduciarios según propósito

Datos en porcentaje



Fuente: DGII

José M. Medrano:elDinero

3.2 Pro y contras del fideicomiso inmobiliario en Latinoamérica

Desde hace unos años es el marco más utilizado para la comercialización de nuevos emprendimientos inmobiliarios, tendencia que hoy se mantiene vigente. Las voces a favor destacan los plazos que rondan los 36 y 48 meses. Las críticas cuestionan los riesgos innecesarios que asumen los compradores.

El fideicomiso se ha convertido en una herramienta clave en el mercado de las urbanizaciones cerradas. Desde hace unos años es el marco más utilizado para la comercialización de nuevos emprendimientos inmobiliarios, tendencia que se mantiene vigente y hoy sigue siendo una interesante opción para invertir en ladrillos, obviamente, si se desarrolla con seriedad.

Un fideicomiso es el marco jurídico del negocio inmobiliario; es decir, es el contrato en el que se definen el conjunto de derechos y obligaciones de los fiduciantes (inversores), el fiduciario (administrador) y demás participantes del proyecto. El fiduciario es quien administra el fideicomiso con el objetivo de construir un emprendimiento y entregarlo a los compradores. Uno de los principales atractivos de los fideicomisos es que conserva ciertas ventajas en comparación con las sociedades anónimas.

"En general, los emprendimientos más conocidos de zona norte se han instrumentado mediante fideicomisos por las virtudes de seguridad jurídica que reviste por encima de una sociedad anónima u otro tipo de contratos de construcción", comenta Nicolás Sundblad, de la inmobiliaria RE/MAX Uno.

Dentro de los fideicomisos se han sumado diversos formatos que refieren a la forma de pago como "al costo" que significa que el precio final de compra depende directamente del costo de construcción del barrio. También se los llama "a costo concertado", "a costo cierto" o "a precio fijo". "Es un instrumento muy apropiado para proteger los bienes afectados a un proyecto", asegura Haydée Burgueño, de la inmobiliaria homónima que opera en Pilar. Pero agrega que "los inversores no deben dejar de observar y analizar el negocio en su totalidad, en

especial, en los consorcios al costo, ya que el resultado económico del negocio no lo puede garantizar ningún paraguas legal por perfecto que sea. Por eso es fundamental que se analice la confianza que inspire el fiduciario, ya que en tiempos de escasa venta los plazos se alargan y pueden causar inquietud en los inversores. Si el agente fiduciario ha cumplido con anterioridad, seguramente encontrará el camino para hacerlo de nuevo".

Un dato para tener en cuenta es que si el administrador no obra como corresponde, se lo puede remover. Esteban Villar, responsable de the core group, explica que "se lo reemplaza a través de una asamblea de beneficiarios, y se busca otro administrador, sin grandes problemas y gastos legales. Es importante colocar a un administrador fiduciario, con experiencia en este negocio. Algo importante también es mantener las cuentas claras de avance de obra, pagos e ingresos.

En el mercado hay varias voces críticas hacia el sistema de fideicomiso. Esteban Edelstein Pernice, de la inmobiliaria Castex, sostiene que los compradores no tienen que asumir riesgos que no conocen ni manejan; éstos riesgos los tienen que asumir los desarrolladores e inversores en el instrumento societario". Además, explica que "muchas veces los clientes creen que compran un terreno cuando en realidad lo que compran es una idea y asumen todos los riesgos, desde el costo final, y hasta a veces las aprobaciones".

Así como Castex no trabaja con fideicomisos, hay otras inmobiliarias que no lo hacen. Gastón Mazzei, gerente general de Mazzei Propiedades, cuenta su caso. "Dejamos de trabajar con este tipo de sistema porque nos encontrábamos con que, desde la pata comercial, nos ocupábamos de hacer toda la preventa y colocación del proyecto para que empiece a marchar, y después la constructora no cumplía con los tiempos, terminaciones, plazos y demás cuestiones que hacían al proyecto. Esto generaba que recibiéramos quejas por parte del comprador por incumplimientos de la constructora". Mazzei resalta que "fue el mismo inversor o comprador el que comenzó a desalentar el sistema de compra

cuando se dio cuenta que los resultados no eran los esperados en cuanto a tiempos de entrega, e incluso hubo casos en los que nunca se entregaron las obras finales y la constructora desapareció".

Como contracara a estas opiniones aparece Eidico, firma que hace más de 20 años lleva a cabo este sistema que ahora se realiza a través de un consorcio al costo. En su haber tienen más de 75 emprendimientos. "Nuestros proyectos se construyen exclusivamente por el aporte de cada uno de los suscriptores. Es un sistema al costo, donde los propietarios son inversores y Eidico el administrador de los aportes para llevar adelante las obras. No hay inversión previa, es un sistema cooperativo", dice Mateo Salinas, gerente general.

Antes de cada lanzamiento, la firma confecciona el presupuesto que surge del valor de la tierra, del costo de la obra y de los honorarios profesionales. Una vez suscripto el cien por ciento se empieza con el desarrollo, y los propietarios-inversores comienzan con el cronograma de pagos compuesto por un anticipo y cuotas, que varían entre 36 y 48. Al tratarse de un sistema al costo, es decir, que los diferentes factores del desarrollo ingresan al valor del costo de la construcción en ese momento, contempla ventajas y desventajas.

"Como desventaja principal, podemos decir que la inflación influye en el aumento de estos costos y por lo tanto en el incremento de las cuotas de los aportantes. Como ventaja, son los propietarios quienes se benefician con la revalorización posterior de sus terrenos", concluye Salinas.

Hoy, con el mercado de lotes más balanceado y mucha oferta, quien entra a un loteo al costo mediante un fideicomiso lo hace más pensando en construir su casa y mudarse, que en invertir y generar una renta. Así, el fideicomiso es un gran instrumento para comprar el primer lote en 36 o más cuotas.¹⁵

¹⁵ https://www.clarin.com/arq/inmobiliario/pros-contras-fideicomiso-inmobiliario_0_HkSRexx6l.html

3.3 Oportunidades de negocios y retos de las fiduciarias

Un estudio hecho por la firma Price Waterhouse Cooper (PwC). arrojó como resultado que los fiduciarios buscarán en el futuro apostar por la tecnología, así como por el servicio al cliente, con la finalidad de incrementar la rentabilidad.

