



**Vicerrectoría de Estudios de Posgrado**

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

Título:

**DESARROLLO DEL FIDEICOMISO DE VIVIENDA DE BAJO  
COSTO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA  
(Periodo 2014-2020)**

Postulante:

**Ing. Carolina Antónia Garcés Vizcaíno**

Matricula: 2005-1655

Tutor:

**Dr. Reinaldo Ramón Fuentes Plasencia**

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

agosto, 2017

## ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN .....	i
DEDICATORIAS .....	ii
AGRADECIMIENTOS .....	iii
INTRODUCCIÓN .....	1

### CAPÍTULO I:

#### EL FIDEICOMISO: ORIGEN, IMPORTANCIA, TIPOS, CARACTERÍSTICAS, PRINCIPALES CONCEPTOS TEORICOS.

1.1. Origen del fideicomiso en la Republica Dominicana .....	2
1.1.1. La fiduciaria .....	3
1.2. Importancia del Fideicomiso .....	5
1.3. Tipos de fideicomisos .....	7
1.5. Características del fideicomiso .....	12
1.6. El fideicomiso y su funcionamiento .....	13
1.7. Reglamento no. 95-12 para aplicación de la ley no. 189-11 sobre desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso .....	14
1.8. Clasificación del derecho de propiedad .....	15

### CAPÍTULO II:

#### EVOLUCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

2.1. Evolución del fideicomiso .....	17
2.2. Derechos y obligaciones del fiduciario .....	17
2.3. Déficit habitacional .....	19
2.4. Fideicomiso en la República Dominicana .....	22
2.5. Desarrollo de vivienda de bajo costos bajo la forma de fideicomiso .....	25
2.6. Exenciones fiscales para los fideicomisos .....	28
2.7. Proceso de financiamiento a largo plazo de vivienda de bajo consto, construida bajo fideicomiso .....	30
2.8. Fortalezas y debilidades del fideicomiso .....	33

### CAPÍTULO III:

#### OPTIMIZACIÓN DE LOS MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

3.1. Optimización de la gestión del fideicomiso en la República Dominicana .....	35
3.2. Optimización de la gestión del financiamiento a largo plazo de las viviendas de bajo costo, construidas bajo la forma del fideicomiso .....	40
3.3. Recomendaciones para el desarrollo de viviendas de bajo costo. ....	45

CONCLUSIONES .....	53
RECOMENDACIONES .....	54
BIBLIOGRAFÍA .....	55
ANEXOS .....	58

## RESUMEN

Esta investigación se realizó para tratar el tema de la figura del fideicomiso para la construcción de vivienda de bajo costo y los financiamientos a largo plazo de los inmuebles. Además, que contiene los antecedentes del fideicomiso hasta la fecha de la investigación, los principales aspectos a tomar en cuenta para desarrollar un proyecto de vivienda de bajo costo bajo el fideicomiso y los financiamientos de los apartamentos construidos bajo esta figura, los inconvenientes que se presentaron al momento de traer el fideicomiso a la República Dominicana, la situación que desde hace años afecta a la República Dominicana, como es el déficit habitacional. El déficit de vivienda afecta a la sociedad, convirtiéndose en uno de los principales problemas de la República Dominicana, eliminando la posibilidad de que una persona o una familia adquieran su propia propiedad.

También se muestran los fundamentos teóricos que sustentan la investigación, las ventajas y desventajas del desarrollo de vivienda de bajo costo bajo el fideicomiso en la República Dominicana y las recomendaciones de lugar.

## DEDICATORIAS

A Dios, quien hace todo posible y quien me guiado para ser el ser humano que soy.

A mis Padres por abrirme las puertas a la vida con todas las facilidades que han podido darme, las cuales han sido suficientes para mí (son mis padres perfectos y los amo), por hacer que mi vida sea llevadera, por darme la oportunidad de realizarme como persona, gracias por el gran esfuerzo que han hecho para brindarme un mejor futuro, gracias a ustedes he logrado un gran desarrollo profesional y personal.

A mis hermanos Laura Garcés Vizcaíno, Noemí Garcés Vizcaíno y Narciso Garcés Vizcaíno, Narciso Antonio Garcés Cabrera y Manuel Garcés Brea, les dedico mi trabajo porque han sido mi inspiración para seguir hacia delante.

Para mis sobrinos Yeidin Brea, Sebastián Garcés y Jeidel Brea, porque quiero que mi trabajo y esfuerzo sean de gran ejemplo para ellos.

Por igual les dedico mi monografía a todas las personas que han estado junto a mí durante estos dos años, dándome su apoyo incondicional.

## AGRADECIMIENTOS

Le doy gracias a **Dios**, porque siempre está presente en todos mis proyectos, por darme la oportunidad de alcanzar la meta hacer el master en finanzas y por ser mi guía.

A mi madre Aurelina Vizcaíno Brito, gracias porque siempre me acompañas y apoyas de manera incondicional para el logro de mis objetivos, siempre estas para guiarme de forma directa o indirecta, eres exactamente la madre que he necesitado que seas “mi madre perfecta”.

A mi padre Narciso Garcés, por instruirme en el camino correcto, porque siempre has estado presente en los momentos que más lo he necesitado, por ser un padre ejemplar, por mantener los brazos abiertos llenos de amor y cariño en todos los momentos de mi vida.

A mis hermanas Laura Garcés Vizcaíno y Noemí Garcés Vizcaíno, por dedicar gran parte de sus vidas en mi crianza, por dirigirme en todos los momentos de mi vida, han sido mi consejera de forma directa e indirecta. Gracias por ser mis hermanas y apoyarme en todo lo que me propongo hacer, son mis hermanas favoritas y estoy muy orgullosa de ustedes.

A mi hermano Narciso Garcés Vizcaíno, por la trayectoria de vida que has llevado porque de ellas me he guiado en todos los momentos de mi vida, eres mi ejemplo y estoy sumamente orgullosa de que seas mi hermano.

Les agradezco a mis compañeros llamados Hi5 de Maestría, Dania Taveras, Melania Ubrí, Iván Pimentel, y Máximo Offrer, por su ayuda y apoyo sin condiciones. Conocerlos ha sido una de las mejores experiencias que he logrado obtener en este proceso, agradezco su valiosa amistad.

No puedo dejar de mencionar a los demás maestrantes Milagros Aragonés, Ernesto Vasquez y Cynthia Solano, porque siempre han estado presente en todo este camino, gracias por su amistad.

Al Dr. Reinaldo Ramón Fuentes Plasencia, por asesorarme para llevar a cabo este proyecto.

**Gracias a todos!**

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad, muchos de los proyectos de vivienda que están construyendo en la República Dominicana se están desarrollando bajo el fideicomiso, con el propósito de reducir los costos de operación y, por lo tanto, la construcción de apartamentos de menor costo.

Con el progreso de la vivienda de bajo costo en la República Dominicana, las personas de bajos ingresos esperan comprar una propiedad decente pagando cuotas mensuales de préstamos hipotecarios. Los objetivos de esta investigación son evaluar el progreso del fideicomiso de bajo costo en las viviendas en República Dominicana, entre otros, para analizar el mecanismo de financiamiento a través del fideicomiso de vivienda de bajo costo en la República Dominicana.

El déficit de vivienda afecta a la sociedad, convirtiéndose en uno de los principales problemas de la República Dominicana, eliminando la posibilidad de que una persona o una familia adquieran su propia propiedad. El déficit es causado por la proporcionalidad entre el número de habitantes que aumentan diariamente y la disponibilidad de espacios habitables.

Los materiales de construcción se vuelven más caros a medida que pasa el tiempo y su calidad. El alto nivel de desempleo es alarmante y el hecho de que las remuneraciones recibidas como trabajo pagan son mínimas, reduciendo la capacidad de los ciudadanos y residentes en la República Dominicana.

Esta investigación es el análisis estadístico, que consistirá en mostrar investigaciones sobre el progreso de la vivienda de bajo costo, construcción bajo fideicomiso y financiamiento a largo plazo. Al mismo tiempo, se combina con la investigación explicativa, que da una comprensión más clara de la razón del déficit de vivienda en la República Dominicana.

# **CAPÍTULO I:**

## **EL FIDEICOMISO: ORIGEN, IMPORTANCIA, TIPOS, CARACTERÍSTICAS, PRINCIPALES CONCEPTOS TEORICOS.**

### **1.1. Origen del fideicomiso en la Republica Dominicana**

El fideicomiso tiene entre sus antecedentes el proyecto de ley de fideicomiso del año 1969 elaborado por una comisión de juristas designados por el Dr. Joaquín Balaguer, entre los que se encontraba el Lic. Juan Rafael Pacheco hijo, precursor de la regulación del fideicomiso en República Dominicana.

El 8 de abril de 2010 la junta monetaria dictó su séptima resolución mediante la cual aprobó la última versión del anteproyecto de ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana e instruyó al gobernador del banco central su remisión al poder ejecutivo, para los fines correspondientes. Este proyecto de ley, que resultó finalmente aprobado, fue el resultado del consenso entre los diferentes actores del mercado financiero y el ámbito fiscal, tanto del sector público como del privado.

La ley 189-11 establece políticas que facilitan el desarrollo de proyectos habitacionales (viviendas de bajo costo) a fin de reducir el déficit habitacional de la República Dominicana. La inexistencia de la figura del fideicomiso en el derecho dominicano, ha colocado al país en condición de desventaja frente a la mayoría de las legislaciones extranjeras. Complementar el marco jurídico de figuras, instrumentos y procesos relativos al mercado hipotecario y de valores, actualizándolo a las corrientes internacionales en procura de la dinamización y el sano crecimiento del sector hipotecario y de valores en República Dominicana.

“Esta ley creada en el año 2011, fundamenta un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República



Dominicana, igualmente incorpora la figura del fideicomiso en aras de complementar la legislación financiera del país” (Telemin 2016:8).

La lógica del fideicomiso depende de distintos factores externos. Hay tres preponderantes que le conciernen a los trabajadores en su relación con el sistema: historial crediticio, capacidad y cultura de ahorro y el valor del salario mensual.

En el país existen diversos salarios mínimos, el salario cotizante promedio por sexo en el 2016, fue de RD\$21,472.93, donde el salario para el hombre era de RD\$20,882.96 y para la mujer de RD\$22,209.33 (estadísticas, 2017)

A la par con esto se agudizan las barreras para el acceso a una vivienda digna a la población de menores recursos del país, la cual solo cuenta o contaba con el Estado para poder acceder a un derecho ciudadano básico establecido a nivel Constitucional y ratificado en leyes y decretos sectoriales.

No se necesita mucho análisis para concluir que los parámetros establecidos son, por demás, excluyentes.

### **1.1.1. La fiduciaria**

La fiduciaria es una persona física o sociedad que se encarga de uno o varios fideicomisos y de las propiedades o bienes que lo componen a solicitud del aportante o fideicomitente para beneficiar a una tercera persona llamada beneficiario.

La Fiducia consistía en la transmisión de un bien, originaba en un acto entre vivos. (Fernández, 1999)

En la Roma antigua existían tres negocios principales, caracterizados por su extremo formalismo: la mancipatio, la in iure cesio y la stipulatio. En sus inicios la mancipatio fue un contrato de cambio, de cosa por dinero, pero con el pasar del tiempo se transformó en un negocio formal de "transferencia de propiedad". La más

difundida de sus aplicaciones fue la de transferencia de la propiedad en garantía de obligaciones, conocida como fiducia cum creditore contracta.