“Los fiduciarios que han adoptado prácticas más robustas y cuentan con un mayor grado de madurez en la gestión del servicio que brindan a sus clientes, presentan un mejor desempeño financiero en su negocio como resultado de mayor lealtad y recurrencia en sus negocios, así como de mejores referencias comerciales”,

“De igual forma – agregó- sucede cuando aumentan su grado de adopción tecnológica, derivando en mayor automatización, control, eficiencia y oportunidad en la ejecución de procesos”.

Además el estudio mencionó que el control operativo, la gestión de riesgos en el negocio y el cumplimiento regulatorio son retos que tienen que atender los fiduciarios.¹⁶

Las fiduciarias tendrán oportunidad de negocios en estos sectores:



¹⁶ http://www.mundofiduciario.com/sites/default/files/adjuntos/mundo_fiduciario_-_nota_-_patrimonio_de_los_fideicomisos_equivale_a_55.pdf



De igual forma que las fiduciarias ven oportunidades de negocios también se han planteado algunos retos, como son:

La regulación y Especialización del negocio, resaltando los siguientes puntos:

- Múltiples supervisores vs. supervisor único.
- Unificación de normas
- Reglamentación inteligente y concertada
- Vehículo especializado seguridad jurídica
- Ajustes a la ley 189-11
- Funcionamiento del bono de compensación ITBIS
- Impuesto de la renta 10% - Perdidas fiscales vs. transparencia fiscal
- Restitución de bienes a fideicomisarios
- Impuesto de ganancia de capital
- Impuesto de transferencia en la salida y no en la entrada

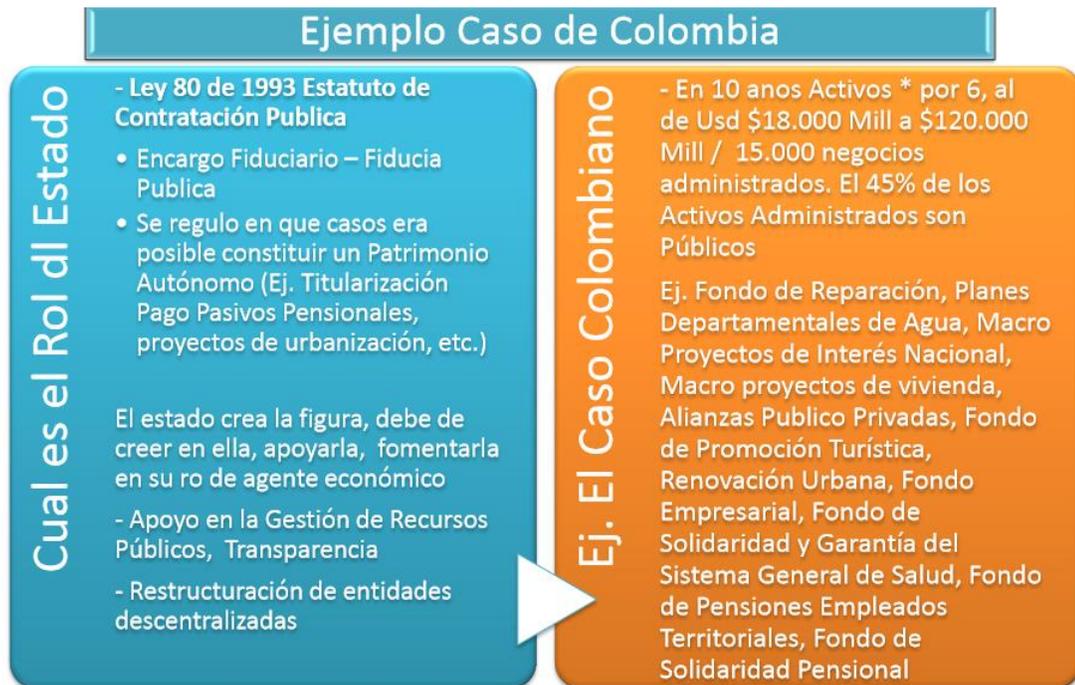
Desarrollo de fiducia en garantía:

- Facilita acceso a crédito
- El impuesto de transferencia debe de cobrarse a la salida
- Modificaciones al reglamento de evaluación de activos (derechos fiduciarios, fuentes de pago, activos fideicomitidos)
- Nuevo régimen de garantías mobiliarias

Desarrollo de fiducia de oferta pública y fondos de inversión:

- Lograr que a través de estas figuras se dé mayor acceso a financiarse por mercado de capitales
- Facilidad de acceso al mercado
- Ajustes fiscales en la entrada
- Mayor facilidad en la distribución
- Lograr que estos vehículos sean utilizados para diversificar las inversiones de las AFP's
- Mejorar la competitividad
- Necesidad de regulación (¿necesidad de nuevas figuras? Ej. Colombia)

- ¿En casos se permite la transferencia de la propiedad?
- Régimen de contratación del fiduciario
- Régimen de responsabilidad, control



Retos propios de los fiduciarios:

- Implementación de buenas practicas
- Respeto por normas de conducta
- Dar a Conocer el negocio – Capacitación
- Trabajo cercano con los Stakeholders

Algunos Deberes y Normas de Conducta



17

3.4 Lavado de activos en el fideicomiso

Como parte de los resguardos establecidos en la ley para la preservación de la figura del fideicomiso, importa mencionar la previsión normativa concebida para evitar que el fideicomiso sea utilizado como plataforma de lavado de activos. Para ello, la ley atribuyó a las entidades fiduciarias la consideración de sujeto obligado al cumplimiento de las normas prevención de lavado de activos previstas en la ley 72-02 sobre lavados de activos.

A partir de esta consideración, sobre la entidad fiduciaria van a recaer una serie de obligaciones de cuya inobservancia se desprenderán serias consecuencias jurídicas

En efecto, al momento de la constitución del fideicomiso, la entidad fiduciaria deberá requerir al fideicomitente una declaración jurada sobre la legítima procedencia de los bienes que serán transferidos al fideicomiso, el incumplimiento a esta formalidad podrá ser sancionado con la nulidad del fideicomiso.