Fiducia cum creditore contracta: Se transmitía en garantía de un crédito. Consistía en la transmisión de determinados bienes al acreedor, quien los recibía obligándose a retransmitirlos al deudor cuando éste cancelase el crédito; de esta manera la operación quedaba perfectamente garantizada. Con esta figura se protegía el interés del fiduciario (acreedor del constituyente, y a quien se transmitía la propiedad de la cosa en resguardo del crédito). (Fernández, 1999)

Fiducia cum amico contracta: Era el pacto de confianza propiamente dicho, con el objeto de poner a resguardo o en custodia determinados bienes o cumplir con fines específicos. El adquirente podía usarlos y disfrutarlos gratuitamente a su beneficio y una vez realizados tales fines, dichos bienes debían transmitirse nuevamente al dueño original. Es decir, el fiduciario tenía la custodia o administración, pero frente a terceros era el transmitente quien era el propietario. Acá el interés que intentaba resguardar, fundamentalmente, era el del fiduciante. (Fernández, 1999)

De la fiducia cum creditore surgió la actio fiduciae, para pedir judicialmente su cumplimiento. En el caso que el deudor no cumpliera con la obligación, se reconocía en el pacto el derecho implícito del acreedor de retener la cosa para sí o enajenarla. Con el transcurso del tiempo fueron surgiendo los siguientes problemas derivados de la falta de protección legal para el transmitente y el beneficiario: (Fernández, 1999)

1) El acreedor se convertía en dueño de la cosa y por lo tanto tenía, como propietario de ella, todas las facultades que surgían del dominio. Entre éstas se encontraba la venta de los bienes antes del vencimiento de la deuda garantizada. (Fernández, 1999)

2) Al desprenderse del dominio, el deudor, perdía sus frutos. (Fernández, 1999)

3) Cuando los bienes entregados excedían el valor de la deuda, el transmitente no percibía la diferencia a su favor, en caso que el primero no hubiese cancelado la obligación. (Fernández, 1999)

4) Falta de devolución de los bienes una vez satisfecha la deuda. Una desventaja muy importante de la actio fiduciae era que ésta no equivalía a una acción reivindicatoria (ya que ésta nace del dominio, el cual está en cabeza del acreedor). Si el acreedor disponía de la cosa dada en garantía una vez saldada la deuda, el deudor sólo le restaba una acción personal contra él. (Fernández, 1999)

Al caer en desuso, en el último tramo del período clásico del derecho romano, la mancipatio y la in iure cesio como forma de transmisión de la propiedad, contratos reales de garantía como la prenda y la hipoteca sustituyeron la fiducia cum creditore. (Fernández, 1999)

## **1.2. Importancia del Fideicomiso**

Parte de la importancia del fideicomiso radica en que es una figura maleable o flexible, debido a que sus objetivos son diversos. A continuación ejemplos de ellos: el bien o patrimonio se queda entre la familia, propiciar la circulación de la riqueza a través de diferentes medios, diversos títulos-valores, el dinero, bienes inmuebles y muebles, así como constitución de garantías cubiertas por hipoteca y derechos.

Por estas razones y otras afines, el fideicomiso que ya cuenta con un marco legal en función de la ley n° 26702, está destinado a convertirse en un valioso instrumento dentro del sistema financiero.

Si bien es importante la regulación impositiva y legal al momento de la constitución de cualquier clase de fideicomiso, particularmente en el fideicomiso inmobiliario se destaca la importancia de la mano de obra, esencial al momento de realizar cualquier tipo de construcción, ya sea que se trate de una casa, un complejo de departamentos, un edificio o un barrio. (Gatica, 2009)

En la actualidad y según algunos fideicomisos consultados, existen dos formas o modalidades distintas para construir bajo fideicomiso:

- Contratar una empresa constructora.
- Realizar la obra actuando como empleador. (Gatica, 2009)

a) En el primer caso, contratando una empresa constructora, encuentran que es la forma más sencilla y también la más utilizada.

La gran ventaja en esa modalidad radica en que es la constructora contratada quien se encarga y responsabiliza por el personal utilizado en la construcción, como así también los materiales y profesionales, a cambio de honorarios pactados mediante el contrato. Cuando se habla acerca de la responsabilidad sobre el personal empleado, se hace referencia al cumplimiento de leyes laborales, de seguridad, riesgos, previsional. (Gatica, 2009)

b) En el segundo caso, el fideicomiso se encarga de la contratación del personal. Bajo esa modalidad el fideicomiso actúa siguiendo los lineamientos vigentes para cualquier empresa constructora, debiendo tramitar su inscripción como empleador ante AFIP, DGR, subsecretaría de trabajo, IERIC. (Gatica, 2009)

Si bien ésta modalidad es menos costosa, se debe tener en cuenta el correcto cumplimiento de todas las leyes vigentes para la rama de la construcción. (Gatica, 2009)

Puede ocurrir que la falta de experiencia en la materia lleve a accidentes pudiendo ser, incluso, mortales. (Gatica, 2009)

La elección de la modalidad a adoptar dependerá, en mayor medida, de la magnitud del emprendimiento. Según lo observado, sólo los emprendimientos pequeños son los que adoptan la segunda modalidad, es decir, haciéndose cargo de la totalidad de la gestión, incluida la contratación de personal. (Gatica, 2009)

### 1.3. Tipos de fideicomisos

La posibilidad de obtener clasificaciones conforme los diversos matices que pudieren presentar diferentes fideicomisos es por demás dificultosa. Si atendemos a la multiplicidad de finalidades perseguidas para la constitución de un fideicomiso. (Gatica, 2009)

Las diversas formas en que se pueden manifestar los fideicomisos hace imposible incluso en pensar en formas puras del mismo atento a que siempre existirán facultades y limitaciones al fiduciario que podrán hacer que el negocio pactado tenga diferentes matices. (Gatica, 2009)

Es preciso destacar aquí el hecho de que el fideicomiso no tiene una trascendencia autónoma, es un instrumento que sirve de medio para la consecución de otros negocios subyacentes. (Gatica, 2009)

Siguiendo la clasificación tradicional examinemos brevemente algunas de las especies de fideicomisos según los fines perseguidos y la función que en ellos cumple el fiduciario. (Gatica, 2009)

- **Fideicomiso de inversión:**

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

- **Fideicomiso de administración:**

Este tipo de fideicomiso se crea a los fines que el fiduciario se encargue de administrar los bienes fideicomitados, transfiriendo los frutos y rentas resultantes al beneficiario.

Esta clase de fideicomiso suele ser empleada para garantizar la buena administración de los bienes de un menor o de un incapaz.

- **Fideicomiso traslativo de propiedad:**

El objetivo perseguido es la transmisión definitiva de la propiedad al beneficiario a la finalización del fideicomiso. Es útil cuando un padre busca transmitir la propiedad de un inmueble a su hijo menor de edad; por lo tanto el padre transfiere el inmueble en propiedad fiduciaria a un tercero y éste se obliga a entregarlo al hijo una vez cumplida la mayoría de edad.

- **Fideicomiso de desarrollo o de financiación a un proyecto:**

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

Además de la confección de otros contratos que resulten necesarios celebrar, el contrato de fideicomiso en garantía se crea para asegurar al financista el pago de la deuda con el flujo de fondos que se generará. Generalmente no se aplica a proyectos innovadores sino cuando han existido experiencias similares exitosas.

- **Fideicomiso de garantía:**

Es aquel fideicomiso 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. Dicho de otro modo, el patrimonio de afectación se constituye a los fines de garantizar el cumplimiento de ciertas obligaciones propias del fiduciante o de un tercero.

En el contrato de fideicomiso se establecerán las instrucciones en caso de incumplimiento de la obligación, acciones tendientes a que el fiduciario enajene los bienes y cancele total o parcialmente la deuda al acreedor y, de haber excedente,

se restituya al constituyente. En el respectivo contrato de fideicomiso se adoptarán todas las previsiones necesarias, incluyendo la forma de acreditar la mora del fiduciante deudor para con su acreedor, beneficiario de la garantía.

Puede reemplazar, con ventajas, a la hipoteca y a la prenda en función de garantía de una deuda. Se aprecia que con este tipo de fideicomiso se evitan los trámites de ejecución judicial, con la rapidez y economía que ello supone. Es un instrumento con ventajas para el acreedor porque no tiene que someterse a los procedimientos judiciales tendientes a subastar los bienes, lo cual, además, podría favorecer al propio deudor, por cuanto en los remates pueden obtenerse peores condiciones de venta.

Por otra parte no debemos olvidar que el bien fideicomitado queda fuera de la acción de los otros acreedores del fiduciante y del fiduciario, dado que constituye un patrimonio separado. Queda fuera también del concurso de cualquiera de ellos (fiduciante y fiduciario), evitándose todo trámite de verificación salvo la acción de fraude que se hubiere cometido respecto de los acreedores del fiduciante.

- **Fideicomiso de seguros:**

Aquí el fiduciante transfiere en propiedad fiduciaria la indemnización o capital provenientes de un contrato de seguro a otra persona (fiduciario), para que éste proceda a su administración según lo acordado en el contrato de fideicomiso. En este documento se fijarán el plazo y todas las condiciones a las que deberá ajustarse el fiduciario en cumplimiento de los fines instruidos (inversiones a efectuar, destino final de los bienes, etc.), como así también contendrá quienes serán los beneficiarios.

Este tipo de fideicomiso se crea para evitar que luego ocurrido el siniestro y recibida la indemnización de la compañía aseguradora, los beneficiarios malogren los deseos del fideicomitente administrando mal lo recibido y en poco tiempo consuman el importe cobrado. Para evitar esta situación el asegurado nombra como beneficiario a una entidad financiera de su confianza (o banco), y celebra con el

mismo un contrato de fideicomiso, designándolo fiduciario del importe a percibir de la aseguradora.

Es un tipo de fideicomiso de gran beneficio para las entidades fiduciarias por las comisiones u otros ingresos que por su gestión convengan y perciban.

- **Fideicomisos inmobiliarios:**

Es muy conveniente utilizarlo en la realización de proyectos inmobiliarios que requieren la presencia de múltiples partes con intereses confrontados. El banco u otra entidad financiera interviniente en calidad de fiduciario, puede ser el punto de equilibrio entre las partes, que confiera la confianza que todas ellas requieren.

Tomemos como ejemplo que una persona (fiduciante) propietaria de un terreno, pretende la construcción de un complejo turístico. En este negocio confluyen intereses conectados recíprocamente, como entidades que concedan créditos, constructores y arquitectos que realicen los trabajos; ingenieros y calculistas, entidades municipales que deban conceder los permisos y autorizaciones que correspondan, entidades de control ambiental, el propietario del terreno donde se hará la construcción, escribanos, etc. La presencia de todos estos interesados logra conciliarse, cuando una entidad financiera, especializada ejerce la titularidad del inmueble, como propiedad fiduciaria y ofrece plena seguridad de que el negocio se desarrollará respetando todos los intereses involucrados y según lo convenido.

Dada la enorme aplicación de este tipo de fideicomiso en la realidad económica de nuestro país, lo analizamos en detalle en capítulos posteriores.

- **Fideicomiso testamentario:**

Se entiende por fideicomiso testamentario a aquella 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. (ORELLE, 1995)

Su finalidad es la posibilidad que se le plantea al testador de prevenir, mediante el uso de esta herramienta, el desperdicio, dilapidación o mala administración del patrimonio hereditario.

Así como sucede con el caso del fideicomiso de seguro, se pretende impedir los mismos riesgos y garantizar la voluntad del testador en cuanto a la administración, aplicación y destino de su patrimonio.

- **Fideicomiso financiero:**

Recordando lo dicho en capítulos anteriores, la ley 24.441 define al fideicomiso financiero como aquel contrato de fideicomiso, sujeto a las reglas del fideicomiso ordinario, donde "el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos". (Ley 24.441/95 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción - art. 19., 2017)

Los certificados de participación y los títulos de deuda podrán ser objeto de oferta pública. La CNV será la autoridad de aplicación y quien puede dictar las normas reglamentarias.

Su finalidad es la securitización o titulación de activos. La securitización o titulación es un procedimiento tendiente a transformar activos (generalmente créditos), en títulos valores, destinados a ser adquiridos por inversores, con el objeto de que los flujos de los títulos emitidos permitan obtener por anticipado el valor presente de dichos activos. Cabe destacar que, debido a la gran aplicación en la

realidad de nuestra economía, este tipo de fideicomiso es analizado en detalle en capítulos posteriores.

- **Fideicomiso mixto:**

Es el que se caracteriza por reunir las notas y finalidades típicas de dos o más clases de patrimonios de afectación enunciados anteriormente.