¹⁷ <http://www.aba.org.do/images/ponencias-cifa/13-Gustavo-Vergara-CIFA-2015.pdf>

Adicionalmente la entidad fiduciaria queda sometida al régimen sancionador administrativo previsto para los demás sujetos obligados mencionados en la ley 72-02. De ahí que los incumplimientos por parte de la entidad fiduciaria a las obligaciones expresamente impuestas por este texto de ley, conllevará la imposición de una sanción administrativa cuyos efectos sobre el buen nombre de la entidad pudiera ser mucho más pernicioso que el propio monto de la sanción a ser impuesta por la superintendencia de bancos, dirección general de impuestos internos o la superintendencia de valores, según sea el caso, en que la entidad fiduciaria este bajo la supervisión de uno de estos órganos.

De ahí que afirmemos que la consagración de una entidad fiduciaria como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de lavados de activos proclamada en la ley 189-11 sobre fideicomiso, además de promover en estas entidades una cultura de cumplimiento y manejo prudente del negocio fiduciario; proporciona a los órganos públicos de control una valiosa herramienta para evitar un uso desviado del fideicomiso, al establecer respuestas efectivas para mitigar los riesgos de lavado de activos por medio de esta figura jurídica.¹⁸

La aprobación por parte de la superintendencia de valores del acto constitutivo del fideicomiso constituye un requisito para la autorización de realizar oferta pública de valores de fideicomiso, en conjunto con el cumplimiento de todos los requisitos contemplados en la normativa vigente. Para esto es necesario, entre otras acciones un debido registro de los interesados acorde a las normativas de lugar.

Los participantes del mercado de valores deben agotar un proceso de depuración y registro. Luego depositar toda la documentación necesaria a fin de poder investigar a las personas jurídicas, y las físicas, últimos beneficiarios finales, así como los empleados de nivel gerencial de las empresas que se quieren registrar en el mercado de valores para poder verificar que cumplan con los requisitos necesarios. Toda la documentación es analizada y aprobada una vez se constata

¹⁸ <https://www.eldinero.com.do/39924/fideicomiso-y-lavado-de-activos/>

que se encuentran conforme a la norma, los que han de estar disponibles para las inspecciones.

Además de los requisitos societarios exigidos por las leyes señaladas en el sector bancario, en el caso del sector mercado de valores, para solicitar la autorización e inscripción en el registro para los fiduciarios de oferta pública, se debe cumplir con los requisitos establecidos por la norma R-CNV-2013-26-MV, la cual promueve transparencia, pues debe ser puesto en evidencia todas las partes del fideicomiso.

En los casos en los que se requiera que alguno de los documentos sea modificado, se modifique la composición accionaria, o se dé un cambio en los empleados de nivel gerencial, se repite el procedimiento de investigar y validar los cambios propuestos.

El mercado de valores, cuenta con la resolución R-CNV 2017-13-MV, norma que regula la prevención y control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en el mercado de valores de la República Dominicana, exige a los participantes del mercado la obligatoriedad de que al momento de establecer una relación comercial con personas jurídicas y otras estructuras jurídicas, los sujetos obligados deberán tomar medidas razonables para conocer la estructura de propiedad y control del cliente.

Para este control deben exigir documentos que permitan validar que personas físicas controlan dichas personas jurídicas, hasta que esto no se haya agotado estableciendo quien es la persona física beneficiario final, no se considera finalizada la debida diligencia.

Los Terceros incluidos en los valores, las entidades administradoras de fondos de inversión y cualquier otro participante del mercado de valores, deben aportar a la SIV para su registro la documentación que hace verificables cuales personas físicas tienen control de los mismos. De igual forma deben aportar cualquier cambio de importancia que se realice sobre la titularidad de sus acciones o cuotas sociales después de estar registrados.

Los procesos de supervisión a las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública inician desde la emisión de la autorización de funcionamiento e inscripción en el registro del mercado de valores y productos, de las personas jurídicas interesadas en fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública y se mantendrán hasta su exclusión del citado registro.

Conforme se establece en la norma vigente, se verifica que la entidad que solicita ser fiduciario de un fideicomiso de oferta pública de valores cuente con la autorización de la entidad que lo supervisa (Junta Monetaria o Dirección General de Impuestos, según corresponda), el capital mínimo exigido para su operación DOP15,000,000.00, verificar que la documentación constitutiva y legal de la entidad cumpla con lo requerido en la legislación vigente.

Asimismo, se verifica que los manuales administrativos, operación, políticas y procedimientos del fiduciario reflejen adecuadamente el esquema de organización y administración para la gestión de fideicomisos de oferta pública, y que este a su vez, cumpla con lo establecido en la norma y que la sociedad cuente con una estructura administrativa y personal acorde a los objetivos propuestos para los fideicomisos de oferta pública de valores que administra.¹⁹

En el 2017 la unidad de análisis financiero (UAF) firmó acuerdo con el grupo de acción financiera de Latinoamérica (GAFILAT), con el objetivo de promover la realización de actividades formativas, capacitación e investigación conjunta, en la lucha contra el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva. En el marco del referido acuerdo, aunarán esfuerzos para desarrollar programas de postgrado, así como seminarios, talleres, cursos, foros, conferencias, programas de entrenamiento, perfeccionamiento, actividades de investigación conjunta, entre otras acciones que sean de interés mutuo y que contribuyan al fortalecimiento del sistema de prevención contra los males antes citados.

19

3.5 Estadísticas de registros de fideicomisos en los diferentes mercados

ESTADISTICAS FIDUCARIAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA

	Ver notas al pie ¹	Ver notas al pie ²	Ver notas al pie ³	Ver notas al pie ⁴	Ver notas al pie ⁵
	dic-2014	dic-2015	jun-2016	dic-2016	jun-2017
INFORMACIÓN GENERAL DE LA INDUSTRIA FIDUCIARIA					
Número total de entidades registradas en la Superintendencia de Bancos que realizan actividades fiduciarias	17	18	21	21	21
Número total de empleados	100	115	132	176	189
Ingresos por Comisiones Generadas por la Gestión Fiduciaria	2.73	4.09	2.69	7.60	3.88
NÚMERO DE CONTRATOS DE FIDEICOMISOS ACTIVOS					
A) SEGÚN ORIGEN DEL FIDEICOMITENTE					
Fideicomisos de Origen Público	3	2	3	3	3
Fideicomisos de Origen Privado	87	155	225	283	360
Fideicomisos de Origen Mixto	0	0	0	0	0
Total	90	157	228	286	363
B) SEGÚN TIPO DE FIDEICOMISO					
Fideicomisos de Planificación Sucesoral	2	0	3	4	5
Fideicomisos Culturales, Filantrópicos y Educativos	1	7	7	9	11
Fideicomisos de Inversión	0	2	5	1	0

Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario	67	117	168	199	268
Fideicomisos de Oferta Pública de Valores y Productos	0	1	2	3	3
Fideicomisos de Garantía	5	6	7	15	14
Otros	15	24	36	55	62
Total	90	157	228	286	363

MONTO DE LOS CONTRATOS

DE FIDEICOMISO

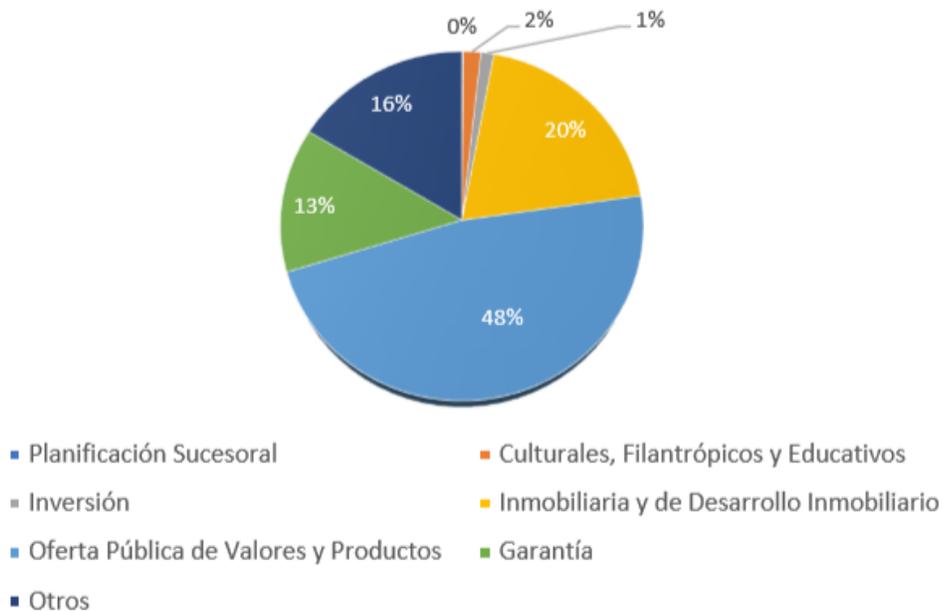
A) SEGÚN ORIGEN DEL FIDEICOMITENTE					
Fideicomisos de Origen Público	22.23	43.18	41.94	559.11	597.20
Fideicomisos de Origen Privado	194.87	339.49	524.37	711.34	570.48
Fideicomisos de Origen Mixto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	217.10	382.67	566.31	1,270.45	1,167.68
B) SEGÚN TIPO DE FIDEICOMISO					
Fideicomisos de Planificación Sucesoral	0.05	0.00	1.25	1.26	0.29
Fideicomisos Culturales, Filantrópicos y Educativos	0.00	0.22	3.04	17.39	3.41
Fideicomisos de Inversión	0.00	9.19	35.09	12.79	0.00
Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario	148.98	180.71	323.34	349.89	383.92
Fideicomisos de Oferta Pública de Valores y Productos	0.00	8.54	8.68	511.04	534.49
Fideicomisos de Garantía	42.56	146.32	148.31	156.60	39.26
Otros	25.52	37.69	46.60	221.49	206.31
Total	217.10	382.67	566.31	1,270.45	1,167.68

Fuente: Instituciones o entidades administradoras o ligadas a la Superintendencia de Bancos.

Notas:

- 1) Las informaciones de Sociedad Daf Partners, S.A., In Commendam, S.A. y Partners Fiduciarios S.A. no están disponibles.
- 2) Las informaciones de Fiducorp Servicios Fiduciarios, In Commendam, S.A., Banco Múltiple BDI y Partners Fiduciarios S.A. no están disponibles.
- 3) Las informaciones de Fiducorp Servicios Fiduciarios, In Commendam, S.A., Banco Múltiple BDI, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Banco Dominicano del Progreso S.A., Fiduciaria Fénix y Partners Fiduciarios S.A. no están disponibles.
- 4) Las informaciones del Banco Múltiple BDI, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Banco Dominicano del Progreso S.A. y Citibank, N.A no están disponibles.
- 5) Las informaciones del Banco Múltiple BDI, S.A., Fiduciaria OMG, Parallax Fiducia, Fiduciaria Fenix, S. A., Sociedad Comercial Partners Fiduciarios, S. A. y Advanced Fiduciaria no están disponibles.

Distribución de Fideicomisos por Tipo



Cabe destacar, que, a diciembre 2017, el sistema financiero dominicano registra 702 créditos para la adquisición de viviendas de bajo costo procedentes de un fideicomiso, y de diciembre 2016 a diciembre 2017, el monto financiero de este producto había experimentado un aumento de 44.18%, pasando de RD\$1,069.70 millones a RD\$1,542.33 millones.

3.7 Casos de construcción de proyectos bajo fideicomiso en República Dominicana (Ciudad Juan Bosch, La Barquita y Residencial Las Palmeras)

Estos proyectos surgen inicialmente para reducir el déficit habitacional del país y están orientados a la clase social pobre, para esto el gobierno se une de manera solidaria con empresas privadas y bancos para llevar a cabo la construcción y facilidad de adquisición de los mismos, mediante el uso de la herramienta del fideicomiso.

El primer caso de fideicomiso bajo alianza del sector público y privado es la construcción del proyecto habitacional Juan Bosch ubicado en la zona este de nuestro país, donde el sector público aporta los terrenos, desarrolla la infraestructura vial, de agua potable, sanitaria y eléctrica, equipamientos sociales e institucionales: escuelas, centros de salud, destacamentos de policía y bomberos, parques, y otros, mientras que el sector privado aporta la construcción de las viviendas y las áreas comerciales, este proyecto consta de un total de 25,000 viviendas.