## **1.5. Características del fideicomiso**

Es necesario que tanto el fideicomitente como el fiduciario estén libres de restricciones para contraer obligaciones. Se entregan uno o varios bienes conocidos como el patrimonio fideicomitado. Pueden ser de todo tipo, siempre y cuando sean lícitos.

El patrimonio deja de ser del fideicomitente y se vuelve autónomo, es decir, no pertenece a nadie en específico. El patrimonio se destina a un fin específico. Esta figura tiene ciertas restricciones tales como:

No puede tener un fin secreto o ilícito, producto del fraude. No es posible que los derechos personales del fideicomitente (aquellos que sólo él puede exigir, por ejemplo: el pago de una deuda) se conviertan en parte del fideicomiso.

No puede cambiarse de fideicomisario en caso de que muera. No puede tener una duración mayor de 50 años. Existe una excepción, es cuando el fideicomisario es una persona moral de orden público (parque nacional, edificios históricos, escuelas públicas), una institución de beneficencia o un museo de ciencia o arte sin finalidad lucrativa, y se destinan los recursos para su mantenimiento. La creación del fideicomiso con beneficios para el fiduciario; es decir, que el fiduciario sea a su vez fideicomisario. Esto sólo se puede hacer si la institución se otorga créditos para realizar actividades empresariales o pago de deudas.

## **Principales obligaciones tributarias de los fideicomisos:**

Los fiduciarios, en nombre del fideicomiso, pagarán los impuestos establecidos en la Ley No. 189-11 salvo las exenciones que por tipo de fideicomiso le han sido otorgadas. (García, 2017)

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

### **1.6. El fideicomiso y su funcionamiento**

El fideicomiso es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o 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, en 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 (Rivas 2014: 4).

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.

El fideicomiso representa una oportunidad de negocios importantes, ya que la figura abre nuevos mercados, con distintas alternativas de participación, al tiempo que viabiliza la operación y explotación de la titularización de cartera hipotecaria y la administración de fondos de inversión (Linares 2013:10).

Según la modalidad del fideicomiso, esta figura puede beneficiar distintas áreas de la economía como: Fideicomisos de herencia o planificación Sucesoral. Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos. Fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario. Fideicomiso de oferta pública de valores y productos, entre otros (Linares 2013:10).

### **1.7. Reglamento no. 95-12 para aplicación de la ley no. 189-11 sobre desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso**

Se trata del fideicomiso de inversión al continuar con la serie sobre las disposiciones del reglamento No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012 para la aplicación de la Ley 189-11 de fecha 16 de julio de 2012 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso (Congreso Nacional 2012).

Según lo define el Artículo 17 del reglamento, el fideicomiso de inversión es aquel fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficios de éstos o de terceros designados por ellos, en el cual se consagra como objeto principal la inversión o colocación de fondos o recursos en numerarios, de conformidad con lo estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso (Congreso Nacional 2012).

Así mismo, dicho artículo dispone en su párrafo, de manera exclusiva, faculta a las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores autorizados a ejercer actividades de administración de carteras, en el marco de la ley no. 19-00, que regula el mercado de valores en la República Dominicana, su reglamento y sus normas complementarias, para que administren esta modalidad de fideicomiso (Congreso Nacional 2012).

En este tenor, dichas administradoras fungirán como fiduciarias respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, cada uno de los cuales deberá constituirse como un patrimonio fideicomitado independiente del patrimonio de la administradora, de acuerdo a la normativa vigente en el mercado de valores, por lo que estos recibirán el mismo tratamiento fiscal que los fideicomisos de oferta pública de valores (Congreso Nacional 2012).

Por otro lado, los intermediarios de valores que estén facultados a la administración de cartera, establecidos de conformidad con la ley sobre mercado de valores y su normativa, pueden fungir como fiduciarios respecto de las carteras que administren en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos (Congreso Nacional 2012).

## **1.8. Clasificación del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es el derecho real mobiliario o inmobiliario, según el objeto sobre el cual recae, que confiere a su titular la prerrogativa de usar, gozar y disponer de la cosa. El derecho de uso está constituido por la prerrogativa que tiene el propietario de una cosa para servirse de la cosa según sus necesidades y posibilidades. El derecho de goce se relaciona con prerrogativa que da facultad al titular del derecho de propiedad para recibir los frutos naturales y civiles que la cosa produce. (Mazeaud 1978:14).

El derecho de propiedad se clasifica en: Derecho de propiedad mobiliario; derecho de Propiedad inmobiliario; y Derecho intelectual (Mazeaud 1978:14). El derecho de propiedad mobiliario es el derecho que relaciona a una persona con la cosa mueble. Los muebles son aquellos objetos que se pueden trasladar, que tienen movilidad. El derecho de propiedad inmobiliario es el derecho que relaciona a una persona con un objeto inmueble. Inmuebles es la tierra y todo lo adherido a ella de manera permanente o afectada con un carácter de movilidad. (Mazeaud 1978:14).

La propiedad ha sido colectiva en su origen: los bienes pertenecen al clan, a la tribu. La propiedad, derecho individual ha debido de aparecer primeramente en

cuanto a los objetos mobiliarios: los vestidos, y luego los instrumentos de trabajos. La tradición pretende que el reparto de las tierras se había efectuado en Roma durante el reinado de Numa. Desde la época de las XII tablas, el derecho de propiedad, del que es titular único el pater familias, aparece como el carácter que debía conservar en Roma: es un derecho absoluto (Mazeaud 1978:14).

Según, Mazeaud (1978, P.14); “la tradición pretende que el reparto de las tierras se había efectuado en Roma durante el reinado de Numa. Desde la época de las XII Tablas, el derecho de propiedad, del que es titular único el pater familias, aparece como el carácter que debía conservar en Roma: es un derecho absoluto”.

El derecho de propiedad es el derecho real mobiliario o inmobiliario, según el objeto sobre el cual recae, que confiere a su titular la prerrogativa de usar, gozar y disponer de la cosa.

## **CAPÍTULO II:**

# **EVOLUCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA**

### **2.1 Evolución del fideicomiso**

Ley no. 189-11: para el desarrollo del mercado hipotecario y del fideicomiso en la republica dominicana a raíz de la creación de la ley, se han emitido diversos reglamentos, decretos y normas que se han modificado el mercado fiduciario (velafan, 2015).

- a) Ley 189-11: para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la república dominicana (7 / 2011)
- b) Reglamento 95-12: reglamento de fideicomiso (3 / 2012)
- c) Decreto 359-12: reglamento para la acreditación de proyectos de vivienda de bajo costo. (7 / 2012)
- d) Decreto 360-12: reglamento para la conformación de la ventanilla única del mopc (7 / 2012)
- e) Decreto 153-13: compensación itbis; incentivo a los adquirientes viviendas bajo costo (5 / 2013)
- f) R-cnv-2013-26-mv: norma que se regula las sociedades fiduciarias y fideicomisos de oferta pública (10 / 2013)
- g) Norma 01-15: sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso. (4 / 2015)
- h) Decreto 268-15: incentivo a los adquirientes viviendas bajo costo (9 / 2015)

### **2.2 Derechos y obligaciones del fiduciario**

En virtud de estas obligaciones, tanto la ley no. 189-11, como el reglamento de aplicación no. 95-12, establecen que se el fiduciario debe realizar sus actividades conforme a la ley, actuando siempre en beneficio del fideicomiso y su conservación.

En caso de no hacerlo, al margen de las acciones de derecho común que se podrían ser ejercidas en su contra, ya sean de carácter penal (abuso de confianza, asociación de malhechores, etc.) o civil (responsabilidad civil, rendición de cuentas, etc.), estas normativas establecen ciertas sanciones penales especiales para el caso de que se el fiduciario o sus representantes no cumplan con sus obligaciones en detrimento del fideicomiso. En este orden, el artículo 33 de la ley no. 189-11, instituye que se sin perjuicio de cualquier otro tipo de responsabilidad penal, si los miembros del consejo de administración, los directores, administradores o empleados del o de los fiduciarios, le dieran al patrimonio fideicomisito puesto a su cargo, una aplicación diferente a la destinada o si en beneficio propio o de un tercero dispusieren, gravaren o perjudicaren los bienes fideicomisitos, serán pasibles de ser condenados por los tribunales penales con multas de rd\$500,000.00 a rd\$10,000,000.00, ajustables por inflación anual conforme reglamentariamente se determine, y penas de tres (3) a diez (10) años de prisión.

De igual manera, estas normas tratan de manera específica el tema sobre el ilícito penal de lavado de activos; esto así con el firme objetivo de prevenir que se el fideicomiso sea utilizado para la comisión de esta infracción penal. En tal sentido, el artículo 29, párrafo i, de la ley prevé que se, al margen de las sanciones previstas en la ley no. 72-02, contra el lavado de activos provenientes del tráfico ilícito de drogas y sustancias controladas y otras infracciones graves, en caso de ser objeto de esta infracción, el fiduciario podrá ser sancionado administrativamente de la manera siguiente:

- a) Fiduciario: administradora de fondos de pensión - sanción: superintendencia de valores;
- b) Fiduciario: entidad de intermediación financiera - sanción: superintendencia de bancos;
- c) Fiduciario: sociedad comercial - sanción: dirección general de impuestos internos.



## 2.3 Déficit habitacional

En la ley 189-11 se promueve la construcción de por lo menos, cien mil 100,000.00, soluciones de viviendas durante el periodo 2014-2016 ya que se esto reduciría el déficit habitacional en sólo 11% del actual y resulta preocupante que se el marco legal que se fundamenta este plan se encuadra esencialmente en la ley no. 189-11, sobre desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en República Dominicana, para el impulso de proyectos habitacionales mixtos (público-privado) con aportes del gobierno, principalmente en tierras no pueda ser como se busca (Ley 189-11 2011: 13).

Es importante resaltar que de no aplicarse esta ley en lo que concierne a viviendas de bajo costo como un derecho fundamental podría generar varias problemáticas que por si se están viviendo en varias zonas como por ejemplo: el no tener un techo digno, el no vivir en condiciones favorables para un ser humano, el tener que poner en peligro sus vidas cuando ocurren fenómenos de la naturaleza de fuerza mayor que se son imposibles de controlar, y tener que disponer de lugares que se deben otro uso para servirle de albergue, entre otras.

A pesar de que se los documentos hablan de viviendas especialmente de bajo costo, con el fin de mitigar el importante déficit habitacional en República Dominicana, ya se conoce que trata de soluciones habitacionales que se no están al alcance de la población más vulneradas y que se no se adaptan a sus bolsillos ni adquiriendo dos trabajos. Este representa un problema a la hora de la adquisición de viviendas por el problema ya antes planteado, el pronóstico representativo sería aplicar la ley 189-11 para promover el desarrollo de las viviendas de bajo costo a través del fideicomiso y al mismo tiempo lograr significativamente la reducción del déficit habitacional y que se la población más vulnerable pueda ejercer el derecho de tener una vivienda digna.

Uno de los proyectos que se están construyendo para disminuir el déficit habitacional en el país, es Ciudad Juan Bosch, el cual solo es accesible para personas que tiene ingresos netos por encima de los 65 mil pesos. Pese a que el

Gobierno dominicano aseguró que se han vendido más de 7 mil viviendas de las 25 mil que se construyen en la Ciudad Juan Bosch, en Santo Domingo este, la organización pro vivienda Ciudad Alternativa reiteró que ese proyecto no es accesible para los más pobres, ni para las personas que viven en déficit de vivienda en el país. (Metro RD, 2017). “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 Danilo Medina para apalear el déficit realmente no lo disminuirá. (Metro RD, 2017)

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. (Metro RD, 2017)

“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. (Metro RD, 2017)

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. (Metro RD, 2017)

“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 de la Ciudad Juan Bosch, lo puede hacer desde su teléfono móvil, tableta o computador, entrando a la simuladora de préstamos hipotecarios de cualquiera de los bancos afiliados a los proyectos habitacionales, ya sea banco reservas, el banco popular u otros. (Metro RD, 2017)

La organización se refirió al tema, luego de que el pasado miércoles en un acto encabezado por el presidente Danilo Medina, el ministro administrativo de la presidencia Gustavo Montalvo, ofreciera el dato de que ya el 28% del total de las viviendas están vendidas. (Metro RD, 2017). Ciudad Juan Bosch es un proyecto de viviendas de bajo costo que ejecuta el Gobierno supuestamente para reducir el déficit habitacional que hay en el país. Las 25.000 viviendas están siendo construidas en un área de 3,2 millones de metros cuadrados. Para obtener un apartamento allí, el ciudadano debe contar con un 20 % de inicial y 80 % de financiación a una tasa de interés de 8 % anual, que será fija a 20 años. Estado aporta bonos tierra e itebis.