Los precios de estas viviendas inician en los 900,000 pesos que según el gobierno es asequible para que las familias más pobres adquieran su casa propia, otorgando las siguientes facilidades: un inicial de 2 bonos, el bono Itebis y el bono tierra, aportan entre un 10 % y un 12 % del valor de la vivienda, además de tasas fijas de 8 % por 20 años a los adquirentes.

Según un reporte publicado por MetroRD sobre las facilidades de adquirir una vivienda en estos proyectos se ha llegado a la conclusión de que el costo de las mismas resulta ser muy elevado para una familia pobre donde sus ingresos provienen del salario mínimo aun cuando las dos cabezas del hogar estén empleadas. Cito publicación:

“En primer lugar queremos reiterar que el público que puede acceder a las viviendas de la Ciudad Juan Bosch representa la población que tiene empleo en el sector formal, con salarios por encima de los 25 mil pesos (según los requisitos formales) pero que, al momento de ir a una fiduciaria, en términos reales el salario debe ser más de 65 mil pesos. Lo que indica que una mínima parte de la población dominicana es la que puede acceder a ese proyecto”, indicó la institución a MetroRD.

Las personas que pueden acceder a una vivienda en “ciudad Juan Bosch” son ciudadanos que probablemente (por el alto salario que debe devengan, por encima de 65 mil) no viven en condición de déficit y por lo tanto el mega proyecto impulsado por el presidente de la República Lic. Danilo Medina para apalear el déficit realmente no lo disminuirá.

Más del 80% no puede acceder a un apartamento

Más del 80% de la población dominicana contratada formalmente gana por debajo de los 25,000 pesos al mes, y de ese total un 64.7% devenga menos de 15,000 pesos, según informó la Tesorería de la Seguridad Social en noviembre de 2016; lo que indica que de los ciudadanos “que tienen un trabajo formal”, más del 80% no tiene cómo optar por una de las viviendas construidas por el Gobierno en la Ciudad Juan Bosch, suscribiéndose esta política a un diminuto y exclusivo grupo de la sociedad que gana por encima de los RD\$65,000.

“7.000 viviendas vendidas (que no están terminadas) representa un 28% del total de viviendas que se deben construir y vender, y si asumimos que reducen el

déficit habitacional, esa cifra apenas representa un 0.003% del déficit habitacional total de República Dominicana”, añade Ciudad Alternativa.

Lo que muestra que ciudad Juan Bosch no es una solución para el país, según el objetivo fundamental de su construcción, por lo que para venderlas han tenido que ofertarlas a dominicanos en el exterior precisamente porque en el país los niveles salariales de la población no permiten al ciudadano acceder a esas viviendas.

“Nos han querido vender el fideicomiso como la panacea a pesar de que es inaccesible para la gran mayoría de la población”, añade la institución que lucha porque se garantice en el país el derecho a la vivienda digna. Para una persona comprobar si esta apta para optar o no por uno de los apartamentos en la ciudad Juan Bosch, lo puede hacer desde su teléfono móvil, tablet o computador, entrando a la simuladora de préstamos hipotecarios de cualquiera de los bancos afiliados a los proyectos habitacionales, ya sea BanReservas, el Banco Popular u otros.”

Otro proyecto bajo la misma alianza pero en este caso libre de costo para el adquirente es el proyecto de “La barquita”, este proyecto fue construido con la finalidad de reubicar a más de 5,500 moradores que residían en zonas de alto riesgo, además es un proyecto de plan integral de intervención urbana y rescate ambiental, desde un enfoque social, ambiental y económico, este consta de una primera etapa con 1,262 viviendas además de contará con iglesia, politécnico, escuela, estancia infantil, destacamento policial, defensa civil, cuerpo de bomberos, centro tecnológico, gallera, entre otras facilidades.

Las Palmeras es un proyecto del sector privado construido a bajo la ley 189-11 ubicado en la ciudad de Salcedo a cargo de la constructora laugama, este consta de un total de 232 viviendas, además de cancha deportiva, gimnasio, gasebo, áreas verdes, área de parrillada, parque de lectura entre otros. Los precios inician en RD\$1,620,000, al igual que cualquier proyecto de bajo costo los adquirentes pueden optar por los beneficios de los bonos que otorga el estado dominicano.

Como podemos observar son tres proyectos con fines diferentes, pero con algo en común y es que todos son proyectos bajo el fideicomiso, y que en todos interviene el sector privado que es quien se encarga de la construcción, la diferencia es que los proyectos de fideicomisos compartidos el terreno es otorgado por el gobierno mientras que el privado debe ser comprado por la constructora lo que genera un costo más alto de inversión y por ende un precio de venta más alto.

El sector privado en la construcción de los proyectos bajo el fideicomiso obtiene diferentes beneficios aparte de la ganancia por venta del proyecto que los convierte en proyectos de bajo costo, como son:

- Tasa de interés de préstamos interinos muy competitiva
- Flexibilidad de cumplimiento de las leyes y normas de construcción, por ejemplo:
 - o 5 niveles de construcción sin ascensor
 - o No escalera de emergencia
 - o Parqueos solo para un 70% del total de viviendas
 - o Terminaciones más sencillas
 - o Facilidad y rapidez para los trámites de permisos de construcción a través de la ventanilla única
 - o Exenciones de pago de impuestos a la propiedad mobiliaria.

CONCLUSIONES

La figura del fideicomiso está siendo subutilizada en la actualidad, debido al desconocimiento de los beneficios que nos brinda esta herramienta y la falta de confianza de las partes que lo conforman. En nuestro país como vimos en las estadísticas citadas de las instituciones que administran los fondos de los fideicomisos, estos están siendo destinados en su mayor parte al sector construcción, en esta investigación demostramos que no solo se obtiene beneficios en este sector, sino que podemos seguir expandiéndolo a otras áreas.