El ministro de la presidencia, Gustavo Montalvo, reveló que en agosto venidero se inaugurarán dos escuelas y un hospital en Ciudad Juan Bosch, además de que desde julio estará funcionando un centro de monitoreo con cámaras de video del Sistema de Emergencias 911. “O sea, que en el próximo mes tendremos suficientes cámaras para monitorear todo lo que suceda”, dijo Montalvo, quien añadió que el lugar dispondrá también de estancias infantiles, un destacamento policial y un cuerpo de bomberos dentro de la ciudad.

## 2.4 Fideicomiso en la República Dominicana

Una de las novedades legislativa, en la cual nuestro legislador crea un marco legal unificado tendente a permitir al sector financiero dominicano la utilización de una parte de los fondos de pensiones creado por la ley de seguridad social, con el fin de impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República Dominicana, lo constituye la ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana. Con ésta se incorpora al sector financiero nacional la forma del fideicomiso y contempla nuevos instrumentos de valores que se al amparo de la ley monetaria y financiera pueden los intermediarios y otras entidades calificadas de este sector emitir y colocarlo, a los fines de captar recursos para el financiamiento de préstamos a largos plazos para la construcción de viviendas de bajo costos.

La reciente aplicación de la ley 189-11, para el desarrollo de mercado hipotecario y fideicomiso, ha traído muchas novedades al mercado de la construcción y venta de proyectos habitacionales, por lo que se aún la mayoría de las personas no conocen su alcance ni cómo pueden beneficiarles sus incentivos a la hora de adquirir una vivienda de bajo costo (Rivas 2014: 4).

Se considera que se debe educarse a la gente para que se al comprar una casa o apartamento conozca cuáles son los mecanismos que se debe que se utilizar para obtener los beneficios y facilidades que se le ofrece esta ley. Con este propósito, la institución que se dirige junto a la constructora tecno américa, imparten seminarios a grupos de personas interesadas en conocer más sobre esta nueva legislación. (Rivas 2014: 4.)

Fideicomiso: instrumento exitoso para desarrollo viviendas de bajo costo. El fideicomiso, como vehículo legal definido a través de la ley no. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, ha sido acogido como un instrumento de gran éxito para desarrollar alianzas público-privadas, especialmente para el desarrollo de viviendas de bajo costo. (Diario Libre 2015:5)

La aplicación de la ley 189-11, que se contempla la forma del fideicomiso, es para muchos la palanca que se impulsará el desarrollo inmobiliario en el país. De hecho, ya las constructoras comienzan a aprovechar sus beneficios para levantar grandes proyectos de viviendas a bajo costo. Luego de la aprobación y posterior aplicación de la ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, la forma del fideicomiso comenzó a ganar espacio de forma activa en el mercado financiero, sobre todo a partir de que se bancos comerciales crearan fiducias y los constructores iniciaran varios proyectos de viviendas a bajo costo al amparo de esta nueva legislación.

A lo largo de los años se han promulgado varias leyes en el país basadas en el registro de hipotecas y no en el desarrollo del mercado inmobiliario, hasta 1890 se contaba con un mercado informal donde las operaciones sobre bienes inmuebles no se basaban en la legalidad de un documento, sino a través de acuerdos verbales, más tarde, en ese mismo año, se promulga la ley sobre registro y conservaduría de hipotecas, siendo una ley facultativa y no obligatoria carecía de la exigencia de su cumplimiento, luego para 1947 fue promulgada la ley de registro de tierras, siendo ésta la base del desarrollo inmobiliario del país por más de 50 años, entre otras leyes que se le siguieron, pero ninguna con la intención de incentivar este mercado creando una herramienta empresarial que se sirva de pilar a la economía y a la vez cree una solución integral que se minimice la deficiencia de viviendas.

La forma de fideicomiso en república dominicana nace con la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, con la intención de establecer y regular políticas que se proporcionen los mecanismos para el desarrollo de proyectos habitacionales, especialmente las viviendas de bajo costo, debido al déficit habitacional que se debe el país.

Sin embargo para disminuir este déficit y financiar estos proyectos hacen falta recursos que se el estado no posee por lo que se es necesario crear e impulsar otras formas jurídicas e instrumentos financieros que se viabilicen el crecimiento del mercado. Como parte de esas herramientas novedosa se crea el fideicomiso, una

forma que se no existía y se venía reclamando, debido a que se el país estaba rezagado en comparación a otros países de latinoamérica que se lograron parte de su desarrollo económico por incentivar el mercado de valores. La nueva ley crea las bases para que produzca un relanzamiento del sector inmobiliario local mediante la utilización del fideicomiso, con lo cual se busca reducir el déficit habitacional que se sobrepasa el millón de viviendas en el país, principalmente con la construcción de casas económicas para las clases media y media baja, aunque se la ley es apropiada para ejecutar proyectos inmobiliarios de cualquier índole (Diario Libre 2014:7).

La ley que se contempla la forma del fideicomiso apenas comienza a aplicarse, y que se lo ha hecho fundamentalmente orientada a propiedades económicas, por lo que se hasta ahora es el único segmento del mercado que se ha beneficiado de la misma. Los incentivos fiscales que se ofrece esta ley a los desarrolladores beneficiarán posteriormente a los compradores, pero que se por ahora se está hablando específicamente de propiedades de interés social cuyos costos oscilan entre dos millones y dos millones 500 mil pesos hacia abajo, pero "la realidad es que se cualquier desarrollador puede trabajar con la ley de fideicomiso sin importar el precio o el monto del proyecto.

Los proyectos que se han salido al mercado bajo la sombra de la ley del fideicomiso son bastante grandes, señala, porque se para poder aprovechar los beneficios de esta nueva normativa deben ser proyectos de cierta envergadura. Puso como ejemplo los complejos habitacionales que se levantan en la periferia de la ciudad de santo domingo, como en las avenidas Jacobo Majoleta y en las américas (Diario Libre 2014:8). Esta iniciativa facilitará el uso o inversión de los fondos de pensiones en proyectos inmobiliarios de impacto social por estar dirigidos a sectores de clase media baja, es decir, a los propios trabajadores (Congreso Nacional 2011:4).

El fideicomiso debe múltiples usos, uno de ellos es que se sirve para realizar proyectos inmobiliarios. Podemos precisar que se el significado de los fideicomisos

en proyectos inmobiliarios es brindar confianza a todos los interesados dentro de un proyecto, dígame: promotores, inversionistas, financiadores, dueños de solares, proveedores y por supuesto los compradores.

La forma en como se brinda confianza en los proyectos es reduciendo el riesgo de los proyectos y garantizando que se las reglas del negocio sean claras para todos, se toma el riesgo del negocio no lo transfiera entre las partes interesadas. Dicho de otra forma más sencilla, el riesgo de los promotores e inversionistas no se transfiere, por ejemplo, a los compradores de las viviendas, por lo que se el comprador no pierde el dinero que se entregó durante el proceso de preventa si el proyecto no se lleva a cabo, o fracasa (Diario Libre 2015:6).

## **2.5 Desarrollo de vivienda de bajo costos bajo la forma de fideicomiso**

El fideicomiso está regulado en República Dominicana por ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana (“la ley”), y cada día son más las operaciones que realizan bajo esta forma. “la ley” define en su artículo 3 al fideicomiso como “el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomisito, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en 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 fideicomisitos, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente”. El fideicomiso es una forma que se permite adaptarla a muchas maneras o formas de negocio, como indica el

artículo 4 cuando explica sobre el objeto del fideicomiso al indicar que se “podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y que se no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres”. Un tipo de fideicomiso que se ha venido creciendo en nuestro país son los llamados fideicomisos de viviendas de bajo costo, los cuales consisten en proyectos habitacionales, con la participación del sector público, privado o mixto, cuyas unidades deben tener, de acuerdo a la valoración actual un precio de venta igual o menor al monto de dos millones cuatrocientos mil pesos dominicanos con 00/100 (rd\$2, 400,000.00).

Para tales fines, dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios, siguientes a la promulgación de la presente ley, deberán fijarse las condiciones y características que se los proyectos de viviendas deben reunir para obtener acreditación como proyectos de viviendas de bajo costo, mediante reglamento dictado al efecto por el poder ejecutivo”. Una vez calificados los fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo, recibirán entre los beneficios, la exención del pago de los siguientes impuestos en un cien por ciento (100%):

a) Impuesto sobre la renta y ganancias de capital. b) cualquier impuesto, derecho, tasa, carga, o contribución alguna que se pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques. c) impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al impuesto a la propiedad inmobiliaria, vivienda suntuaria y solares urbanos no edificados (api). d) impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la ley que se crea un sistema de elaboración de reglamentos técnicos para la preparación y ejecución de proyectos y obras relativas a la ingeniería, la arquitectura y ramas afines, y su reglamento de aplicación, así como cualquier otra legislación que haya creado o por crear, que se afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto. e) impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general.



Los proyectos deben cumplir con los siguientes requisitos: a). el desarrollo inmobiliario deberá organizarse bajo la forma del fideicomiso. b). las unidades habitacionales construidas bajo este tema sólo podrán ser asignadas a favor de adquirentes que se no tengan vivienda propia; c). el proyecto deberá contar al menos con 3 unidades habitacionales; d). cada unidad dispondrá al menos de: 1 dormitorio, 1 baño, sala, comedor y cocina. e). se permite el desarrollo de viviendas de carácter progresivo, entendiendo por tales aquellas que se podrían ser objeto de modificaciones o ampliaciones en el futuro.

El proyecto podrá estar conformado por diferentes tipos de vivienda; en cambio, sólo se considerarán de bajo costo aquellas que se cumplan con las previsiones correspondientes. g). Los edificios de hasta 5 niveles no requerirán de ascensor. h). El requerimiento de parque seos variará de conformidad con el rango de precios, indicándose que se habrá como mínimo entre un 75% y un 33% de parque seos con respecto al número de unidades habitacionales del proyecto de que trate. i). Se regula el contenido de las terminaciones mínimas de que se estará dotada cada unidad, exigiéndose que se la vivienda popular tenga: muros en obra gris, piso de cemento pulido, puertas exteriores y puertas en baños así como ventanas.

Se exige que se los proyectos cuenten con servicio de agua potable, facilidades para la disposición de aguas residuales y desechos sólidos así como sistema de energía. k). Se instituye que se las áreas verdes podrán ser sustituidas por áreas de esparcimiento. l). Como resultado de la acreditación los proyectos tendrán acceso a los beneficios establecidos en el art. 103 y siguientes de la ley general de electricidad, no. 125-01. m. Los proyectos se beneficiarán además de los incentivos incorporados al tenor de la ley 57-07.

Sobre fomento a las energías renovables, con posibilidad de compensación de las inversiones realizadas en tal sentido hasta por un 75%, aplicable sobre los impuestos a ser pagados por el fideicomiso de que trate. Pero además de los beneficios a los constructores y promotores, los adquirentes también recibirán

beneficios al comprar su vivienda, toda vez que se la misma ley dispone la ejecución de bonos para pago de inicial en la compra o pago del capital insoluto. Es así como la ley prevé en su artículo 131 párrafo III que se “los adquirientes de viviendas de bajo costo, recibirán un bono o subsidio directo, en proporción a la carga fiscal que se conlleva la construcción de la vivienda. El porcentaje de subsidio directo será establecido por la dirección general de impuestos internos (dgii) en base a un estudio de la carga fiscal que se conlleva la construcción de la vivienda de bajo costo”. Con ello se pretende aumentar la construcción de este tipo de viviendas bajo la forma de fideicomiso, pero a la vez otorgar facilidades para la rápida adquisición de las mismas, de modo que se no exista un estancamiento. Esto, sumado a la necesidad de viviendas que se vive actualmente nuestro país. Por lo que se el sueño de la vivienda propia, no está tan lejos.