Desde el ámbito financiero con la aplicación de la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, las entidades financieras pueden ofrecer diferentes modalidades de fideicomiso como son los inmobiliarios, filantrópicos, de inversión, planificación sucesoral, oferta pública de valores y productos, etc., lo que lleva a estas instituciones a diversificar sus fuentes de ingresos, y de igual modo mitigar los riesgos de créditos a los que se exponen, por la facilidad de cobro que les brinda esta herramienta.

En este mismo orden también a estas entidades les favorece el uso del fideicomiso, en el crecimiento de su cartera de clientes, ya que pueden incorporar a esta las empresas pymes, que previo a emitirse la ley 189-11 era casi imposible que estas gozaran de los beneficios ofertados al sector empresarial.

Como todos los métodos que generan beneficios también este tiene su nivel de riesgo, pero como pudimos ver este es muy mínimo, por lo que se puede afirmar que son más los pros que los contras en el uso de esta valiosa herramienta, y lo cuantioso que es el aporte que hace para la economía y el desarrollo de la República Dominicana.

RECOMENDACIONES

Después de haber analizado toda la información relacionada al fideicomiso, proponemos las siguientes acciones para fines de fortalecer los negocios en base al fideicomiso a la vez estas servirán como técnicas para el desarrollo de las empresas y personas físicas que se sumen al uso de esta herramienta:

- Revisión del contrato de los fideicomisos.
- Puntualizar los contratos con relación a los diferentes tipos de fideicomisos existentes.
- Incluir en el plan de trabajo de cada fiduciaria, la capacitación continua de los empleados.
- Lograr un trabajo más de cerca con los stakeholders
- Respeto y cumplimiento de las normas de conducta implantadas por los órganos competentes.
- Campañas para dar a conocer el negocio desde una visión más aterrizada a la realidad de nuestro país.
- Crear un medio informativo de los fideicomisos ejecutados y vigentes, donde cualquier persona u empresa interesada pueda acceder a la información de manera rápida y precisa.
- Implementación de herramientas tecnológicas avanzada en las fiducias.

BIBLIOGRAFIA

Libros:

- Matin Mato, Miguel Ángel. (2009). Los fideicomisos en los tiempos modernos. Buenos Aires: CengageLearning.
- Núñez, Carlos. C. (2014). Conceptos básicos de gestión económica y financiera. Santo Domingo, R.D: Editora Búho.
- Dario J. Faure (2009) Fideicomisos. Aspectos Generales Impositivos y Contables. Editorial Viamonte 1550.
- HANSEN Leonardo H. (2010), “Financiamiento y Fideicomiso. Tratamiento Tributario”. Buenos Aires, Editorial Astrea.
- Quevedo Coronado, Ignacio Francisco. (2016), Derecho Mercantil.

Páginas web Consultadas:

- <http://www.dgii.gov.do/contribuyentes/personasJuridicas/fiduciarias/Paginas/Fideicomiso.aspx>
- <http://www.felaban.net/fiduciaria/archivos/El%20Fideicomiso%20en%20la%20República%20Dominicana.pdf>
- <http://www.oficinabisono.com/NoticiasYPublicaciones/MercadoHipotecarioyelFideicomiso/tabid/85/language/es-CO/Default.aspx>
- https://www.bancentral.gov.do/transparencia/documentos/Ley_189-11.pdf
- <http://fiduciariabhd.com.do:8001/Preguntasfideicomiso.aspx>
- <https://acento.com.do/2014/economia/8158212-el-reto-de-la-sucesion-en-las-empresas-familiares-y-el-fideicomiso-como-garantia-a-futuro/>
- <http://www.aden.org/business-magazine/el-contrato-de-fideicomiso-como-herramienta-de-financiamiento-empresario/>
- <http://www.aba.org.do/images/ponencias-cifa/13-Gustavo-Vergara-CIFA-2015.pdf>

- <https://do.vlex.com/vid/antecedentes-fideicomiso-450232198>
- https://www.clarin.com/arg/inmobiliario/pros-contras-fideicomiso-inmobiliario_0_HkSRexx6l.html
- <https://acento.com.do/2013/opinion/210003-riesgos-en-los-fideicomisos/>

Artículos:

- El Fideicomiso, Francisco Avendaño.
- Manual del Fideicomiso, DGII
- El Fideicomiso Inmobiliario, Garantía y Seguridad de Inversión.
- El Fideicomiso en la República Dominicana
- Estudios sectoriales de los fideicomisos en la República Dominicana y su incidencia en materia de lavado de activos elaborado por la UAF, SIB, SIV y la DGII

ANEXOS



Decanato de Posgrado

**Anteproyecto del trabajo para optar por el título de:
Maestría en Administración Financiera**

Título:

**"EL FIDEICOMISO, EXPERIENCIAS PRACTICAS EN SU
CREACIÓN Y EVOLUCIÓN: ACIERTOS VS DESACIERTOS
EN REPÚBLICA DOMINICANA"
(Estudio de los casos: Ciudad Juan Bosch, La Nueva
Barquita y Residencial Las Palmeras)**

Postulante:

Lic. Rosa Rodriguez

Matricula: 2016-0227

Tutor:

Dr. Reinaldo Ramón Fuentes Plasencia

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

Abril, 2018

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Hace unos años hemos estado escuchando lo que son proyectos bajo la ley del fideicomiso. Si bien es cierto que los proyectos bajo este amparo en la mayoría de los casos se han realizado con mucho éxito en otros casos no.

El instrumento del fideicomiso surge por la necesidad de crear una seguridad ante aquellos beneficiarios que desean invertir su dinero a fin de crear un patrimonio

En República Dominicana se han desarrollado varios proyectos amparados bajo este instrumento, la mayoría por no decir todos, pertenecen al sector construcción, a raíz de esta necesidad se han creado varias instituciones financieras reguladas las cuales se han especializado en el manejo de los fideicomisos, llamadas fiduciarias que se encargan de administrar los fondos depositados para hacerlo llegar al beneficiario final.

En la actualidad no se aprovechan los beneficios al máximo de un fideicomiso en República Dominicana por la falta de conocimiento de los mismos, por esto estas entidades están en constante investigaciones de cómo aplicar e incentivar su uso y desarrollo aplicando nuevas herramientas y procesos que permitan nuevos proyectos.