## **2.6 Exenciones fiscales para los fideicomisos**

De acuerdo con Telemin (2016:8) la realidad social y económica de República Dominicana no permite que se muchas de las políticas públicas que se aprueban puedan ser de beneficio para la parte más desfavorecida del país y una muestra de ello es la ley no. 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso.

“Esta ley creada en el año 2011, fundamenta un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la república dominicana, igualmente incorpora la forma del fideicomiso en aras de complementar la legislación financiera del país” (telemin 2016:8). Según la autora, la lógica del fideicomiso depende de distintos factores externos. Hay tres preponderantes que les conciernen a los trabajadores en su relación con el sistema: historial crediticio, capacidad y cultura de ahorro y el valor del salario mensual.

En ese sentido, el sistema de fideicomiso prevé que se para acceder a préstamos cualquier familia o individuo que se lo solicite, debe tener un ahorro programado de 10% del costo total de la vivienda. Entonces, a sabiendas que se el

costo tope de la misma se ha establecido en 2.2 millones de pesos (a lo que se le ha llamado vivienda de bajo costo), la familia debe tener un ahorro de 200 mil doscientos pesos y según la ley los montos a pagar mensualmente no debe sobrepasar el 30% de su ingreso mensual.

El artículo 8 del reglamento general para las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas de bajo costo, en su acápite (b) instituye que se uno de los requisitos es “ser asalariado y contribuyente del sistema dominicano de pensiones” y en su acápite (c) plantea que se los ingresos del sujeto de crédito o del núcleo familiar deben ser de por lo menos tres salarios mínimos. Dado que se en el país existen diversos salarios mínimos, se entiende que se refiere al salario mínimo cotizante establecido por el sistema dominicano de la seguridad social, es decir 8,645 pesos a marzo del 2014, según datos del plan nacional plurianual del sector público (sipen).

De ahí nos queda que se más de un 80% de las familias no podría financiar su nivel de consumo adecuadamente, y aún menos probable sería generar ahorros para adquirir su propia vivienda, dados los parámetros estipulados en el sistema de fideicomisos hasta este momento. En tal sentido, si el 80% de los trabajadores formales va a afrontar dificultades para acceder al régimen de fideicomiso, si los trabajadores informales que quedan fuera del sistema de fideicomiso (cerca del 60%), y si la inversión en viviendas del gobierno central se ha reducido a montos tan ínfimos, entonces: ¿cuáles son las consecuencias de tales decisiones y quiénes son sus reales beneficiarios? No se necesita mucho análisis para concluir que se los parámetros establecidos son, por demás, excluyentes. A la par con esto se agudizan las barreras para el acceso a una vivienda digna a la población de menores recursos del país, la cual solo cuenta –contaba– con el Estado para poder acceder a un derecho ciudadano básico establecido a nivel Constitucional y ratificado en leyes y decretos sectoriales.

El desarrollo del mercado hipotecario y de fideicomiso, por medio a la ley no. 189-11 no hace más que se potenciar lo que se ya existía, o sea, que se el acceso

al crédito solo es posible a la clase media alta del país. Mientras que se el mecanismo principal que se permitía viviendas económicas para los empobrecidos –o sea, el presupuesto nacional- disminuye olímpicamente hasta llegar a cifras risibles.

## **2.7 Proceso de financiamiento a largo plazo de vivienda de bajo consto, construida bajo fideicomiso**

De acuerdo con breton (2015) las viviendas nuevas más económicas para “personas pobres con trabajo fijo” que se se ofertan legalmente con títulos, en república dominicana cuestan entre rd\$800,000 y rd\$900,000. En la publicación de breton (2015), se destaca que se para que se una persona o una pareja pueda adquirir una vivienda de éstas que ofertan en santo domingo, debe tener ingresos, por lo menos de rd\$25,000 mensual, y un buen historial de crédito que se permita que se el expediente de solicitud logre salir con un “aprobado” del consejo de evaluación de la entidad financiera solicitada. La publicación de breton (2015) define que se “en la actualidad varios bancos ofrecen una excelente oportunidad para quienes desean adquirir su primera vivienda, porque se ya algunos están tomando las solicitudes para préstamos hipotecarios de menos de rd\$2.4 millones con una tasa de 8% fija a 20 años” (breton 2015).

Actualmente breton (2015) destaca, que se es fácil encontrar de este tipo de construcciones, porque se, aun sabiendo el gran déficit “de más de un millón de unidades habitacionales”, varias empresas constructoras construyen apartamentos de carácter económicos, mientras aprovechan las contribuciones del gobierno dominicano a través del bono de los adquirientes, el cual equivale al pago de los impuestos, reduciendo de esta forma el costo de la viviendas.

Sin embargo, a pesar de estas condiciones y de que se debe una tasa fija 20 años de 8%, hay una gran cantidad de personas que se no califica para el financiamiento. “con ingresos de rd\$20,000, muy difícil lo veo, mayormente debe ser con ingreso de rd\$30,000” (breton 2015). Los datos hasta el 31 de abril de 2015 de

la tesorería de la seguridad social (tss) muestran que se el 45.8% de los trabajadores dominicanos devenga salarios por debajo de los 10,000, lo que se refleja que se una pareja que se esté en este rango salarial ni siquiera juntando sus ingresos podrían calificar para un préstamo hipotecario de éstos (tss 2015).

Es en ese sentido que se el presidente de la asociación de constructores y promotores de viviendas (acoprovi), hector bretón, dice que se para solucionar el problema de las viviendas, hace falta que construyan las viviendas de interés social y las viviendas de bajo costos (breton 2015).

“Son dos conceptos totalmente diferentes. Las viviendas de bajo costos son viviendas para la clase más humilde del país, pero que se esté trabajando. Que se tengan ingresos fijos. Ahora, las viviendas de interés social son aquellas para las familias que se no deben un ingreso fijo, que se son chiriperos, que se no deben un trabajo, esas son viviendas de interés social” (bretón 2015).

Breton (2015) propone que se para abaratar el precio de las viviendas para los trabajadores, acoprovi propone la creación de un fondo de rd\$10,000 millones, que se tome de los recursos de los más de rd\$18,000 millones que se hay en el fondo para riesgos laborales de la seguridad social.

Ante la entidad de intermediación financiera banco múltiple BHD León, los requisitos principales y el proceso a seguir por una persona que tiene la intención de aplicar para un préstamo hipotecario son los siguientes: Principales requisitos que debe presentar una persona para solicitar un crédito hipotecario, ante la entidad financiera BHD León:

### **Residentes en República Dominicana:**

- Solicitud de préstamo hipotecario debidamente completada y firmada.
- Copia de la nueva cédula de identidad y electoral del (los) solicitante(s).
- Completar formulario de seguro de vida.
- Certificación de no vivienda en el país.

- Firma de Check list.
- Últimos tres estados de cuentas corriente o de ahorro.

### **Residentes en Estados Unidos o en Puerto Rico:**

- Solicitud de préstamo hipotecario debidamente completada y firmada.
- Copia de la cédula de identidad y electoral del (los) solicitante(s).
- Completar formulario de seguro de vida.
- legal debidamente legalizado por un notario competente y legalizado por la
- Firma de check list.
- Llenar formulario de Fatca.
- Pago de \$26 dólares, en una sucursal del BHD León, para el reporte de crédito.

### **Requisitos del Inmueble:**

- Contrato de promesa de venta o carta de intención.
- Título.
- Certificación de cargas y gravámenes.
- Declaración del IPI.

### **Requisitos de la fiduciaria y constructora:**

- Acta de asamblea que autoriza la venta de los inmuebles del proyecto en cuestión.
- RNC (tarjeta o página de la consulta virtual ante la DGII), tanto de la fiduciaria como de la constructora.
- Registro Mercantil vigente, tanto de la fiduciaria como de la constructora.
- Copia de la nueva cedula de identidad del autorizado a vender y del representante de la constructora.
- Documentos del fideicomiso (contrato y sus adendas).

- Certificación de firmas de la fiduciaria.

Luego que se obtienen los documentos antes mencionados se procede a crear una solicitud de préstamo en el sistema, donde se puede ver si el deudor califica para el crédito y enviar de forma electrónica dicha solicitud al área de análisis para la aprobación. Luego que el crédito está aprobado, se realiza el contrato, pagare y demás accesorios para obtener las firmas de las personas involucradas, luego se procede con el desembolso del crédito.

## **2.8 Fortalezas y debilidades del fideicomiso**

A través de la utilización de la forma del fideicomiso son evitar el proceso sucesorio, planificar y mitigar cargas impositivas, controlar la distribución de su patrimonio. También la imposibilidad de persecución de los bienes fideicomisitos por los acreedores del fideicomitente, fideicomisario o del fiduciario, manejar herencias legítimas y asegurar un mejor manejo en la administración de bienes, entre otras.

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 fideicomisitos, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente. El fideicomiso puede ser puro y simple o, sujeto a condición o plazo. Asimismo, puede establecerse sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente. El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y que se no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres. El fideicomiso se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo.

Por el término fideicomitente debemos entender, según lo instituye el artículo 21 de la citada ley 189-11, como la persona física o jurídica que se transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios,

para la constitución de uno o varios fideicomisos. Para constituir un fideicomiso se requerirá capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso. Una persona podrá ser al mismo tiempo fideicomitente y fideicomisario o beneficiario, siempre que estipule en el acto constitutivo. Por último, esta ley instituye en su artículo 7 que los bienes y derechos que se integran en el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del o de los fideicomitentes, del o de los fiduciarios y del o de los fideicomisarios, así como de otros fideicomisos que se mantenga el fiduciario.



# **CAPÍTULO III: OPTIMIZACIÓN DE LOS MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA**

## **3.1 Optimización de la gestión del fideicomiso en la República Dominicana**

Luego de la aprobación y posterior aplicación de la ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, la figura del fideicomiso comenzó a ganar espacio de forma activa en el mercado financiero, sobre todo a partir de que bancos comerciales crearan fiducias y los constructores iniciaran varios proyectos de viviendas a bajo costo al amparo de esta nueva legislación. (Barsallo, 2010)

La nueva ley crea las bases para que se produzca un relanzamiento del sector inmobiliario local mediante la utilización del fideicomiso, con lo cual se busca reducir el déficit habitacional que sobrepasa el millón de viviendas en el país, principalmente con la construcción de viviendas económicas para las clases media y media baja, aunque la ley es apropiada para ejecutar proyectos inmobiliarios de cualquier índole.

La normativa contempla la agilización de los procesos de construcción, para lo cual creó la ventanilla única, manejada por el ministerio de obras públicas, que facilita los procedimientos legales a los cuales deben ser sometidos los proyectos de construcción antes de su ejecución.

Antes de la implementación de la ventanilla única para la construcción, los proyectos para ser aprobados tenían que pasar, además de obras públicas y el

ayuntamiento correspondiente, por instituciones como el ministerio de turismo, de medio ambiente, corporación de acueducto y alcantarillado, el instituto nacional de aguas potables y el cuerpo de bomberos, entre otros, lo que retrasaba los trámites por meses.

Debido al bajo poder adquisitivo la mayoría de los dominicanos, la nueva ley contempla exenciones de impuestos, tasas y arbitrios, que beneficiarán directamente al adquiriente de la vivienda. También contempla una nueva figura, la cuenta de ahorro programada, mediante la cual las personas podrán ahorrar hasta completar el inicial de una vivienda. La ley le dará protección a esta cuenta, que estará exenta de impuestos y de gastos de manejo.