Para el crecimiento y beneficio de estas entidades dedicadas a este sector, y para que más inversionistas sumen con confianza a estos proyectos, planteamos como objetivo principal investigar las oportunidades de desarrollo de este sistema, con la finalidad de poder poner en práctica su adecuado uso para lograr los fines planteados.

OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECIFICOS

OBJETIVO GENERAL

Evaluar todos los beneficios que ofrece esta herramienta para implementarlo en el país de manera tal que se logre una óptima implementación con mejores resultados que los que se están obteniendo en estos momentos.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Evaluar las regulaciones actuales del fideicomiso.
- Analizar los beneficios que ofrece el fideicomiso con miras al desarrollo de nuevos proyectos en el país.
- Determinar si el fideicomiso es en realidad un respaldo financiero para el desarrollo de República Dominicana
- Evidenciar los proyectos exitosos en la actualidad realizados bajo el fideicomiso
- Demostrar que se puede invertir en nuevos proyectos, en sectores diferentes al inmobiliario.
- Eliminar la desconfianza del beneficiario final al momento de realizar una inversión bajo el uso de esta herramienta.
- Capacitar y propagar los beneficios y desventajas de desarrollar cualquier tipo proyectos apoyado en esta herramienta.

JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION

Justificación teórica:

Esta investigación tiene como propósito reforzar los conocimientos sobre las herramientas, leyes y beneficios existentes sobre el fideicomiso para ser implementadas en las diferentes entidades para fomentar el desarrollo de los proyectos bajo este método, utilizando para ellos informaciones plasmadas en libros, revistas, documentales, revistas, periódicos y páginas web referentes al tema.

Justificación metodológica:

Investigar a profundidad en este tema aportaría un gran valor de cara al desarrollo nuevos proyectos en el país que por ende generarían mayores cifras a nivel económico y el crecimiento de varias empresas, como también crear mayor confianza a los beneficiarios.

A las entidades le serviría como herramienta para poder así justificar cualquier proyecto de fideicomiso en cualquiera de sus áreas, teniendo como referencia implementaciones en otros países y que impacto han tenido en el desarrollo de las integrantes de estos contratos.

Justificación práctica:

La prioridad del fideicomiso es que los integrantes de un contrato obtengan los beneficios contratado de la forma más transparente posible, siempre cumpliendo con las leyes que amparan el uso de esta herramienta, por lo que esta investigación comprobara que el uso de la misma es sumamente confiable tanto para el fideicomitente como para el fideicomiso.

MARCO TEORICO REFERENCIAL

Existen varios autores enfocados en dar a conocer todo lo relacionado a esta herramienta de fideicomiso, como expresar sus aciertos y desaciertos que tiene el mismo en los sectores en los cuales se ha podido implementar, y los aportes que ha tenido en el ámbito económico y financiero.

Según el derecho romano el fideicomiso comenzó siendo una disposición de última voluntad mediante la cual el disponente rogaba, encomendaba (commiter) a la buena fe y lealtad (fidei) de una persona de confianza, que realizaba un encargo a favor de un tercero. Aunque el fideicomiso, dada su enorme utilidad y adaptabilidad a cualquier fin que quisiera el testador, y dada la exclusión de formalidades, representaba enormes ventajas respecto al legado, no logro desbancarlos, sino que ambas instituciones convivieron durante mucho tiempo.²⁰

El fideicomiso según la ley 189-11 de la República Dominicana en su título No. II, Capítulo I, Sección I, Generalidades, en su artículo 3 , lo define como un acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales a personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, a favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

²⁰ (Derecho privado romano de Antonio Ortega Carillo)

MARCO TEORICO CONCEPTUAL

Fideicomitente: Son las personas que transfieren bienes o derechos para conformar un patrimonio separado que se denominara patrimonio fideicomitado.

Fiduciario: es la entidad que recibe los bienes o derechos del fideicomitente para la creación del patrimonio separado y su administración. Las obligaciones del fiduciario surgirán fundamentalmente del contrato de fideicomiso.

Fideicomisario o beneficiario: Es la persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso. El beneficiario es quien recibe los beneficios del fideicomiso y el fideicomisario es quien ha de quedarse con el restante una vez finalizado el fideicomiso.

Bienes fideicomitivos: Son el o los bienes transferidos al fiduciario y que forman la propiedad fiduciaria. Este patrimonio fideicomitado constituye un patrimonio separado del patrimonio del fideicomitente y el fiduciario.

Patrimonio fideicomitado: Son los bienes o cosas que se destinan al fideicomiso, debiendo estas existir al momento de la celebración del contrato, ser determinadas y ser susceptibles de apropiarse, cederse o venderse.

Fideicomitente adherente: Son aquellas personas físicas o morales que no han aportado bienes o valores al fideicomiso al momento de la firma del contrato, sino que podrán hacer aportes en cualquier momento posterior a la firma de este.

Interventor: Es a la persona que será escogida por el fideicomitente en base a sus cualidades técnicas y profesionales, previa aprobación de la fiduciaria, y que tendrá las atribuciones y obligaciones que se le confieran en el contrato de fideicomiso.

Patrimonio separado: Es el patrimonio del que es titular la fiduciaria y que se crea con la suscripción del contrato de fideicomiso, donde se encuentran comprendidos tanto los bienes fideicomitivos como los pasivos que pueda

contraer la fiduciaria mientras actué por nombre y en cuenta del fideicomiso para satisfacer el objeto del mismo y la materialización final del fideicomiso.

Fideicomiso de inversión: Es aquel que se constituye con la finalidad que el fiduciario conceda préstamos para fines determinados y específicos. Estos pueden ser de inversión en títulos de valores o en préstamos, con destino al cumplimiento de distintos fines.

Fideicomiso de administración: Este tipo de fideicomiso se crea a los fines de que el fiduciario de encargo de administrar los bienes fideicomitivos, transfiriendo los frutos y rentas resultantes al beneficiario.

Fideicomiso traslativo de propiedad: Este tiene como objetivo perseguido la transmisión definitiva de la propiedad al beneficiario a la finalización del fideicomiso.