Algo muy importante a destacar es que la nueva legislación autoriza a las administradoras de fondos de pensiones a invertir en estos fideicomisos en condiciones similares a los que existen en otros países, lo que se considera será un generador de rentabilidad para los fondos, a la vez contribuirá al desarrollo del mercado inmobiliario.

La ley que contempla la figura del fideicomiso apenas comienza a aplicarse, y que lo ha hecho fundamentalmente orientada a propiedades económicas, por lo que hasta ahora es el único segmento del mercado que se ha beneficiado de la misma. Los incentivos fiscales que ofrece esta ley a los desarrolladores beneficiarán posteriormente a los compradores, pero que por ahora se está hablando específicamente de propiedades de interés social cuyos costos oscilan entre dos millones y dos millones 500 mil pesos hacia abajo, pero "la realidad es que cualquier desarrollador puede trabajar con la ley de fideicomiso sin importar el precio o el monto del proyecto".

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. Más que necesario es 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 se toma en cuenta la experiencia que han tenido otros países de América latina, se debe 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.

Los riesgos operacionales 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).

Cada día es más importante en esta creciente industria, que se ponga mucha atención a la gestión de los fideicomisos, tomando siempre en cuenta los riesgos que la misma implica.

El marco jurídico actual prevé figuras especializadas que podrían potenciar el financiamiento hipotecario. Tal es el caso de las empresas titularizadoras que han tenido un impacto importante en el desarrollo del mercado hipotecario de latinoamérica, así como los llamados fondos inmobiliarios que en países como costa rica. El proyecto de ley para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la república dominicana, contempla y regula la creación de diversas figuras e instrumentos que en opinión de fitch catalizarían el desarrollo del mercado inmobiliario y las alternativas de financiamiento. La exigencia regulatoria de una calificación de riesgo y una categoría mínima para que las afp puedan invertir sus fondos, favorecería la toma de decisiones y mitigaría la selección adversa (fitch, 2011).

Reducir los riesgos de liquidez derivados del descalce estructural del balance de las instituciones financieras, que surge la necesidad de contar con un mercado secundario de hipotecas, cuyo principal beneficio sea catalizar la profundización y ampliación del financiamiento hipotecario. países como chile, México y Brasil, han logrado el desarrollado de dicho mercado, lo cual les ha permitido potenciar la penetración del financiamiento hipotecario, y a la vez crear mecanismos alternativos de fondeo, todo lo cual ha derivado en la ampliación de la posibilidad de la población a adquirir una vivienda.

El mercado secundario de hipotecas consiste en términos generales en la venta de un conjunto de préstamos hipotecarios, generalmente a un agente

especializado en la materia, que posteriormente hace emisiones de instrumentos respaldados con dichos activos, los cuales son colocados en el mercado de valores y adquiridos generalmente por inversionistas institucionales.

Fitch ve en este proceso impactos positivos en el perfil de riesgo de las if's del sistema, siendo los más importantes los siguientes: mejora de la liquidez del balance, dado que al vender préstamos hipotecarios se recibe efectivo, cuyos fondos estarían disponibles para nuevamente ser colocados a otros deudores, amplía los recursos para la profundización del financiamiento hipotecario y otros; disminuye el riesgo de crédito, ya que con la venta del portafolio es posible realizar una transferencia de la probabilidad de incumplimiento de dichos préstamos desde las if's hacia el inversionista; el riesgo de descalce se reduce al sustituir activos de largo plazo por liquidez; el activo ponderado por riesgo se ve reducido y por lo tanto, los indicadores de adecuación patrimonial se ven favorecidos, brindándole la posibilidad a la entidad de aumentar su apalancamiento; las fuentes de fondeo para sus operaciones se diversifica; entre otros (fitch, 2011).

Todos los factores positivos que genera un mercado secundario de hipotecas favorecerían el perfil de riesgo de las if's. Además, el mercado secundario de hipotecas permite la profundización del mercado de valores, donde no solo participan las if's en búsqueda de fuentes alternativas de fondos, sino también entes del estado como parte de las políticas públicas dirigidas a impulsar el sector de viviendas del país. En la República Dominicana, las emisiones del mercado de valores todavía son relativamente escasas para el tamaño de la economía, mientras que los plazos (emisiones de hasta 10 años) son mayores que los obtenidos en el fondeo tradicional.

En la actualidad, también se discute la figura del fideicomiso dentro del proyecto de ley para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, como uno de los vehículos propicios para reducir ciertas barreras relacionadas con costos de transferencia de propiedad, con la fortaleza jurídica requerida para aislarlo del

riesgo de quiebra, todo lo cual genera una estructura propicia para el desarrollo de mercado hipotecario.

A su vez, se contempla el desarrollo de instrumentos específicos para el financiamiento de la vivienda, como lo son los fondos de inversión, fondos mutuos, letras hipotecarias, bonos hipotecarios, etc., en función de diferentes perfiles de riesgos sobre los cuales los inversionistas y principalmente las afp pudieran invertir. Fitch espera que este nuevo marco jurídico sea aprobado durante el 2011 para dar así inicio a una nueva etapa de impulso al financiamiento hipotecario en la República Dominicana.

### **3.2. Optimización de la gestión del financiamiento a largo plazo de las viviendas de bajo costo, construidas bajo la forma del fideicomiso.**

Los proyectos de viviendas de bajo costos son proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyo valor mayor de venta, en sus inicios, fue de dos millones de pesos dominicanos, en el 2015 aumentó a dos millones cuatrocientos mil pesos dominicanos, monto el cual fue modificado en el 2016, indicando que una vivienda de bajo costo puede contar hasta dos millones cuatrocientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y dos pesos dominicanos (RD\$2,469,962.00), ajustado por inflación conforme a las disposiciones del código tributario; y serán estos proyectos de vivienda los que se beneficiarán del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales plasmados en la ley de fideicomiso. no obstante, para poder beneficiarse de los incentivos establecidos en la ley de fideicomiso, los proyectos de viviendas de bajo costos deberán haber sido debidamente acreditados por el instituto nacional de la vivienda (INVI).

La ley prevé que los fideicomisos para la construcción estarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los siguientes impuestos:

- a) Impuestos sobre la renta y ganancias de capital;

- b) Cualquier impuesto, derecho, tasa, carga o contribución alguna que pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques;
- c) Impuestos sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al impuesto de propiedad inmobiliaria, vivienda suntuaria y solares urbanos no edificados;
- d) Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley que crea un sistema de elaboración de reglamentos técnicos para la preparación y ejecución de proyectos;
- e) Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general; En adición a lo anterior, los fideicomisos de construcción para proyectos de viviendas de bajo costo, tendrán derecho a una compensación por concepto de impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de la vivienda que servirá como parte del inicial en la adquisición de la vivienda de bajo costo.

Los proyectos de viviendas de bajo costo podrán ser desarrollados de forma mixta entre el estado y el sector privado, a través de la constitución de un fideicomiso para la construcción. La ley establece que los inmuebles aportados a un fideicomiso para la construcción podrán ser objeto de hipoteca convencional a favor de los entes que hayan financiado el proyecto. Asimismo, la ley establece que el acto constitutivo del fideicomiso para la construcción deberá indicar las instrucciones respecto a las funciones del fiduciario designado, el alcance de la forma de administración, enajenación y disposición del patrimonio fideicomitidos, incluyendo las características de las viviendas a ser edificadas, así como todas aquellas características que establezca la ley. (Ley 189-11, 2011)

En cuanto a la contratación para el diseño y construcción de estos proyectos será necesario agotar un proceso de licitación. El fiduciario deberá comunicar, a

través de los medios acordados, las condiciones para ser considerados como adquirientes de las unidades de los proyectos e informar sobre el proceso de postulación y selección de los adquirientes.

Estas viviendas solamente podrán ser asignadas a favor de adquirientes para los cuales dichas unidades constituyan la primera vivienda destinada a la residencia principal, y en ningún caso, secundaria. La inobservancia de dicha condición se sancionará con la nulidad de la asignación de la vivienda y del traspaso de la misma a quien resultare adquiriente. A las viviendas que entren bajo este sistema no le serán aplicables el régimen de declaración y constitución de bien de familia.

La figura de fideicomiso en República Dominicana no ha desarrollado todo el potencial que contiene la ley 189-11, dicha ley tiene dos objetivos principales: desarrollar el mercado inmobiliario y la creación de fideicomiso, debido a esto se puede creer que la intención única del fideicomiso es el de las viviendas de bajo costo o su enfoque hacia el mercado inmobiliario, sin embargo este no representa su único fin, el concepto es mucho más abarcador, trata de figuras jurídicas implementada para desarrollar al sector empresarial, financiero e institucional del país, al mismo tiempo que permite al estado dominicano en alianza con el sector privado desarrollar el mercado inmobiliario para reducir el déficit habitacional, incentivando los proyectos de viviendas de bajo costo.

El impacto que ha producido el fideicomiso en el país es porque ofrece nueva alternativa de hacer negocio involucrando sectores como: inmobiliario, inversión, construcción, mina, educación, energía, entre otros, motivando la inversión en cada uno de ellos. Asimismo, se desarrollan y posibilitan proyectos de infraestructura, se viabiliza el financiamiento, marcando la transparencia en sus operaciones y en los recursos destinados a estas inversiones.

Esta figura representa una importante y novedosa ocasión de inversión ya que abre nuevos mercados y crea diferentes opciones de participación como son la administración de los fondos de inversión, la cartera de titularización y financiamiento para proyectos de construcción.



Se le atribuyen a la utilización de esta figura, mitigar las cargas impositivas, controlar el patrimonio, manejar las herencias con la transparencia necesaria, evitar el largo proceso de las sucesiones, la imposibilidad de afectación de los bienes y asegurar una mejor administración de estos.

En el capítulo anterior hace mención de los requisitos y procesos a seguir para tomar el financiamiento de viviendas de bajo costo y lo difícil que es para una persona que tiene ingresos mensuales menores a los 65 mil pesos, comprar un inmueble aun sea llamado de bajo costo, por lo que se hace necesario que las tomen en consideración las recomendaciones siguientes:

Las entidades de intermediación financieras deben ser menos entidades financieras sean más flexibles con los adquirientes en los siguientes aspectos:

1. Disminuir el porcentaje de la relación cuota ingresos a un 20%, dado que hoy en día aceptan un 30%.
2. Emitir las aprobaciones de crédito a personas que no tienen un historial de crédito, sin necesidad de solicitar un garante.
3. Tomar en consideración la forma de pago del inicial del inmueble, para evaluar la verdadera capacidad de pago de una persona que percibe la mayoría de sus ingresos en efectivo, y no declinar el crédito por falta de evidencias de ingresos.
4. Reducir la rigidez ante una persona que en un tiempo determinado presento inconvenientes con el pago de sus obligaciones por quedarse sin una fuente de empleo u otras justificaciones válidas.
5. Ganar más dinero y captar más clientes (esto significa dinero), en relación a las tasas de interés de los préstamos hipotecarios. En el caso de la liberación de encaje legal del 2015 y 2016, el margen de ganancia de las

entidades de intermediación financiera es de 5.97%, dado que la tasa pool es de 3.030% anual, y la tasa de interés ofertada al público es de 9% anual.

6. Disminuyendo la tasa de interés para los inmuebles de bajo costo, las personas con bajos ingresos, podrían evidenciar mayor capacidad de pago.

Varias cosas se deben destacar de esta figura jurídica de fideicomiso: Primero, la posibilidad de acceder a los fondos de pensiones, brindando la mayor seguridad al uso de estos fondos; segundo, el uso del fideicomiso permitirá de forma efectiva paliar el déficit habitacional del país con la construcción a gran escala de viviendas de relativamente bajo costo, los fideicomisos transmiten las mismas en la medida en que los fiduciarios cumplan cabalmente sus funciones.

La globalización de los servicios financieros, junto con el desarrollo creciente exponencialmente de la tecnología ha propiciado que las actividades financieras, incluyendo los fideicomisos y en consecuencia, sus perfiles de riesgo, sean cada día más complejos.

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, se puede definir al riesgo, como el grado de incertidumbre de que algo no suceda, esto es, la no certeza del resultado final, se habla de la probabilidad de un evento adverso y sus posibles consecuencias.

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

Actualmente se cuenta con los riesgos crediticios, riesgos de tasa de interés y de mercado, riesgos cambiarios, pero de forma adicional se tiene 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 se debe recordar que a través de los fideicomisos se administran recursos de terceros. Cada vez es más necesario que se tome conciencia sobre el alcance y el impacto que se tendrá sobre los riesgos que son parte inherentes del negocio.

### **3.3. Recomendaciones para el desarrollo de viviendas de bajo costo.**

La asociación dominicana de constructores y promotores de la vivienda (ACOPROVI) se ha hecho eco de un estudio de la organización de las naciones unidas (ONU)-hábitat, que ha consignado un faltante de 900 mil viviendas, una demanda habitacional de cerca de 30 mil por año.

El presidente la asociación dominicana de constructores y promotores de la vivienda (ACOPROVI), Fermín Acosta manifestó que los datos antes mencionados “denotan la necesidad de que se establezcan políticas que permitan disminuir sustancialmente el déficit habitacional, sobre todo para las clases más necesitadas y la clase media, así como institucionalizar el sector de construcción de viviendas”.

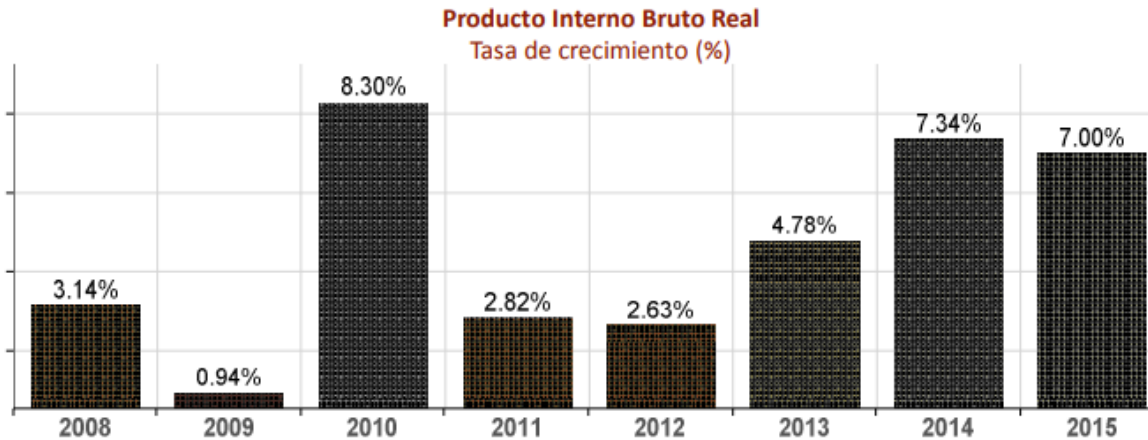
Acosta agrega que el sector de la construcción "es el que mueve más empleos, más dinero, y por tanto dinamiza la economía de la República Dominicana", por lo que aseguró que es indispensable consolidar estrategias que ayuden a su desarrollo y madurez.

Fuente: Diario Libre 2010 online (<https://www.diariolibre.com>)

#### Cifras sobre las viviendas en República Dominicana del censo 2010

Detalles	Cifras
<b>En República Dominicana</b>	
Número de viviendas particulares ocupadas	2,662,862
Número de viviendas particulares ocupadas con cocina dentro	2,130,616
Número de viviendas particulares ocupadas con la cocina fuera	262,491
Número de viviendas particulares ocupadas sin cocina	269,755
<b>En la Región Ozama</b>	
(Distrito Nacional y Provincia de Santo Domingo)	
Número de viviendas particulares ocupadas	949,945
Número de viviendas particulares ocupadas con cocina dentro	854,356
Número de viviendas particulares ocupadas con la cocina fuera	20,057
Número de viviendas particulares ocupadas sin cocina	75,532
<b>En la Región Cibao Norte</b>	
Número de viviendas particulares ocupadas	438,969
Número de viviendas particulares ocupadas con cocina dentro	363,265
Número de viviendas particulares ocupadas con la cocina fuera	39,087
Número de viviendas particulares ocupadas sin cocina	36,617

Resulta evidente el crecimiento sostenido que ha venido experimentado la República Dominicana desde el año 2012, a una tasa promedio del 5%, cerrando 2015 en 7% interanual. Se espera que para el presente año alcance una tasa cercana al pleno empleo de 5%. (Acroprovi, 2016)



Fuente: <http://acoprovi.org/demo/wp-content/uploads/2016/10/CONFERENCIA-EN-INTEC-Presidente-ACOPROVI-13-de-octubre-2016.pdf>

Al medir el nivel de ingresos de la población, se puede notar el crecimiento en 2015 del 30% respecto al 2010.



Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

Desde el 2013 el sector construcción ha crecido de manera sostenida. Con un aporte a la economía para el 2015 de RD\$296,658.3 millones, ha sido uno de los principales sectores que ha dinamizado el crecimiento económico de la República Dominicana, representando el 9.7% del PIB. (Acoprovi, 2016)

Luego que entro la ley 189-11, sobre el fideicomiso y lo antes dicho se pude ver que el mercado de la construcción de viviendas a crecido, ayudando a reducir el déficit habitacional existente en República Dominica, pero no a la velocidad

necesaria, por tal razón se recomienda que capten más inversionistas extranjeros, específicamente de aquellos países donde cuentan con amplia experiencia en materia de desarrollo de proyectos inmobiliario a gran escala, viéndose la República Dominicana en el espejo de las naciones latinoamericanas que han logrado reivindicarse en muchos de sus aspectos económicos gracias a esta figura.

También es necesario que en la ley se otorguen más libertades para que los inversionistas institucionales (administradoras de fondo de pensión, compañías de seguros y de reaseguro), puedan realizar sus inversiones con menos restricciones para accionar y más transparencia.

Ahora bien, con relación a la fiduciaria, caso objeto de estudio, se proponen algunas políticas, pero antes se recordarán los elementos de éxito de la empresa:

Capital humano bien preparado, buen posicionamiento en el mercado, práctica de gobierno corporativo, buen control interno, diversificación de producto con relación a la competencia, buen servicio al cliente, buen manejo de su riesgo reputacional, entre otros.

Teniendo esos factores positivos en cuenta, para optimizar sus procesos, mejorar la calidad del servicio y minimizar riesgos, las recomendaciones son las siguientes:

Propuestas de auditoría: es necesario que se realicen revisiones periódicas por una firma externa a la compañía, a los procesos de inversión, que se evalúen sus sistemas financieros, de gestión, de eficiencia, de modo que quede de manifiesto el buen control interno que se ostenta.

Tecnología de la información: Es necesario un fortalecimiento en infraestructura tecnológica, para soportar el auge de los servicios demandados y el seguimiento a los gestores de los contratos, de esta forma se podrán consultar todos los estatus en tiempo real, de la misma forma en que esta información llegue a los clientes.

Normas para evaluación de proyectos: Como se ha mencionado antes la fiduciaria cuenta con manuales de procedimientos y código de conducta, pero es necesario que se creen norma o procedimientos para evaluar los proyectos que se ejecutan y confirmar que cumplan con criterios técnicos, ambientales y sociales de esta manera se tendrá un producto terminado de calidad y sin conflictos.

La creación de comités: Es necesario que se creen comités para dar seguimiento a diferentes áreas, como la de ventas o investigaciones económicas que sean captadores de clientes y que den asesoría tanto a las unidades de negocios como a los clientes a través de sugerencias de inversión, previo análisis, tanto de mercado como de los servicios ofrecidos por otras fiduciarias.

En lo que respecta al régimen tributario aplicable al fideicomiso, es importante resaltar que los mismos estarán exentos de todo pago de impuestos, derechos, tasas, cargas, arbitrios municipales o contribución alguna; los actos para la constitución, modificación, revocación o extinción del fideicomiso, o de sustitución del o de los fiduciarios, así como la transcripción o el registro de los mismos. No obstante, deberán pagarse al momento de su registro ante el registro mercantil, cuando corresponda, las tarifas exigidas por las cámaras de comercio y producción, debiendo estas tarifas de registro ser fijas, y en proporción a los montos involucrados en el documento de que se trate.

El registro del fideicomiso constituido por acto auténtico deberá pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas de registro civil que correspondan. En cuanto a los impuestos por traspaso de activos e impuestos sucesorales, según la naturaleza de los bienes, el traspaso de los mismos al fiduciario, a los fines de constituir el patrimonio fideicomitidos, estará sujeto a los impuestos de transferencia o de registro que la ley establece a tales fines, debiendo prever en el acto de transmisión del bien de que se trate, el valor por el cual dicho bien ha de ser contribuido al patrimonio del fideicomiso, para que se determine el impuesto a pagar.

Sin embargo, los fideicomisos de oferta pública estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia. para los fines del traspaso de los activos al fideicomiso por parte del fideicomitente, el mismo estará exento del pago del impuesto sobre la renta y del impuesto por ganancia de capital que se derive en los casos que aplique, según lo establecido en el código tributario.

Una vez conformado el patrimonio fideicomitidos y transferidos los bienes y derechos que componen el mismo, el traspaso ulterior de éstos como consecuencia de la sustitución del o de los fiduciarios, estará exento de todo tipo de impuesto, incluyendo impuestos sobre la renta, sobre las ganancias de capital, a la transferencia de bienes industrializados, al valor agregado y cualquier otro impuesto de transferencia o registro.

Es importante resaltar que la transmisión de los bienes al patrimonio del fideicomiso a los fines de planificación sucesoral no estará sujeta a impuesto sucesoral alguno o sobre donaciones, y en cambio, sí estará sujeta a los impuestos de transferencia y registro, tal y como se indicó precedentemente.

Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitidos, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de los bienes fideicomitidos, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, están exentas de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta y cualquier impuesto sobre activos, establecidos en el código tributario de la república dominicana, y sus modificaciones, con excepción del impuesto que corresponda a bienes inmuebles que formen parte de esos activos, y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital.

En el caso del impuesto sobre bienes inmuebles, el mismo será determinado y pagado en la forma en que se determina y paga el impuesto anual de la ley no.18-88 sobre propiedad inmobiliaria y solares urbanos no edificados, y sus modificaciones, conforme al procedimiento de valoración de inmuebles que estuviere vigente, no aplicando a estos fines las exenciones, o deducciones a partir de las mismas, a las que se refiere el artículo no. 3 de la referida ley, respecto a los



primeros cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), o el nuevo monto que resulte del ajuste anual por inflación, del valor de la propiedad inmobiliaria de que se trate.

Los ingresos por concepto de rendimientos generados por los bienes que conforman el patrimonio en fideicomiso al momento de ser distribuidos a los fideicomisarios, así como los ingresos del o de los fiduciarios por sus servicios, estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en manos de aquél que conforme a la ley sea responsable del pago de los mismos, sin perjuicio de las exenciones impositivas que por ley apliquen en su provecho, y sin importar que los ingresos hayan sido recibidos en especie. En la enajenación de activos de capital por parte del fiduciario, el impuesto a las ganancias de capital será determinado y pagado por dicho fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitidos de que se trate, en la forma prevista en el artículo 289 del código tributario de la república dominicana, y sus modificaciones, previo a cualquier distribución de los ingresos derivados por la enajenación. La dirección general de impuestos internos (DGII) otorgará a los fideicomisos un número de registro nacional de contribuyentes (RNC) especial y formulario de comprobante fiscal especial. (Ley 189-11, 2011)

A pesar de que la ley 189-11, fue creada para disminuir el déficit habitacional que existe en República Dominicana, la misma no abarca todos los puntos necesarios para lograr que los inmuebles construidos como los de ciudad Juan Bosch, tenga un precio de venta asequible para la mayoría de dominicanos o residentes extranjeros en el país. Para lograr desarrollar viviendas de bajo costo, también es de suma importancia tomar en consideración las recomendaciones siguientes, las cuales están basadas en el diseño y construcción de las viviendas de bajo costo:

1. Disminuir el costo en las terminaciones de las viviendas, dado que están siendo trabajadas con accesorios no necesarios para la población que debe ser dirigida.
2. Mejorar diseño en la reducción en espacios decorativos.
3. Evitar diseños con balcones.
4. Construir viviendas con un único baño.