Fideicomiso de desarrollo o de financiación de un proyecto: En este tipo de fideicomisos las partes que intervienen son el financista de un proyecto concreto o prestamista y un desarrollador de proyectos. Implica la existencia de un proyecto estudiado por el financista, capaz de generar un flujo futuro de fondos suficientes para saldar la deuda.

Fideicomiso de garantía: Es aquel por medio del cual el fiduciante transfiere uno o más bienes en propiedad fiduciaria al fiduciario, garantizando una obligación que mantiene a favor de un tercero. A los fines de garantizar el cumplimiento de ciertas obligaciones propias del fiduciante o de un tercero con el patrimonio afectado.

Fideicomiso de seguros: Aquí el fiduciante transfiere en propiedad fiduciaria la indemnización o capital proveniente de un contrato de seguro a otra persona (fiduciario), para que este proceda a su administración según lo acordado en el contrato de fideicomiso.

Fideicomisos inmobiliarios: Es muy conveniente utilizarlos en la realización de proyectos inmobiliarios que requieren la presencia de múltiples partes con

intereses confrontados. El banco u otra entidad financiera intervienen en calidad de fiduciario, puede ser el punto de equilibrio entre las partes que confiera la confianza que todas ellas requieren.

Fideicomiso testamentario: Es aquel cuya disposición de última voluntad por la cual una persona (testador-fiduciante) dispone la transmisión de una parte de su patrimonio o un bien determinado del mismo a un heredero forzoso o a un tercero, con el destino de ser administrado en beneficio de un heredero forzoso o de un tercero y transmitirlo a la finalización del plazo a un heredero forzoso o un tercero.

Plazo: El tiempo de duración de un fideicomiso puede ser máximo de treinta (30) años, excepto para el caso del fideicomiso vitalicio, fideicomiso cultural, y el fideicomiso filantrópico. (BCRD, 2011)

Remuneración: Consiste en expresar notoriamente la cantidad de dinero o componentes sobre los cuales será fijada la retribución que recibirá la fiduciaria por el servicio brindado, así como también evaluar en que forma y ocasión en que dicha será saldada y atesorada.

Financiamiento: Es el acto y el resultado de financiar, otorgar dinero para solventar algo, cubrir los costos de un proyecto o actividad.

Interés: Es el costo que tiene un crédito o bien a la rentabilidad de los ahorros. Por lo tanto, permite describir al provecho, utilidad, valor o la ganancia de una determinada cosa o actividad.

Fideicomiso mixto: Es el que se caracteriza por reunir las notas y finalidades hípicas de dos o más clases de patrimonio de afectación por un fideicomiso.

Mercado de valores: se presenta como una frase que describe el mercado de capitales que sirve de marco para establecer negociaciones vinculadas a las rentas, tanto fijas como variables, por medio de operaciones de compra y venta enfocadas a cualquier clase de valor negociable.

Inversión: Es la colocación de capital para obtener una ganancia futura. Eso quiere decir que al invertir se resigna un beneficio inmediato por uno improbable.

Proyecto de inversión: Es una propuesta de acción que, a partir de la utilización de los recursos disponibles, considera posible obtener ganancias. Estos beneficios que no son seguros, pueden ser conseguidos a corto, mediano y largo plazo.

Gastos: Es el uso o consumo de un bien o servicio que suele realizarse a través de una cantidad saliente de dinero.

Capital: Conjunto de bienes materiales, utilizados para producir otros bienes o servicios.

Rentabilidad: Se define como la condición rentable y la capacidad de generar renta (beneficio, ganancia, provecho, utilidad). Está asociada a la obtención de ganancias a partir de una cierta inversión.

DISEÑO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION

Tipo de Investigación:

En el presente proyecto de investigación los tipos de estudio a realizar son el exploratorio, explicativo y el descriptivo, ya que por medio de estos se exploraran e identificarán las diferentes características que tiene el problema planteado, se explicara todo lo relacionado el fideicomiso en el país y sus perspectivas de desarrollo y se describirá la forma en la cual se está aplicando esta herramienta en el país y sus respectivos beneficios para cada uno de los participantes en un contrato de fideicomiso.

Métodos de Investigación:

Observación: empleando este método será posible investigar a profundidad el tema, para saber la situación actual del problema y su posterior análisis.

Deductivo: aplicando este método será posible estudiar el inconveniente de lo particular a lo general, por medio de instrumentos y herramientas que permitan lograr los objetivos propuestos para llegar al punto de la aclaración del problema.

Estadístico, por medio de este método se podrá obtener datos numéricos, para poder hacer comparaciones de resultados para determinar cuáles han sido sus variaciones.

Técnicas de Investigación:

Las técnicas utilizadas en esta investigación son:

- Entrevistas: para obtener información real de proyectos realizados bajo la herramienta de fideicomiso, se va a entrevistar al personal encargado del proyecto.
- Encuestas: Para realizar las mediciones comparativas y los datos variables se utilizarán cuestionarios con preguntas cerradas que nos sirvan para obtener los datos a comparar.
- Revistas: Recopilación de los artículos publicados con relación a los proyectos desarrollados.
- Libros: De estos se obtendrán todos los conceptos relacionados al tema de la investigación que servirán para el desarrollo de la misma.
- Consultas en páginas web: Colectar información en las páginas de los organismos reguladores para obtener información específica de leyes y normas de la República Dominicana aplicadas el fideicomiso.

Las siguientes preguntas serán hechas a través de una entrevista a los encargados de cada proyecto de los casos seleccionados para esta investigación, que luego serán analizadas con el propósito de poder evidenciar la realidad del uso del fideicomiso en República Dominicana.

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE INFORMACION

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS ABIERTAS

NOMBRE DEL PROYECTO: _____

NOMBRE DEL ENCARGADO DE PROYECTO: _____

PREGUNTAS:

- 1- ¿Los terrenos del proyecto son del estado o propios?

- 2- ¿De cuantas viviendas consta el proyecto?

- 3- ¿Ventajas que ofrece el proyecto a los adquirientes?

- 4- ¿Cuánto es el monto de avance de la inicial para adquirir la vivienda?

- 5- ¿Qué tiempo otorgan al adquiriente para completar el monto inicial?

- 6- ¿Beneficios para el desarrollador de los proyectos para construcción bajo la ley 189-11 y el fideicomiso?