5. En casos de casas, pueden hacer techarlas con aluzinc u otro material que abarate los costos y que sea funcional.
6. Sustituir las ventanas corredizas por ventanas de celosías o metal.
7. Eliminar las puertas de los closets.
8. Construir en hormigón.
9. Construir con formaleta, en caso de un proyecto como ciudad Juan Bosch que tiene cientos de apartamentos.
10. Optimización de los procesos de construcción eliminando los desperdicios y reduciendo el tiempo de construcción.
11. Mejorar el diseño de las viviendas para ganar espacio en relación al terreno, tomando en consideración que el comprador debe sentirse cómodo en su espacio.

## CONCLUSIONES

Después de haber realizado la investigación titulada “desarrollo del fideicomiso de vivienda de bajo costo en la República Dominicana, (periodo 2014-2020),”, queda comprobado que la aplicación de la ley 189-11 en el país es una necesidad de carácter nacional, debido al interés general de los habitantes de tener una vivienda digna y propia, para tener mejor calidad d vida.

Dentro de los beneficios de esta ley 189-11 sobre desarrollo de mercado hipotecario y fideicomiso se pudo conocer lo que es el bono de la primera vivienda, las facilidades de tasas de interés para los financiamientos de las viviendas de bajo costo, el papel que tiene el instituto nacional de la vivienda con respecto al bono para la primera vivienda, que gracias a las exenciones fiscales que tienen los proyectos desarrollados bajo fideicomiso se ha logrado disminuir los costos de las viviendas.

Los datos obtenidos durante del proceso de investigación permiten corroborar que la reducción del déficit habitacional que existe en el país, garantizan que el nivel vida de los dominicanos puede mejorar.

El Fideicomiso está caracterizado por su versatilidad de acogerse a varias formas de contratos y suscitar el desarrollo económico en el ámbito privado o público.

Las mejoras introducidas a los procesos e instrumentos preexistentes, otorga la base legal necesaria para su adecuada implementación, lo que de seguro contribuirá al desarrollo y la correcta aplicación de la ley 189-11.

## RECOMENDACIONES

A la luz de estas conclusiones, es pertinente plantear las siguientes recomendaciones:

- Existe la problemática de que al momento de un usuario solicitar un préstamo para una vivienda de bajo costo, las entidades bancarias exigen más de lo que el usuario puede tener por lo que se recomienda que exista una regulación de los requisitos para dichos préstamos, que sean mínimos y que en caso de que las entidades no cumplan con lo reglamentado, el usuario pueda dirigirse ante una jerarquía superior que obligue a las entidades bancarias y financieras a otorgar el préstamo además de que el usuario pueda apelar la decisión.
- Las entidades bancarias a partir de que el usuario obtiene el préstamo utilizan el aumento en las tasas, más de lo que la ley regula por lo que se recomienda asignar la función de control a una autoridad con el fin de que se sancione a las entidades bancarias y financieras al momento en que se investigue y dicha investigación de positiva ante acciones fraudulentas.
- Es recomendable que las constructoras construyan viviendas menos costosas con la finalidad de que las personas de bajos recursos puedan comprar su vivienda.
- Es necesario que se siga impulsando los instrumentos con los que cuenta el sector vivienda (créditos itbis, los esquemas fiduciarios, entre otros).
- El estado debe que los promotores o constructores logren producir viviendas de menos de RD\$ 1.2 millones, pues es el rango de precios dónde está concentrada la demanda de vivienda.
- Mejorar las condiciones financieras de acceso al crédito hipotecario: El instrumento más eficiente con que ha contado la política de vivienda de Colombia, en su historia, ha sido el subsidio de tasa de interés. Desde su implementación se han financiado más de 250 mil soluciones de vivienda.

# BIBLIOGRAFÍA

## Libros y documentos

- Aznar, A. D. (1999). *El Fideicomiso y la Sustitucion Fideicomisaria*. Marcial Pons.
- Barsallo, C. (2010). *El Fideicomiso Mercantil En Derecho Comparado. Derecho continetal vs Common Law*. Guayaquil, Ecuador.
- Bautizar, R. (1980). *El fideicomiso, teoría y práctica*. Mexixo: Porruá S.A.
- Fernández, J. C. (2010). Antecedentes históricos del fideicomiso, en Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. En J. C. Fernández. Buenos Aires.
- García, L. C. (2017). *Fideicomiso*. Santo Domingo.
- Gatica, P. J. (2009). *El Fideicomiso como oportunidad de negocios - Fideicomiso Inmobiliario*.
- Headrick, W. C. (2017). *Revista Gaceta Judicial*. Santo Domingo: Gaceta Judicial.
- Mascheroni, F. (1995). El fideicomiso como instrumento financiero. En F. Mascheroni. Buenos Aires, Cangallo.
- Núñez, C. C. (2014). *Conceptos Básicos de Gestión Económica y Financiera*. Santo Domingo.
- ORELLE, J. M. (1995). Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24.441. Buenos Aires, : Ad-Hoc.
- Stiglitz/Walsh. (2009). *Microeconomía*. España: Editorial Ariel.
- Tobeñas, J. C. (1900). *Negocios fiduciarios en derecho mercanti*.

## Leyes

- (2017). *Ley 24.441/95 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción - art. 19*. Argentina.
- Ley 189-11 Para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana

## Internet

Acroprovi. (13 de octubre de 2016). *Acroprovi.org*. Obtenido de <http://acroprovi.org/demo/wp-content/uploads/2016/10/CONFERENCIA-EN-INTEC-Presidente-ACOPROVI-13-de-octubre-2016.pdf>

Banco Central de la Republica Dominicana. (2016). Instructivo. 4.

Banco Central de la Republica Dominicana. (2016). *Instructivo*. Obtenido de [bancentral.gov.do](http://www.bancentral.gov.do): [www.bancentral.gov.do](http://www.bancentral.gov.do)

Economia, L. g. (09 de junio de 2017). *Economia48.com*. Obtenido de <http://www.economia48.com/spa/d/banco-central/banco-central.htm>

Economia48.com. (09 de junio de 2017). *Economia48.com*. Obtenido de <http://www.economia48.com/spa/d/banco-central/banco-central.htm>

es.dictionarist.com. (s.f.). Obtenido de [ttp://es.dictionarist.com/bajo+costo](http://es.dictionarist.com/bajo+costo)

estadisticas, O. n. (20 de junio de 2017). *ONE*. Obtenido de [www.one.gov.do](http://www.one.gov.do)

hic-al.org/glosario\_definicion. (s.f.). Obtenido de [http://www.hic-al.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=16](http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=16)

<http://es.dictionarist.com/bajo+costo>. (s.f.).

[http://www.hic-al.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=16](http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=16). (s.f.).

Metro RD . (12 de 1 de 2017). *El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD*, págs. 2-5.

Metro RD. (06 de Julio de 2017). [ttps://www.metrord.do](https://www.metrord.do). Obtenido de <https://www.metrord.do>

Metro, R. (1 de 1 de 2017). El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD. *METRO RD*.

Metrorrd.do. (1 de Diciembre de 2016). El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD. *Metro*, pág. 1.

mxwebrank.com. (12 de junio de 2017). Obtenido de [www.mxwebrank.com](http://www.mxwebrank.com)

Real Academia de la Lengua. (s.f.).

República de Colombia, B. C. (30 de mayo de 2015). *Banco Centra de Colombia*. Obtenido de <http://www.banrep.gov.co>

Rodríguez-Azuero, S. (2017). *El fideicomiso mercantil contemporáneo*.  
<http://revistas.upcomillas.es>.

[www.drsol.info](http://www.drsol.info). (6 de mayo de 2017). Obtenido de [www.drsol.info](http://www.drsol.info)

[www.eumed.net](http://www.eumed.net). (27 de junio de 2017). *eumed.net*. Obtenido de [www.eumed.net](http://www.eumed.net)

[www.gestiopolis.com](http://www.gestiopolis.com). (27 de junio de 2017). *gestiopolis.com*. Obtenido de  
[www.gestiopolis.com](http://www.gestiopolis.com)

[www.google.com](http://www.google.com). (3 de mayo de 2017). *Google.com*. Obtenido de [www.google.com](http://www.google.com)

[www.mercado.com.ar](http://www.mercado.com.ar). (4 de mayo de 2017). Obtenido de [www.mercado.com.ar](http://www.mercado.com.ar)

[www.scribd.com](http://www.scribd.com). (7 de mayo de 2017). Obtenido de [www.scribd.com](http://www.scribd.com)

## Anexos



**Vicerrectoría de Estudios de Posgrado**

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

Título:

**DESARROLLO DEL FIDEICOMISO DE VIVIENDA DE BAJO  
COSTO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA  
(Periodo 2014-2020)**

Postulante:

**Ing. Carolina Antónia Garcés Vizcaíno**

Matricula: 2005-1655

Tutor:

**Dr. Reinaldo Ramón Fuentes Plasencia**

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

Agosto, 2017



## INTRODUCCIÓN

El fideicomiso se marca adentro de aquellas distribuciones jurídicas que se persiguen dotar al sistema económico de una herramienta que se permita hacer cumplir funciones de limitación de compromiso, mediante la afectación de una propiedad en un objeto específico, resultando ese patrimonio la única fuente de repago y garantía para los acreedores del mismo.. (Gatica, 2009)

Fideicomiso es la relación fiduciaria que establece respecto de ciertos bienes y en virtud de la cual, quien tiene la propiedad de ellos, se obliga por tiende de lealtad y confianza a utilizarla en favor del comitente u otra persona.. (Gatica, 2009)

Actualmente la mayoría de los intenciones habitacionales que se están construyendo en la República Dominicana, están siendo desarrollados bajo el fideicomiso, con la finalidad de reducir costos operacionales y así poder construir apartamentos de menor costo (de bajo costo), con un precio de venta menor o igual a RD\$ 2,469,962.00, monto el cual irá incrementando por inflación.

De acuerdo a lo arriesgado, el estado dominicano está contribuyendo a que se las constructoras puedan edificar un proyecto habitacional con calidad y de menor costo, liberando dinero de encaje lawful con bajas tasas de interés mensual, estableciendo incitaciones (incentivos) y exoneraciones monetarias para que se el proceso sean más fácil, al momento de iniciar el proceso de financiamiento de un inmueble digno por parte de los ciudadanos que se perciben bajos ingresos.

Con el progreso viviendas de bajo costo en la República Dominicana, las personas de bajos recursos, tiene la esperanza de adquirir un inmueble digno, pagando cuotas mensuales de préstamo hipotecario, similares a las que se agnóstico por alquiler de vivienda.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El 7 de abril de 2014, la oficina nacional de estadística (ONE), realizó la publicación del déficit habitacional que se existe en República Dominicana, el cual supera los dos millones.

En el 2017, la asociación de promotores y constructores de viviendas del cibao (APROCOVICI), afirmó que se el déficit habitacional de la República Dominicana supera los 3.5 millones de viviendas ([www.drsol.info](http://www.drsol.info), 2017)

El informe de la oficina nacional de estadística (ONE) refleja que se el déficit crece an un ritmo de unas 24 mil viviendas por año, siendo santo domingo, san cristóbal, santiago de los caballeros, la altagracia y el distrito nacional (DN), las provincias que se concentran el leader déficit habitacional. La población genuine en la República Dominicana es de aproximadamente de 10, 782,931 de los cuales el 32.46%, de sus habitantes no tiene una vivienda propia.

Tomando en consideración las cifras indicadas que seda claro lo alarmante que se es la situación del país en relación al déficit habitacional. Por tanto es imprescindible que se el estado establezca las medidas pertinentes para contrarrestar esta situación. También reevaluar las condiciones o requisitos que se presentar las personas para poder adquirir un inmueble aun siendo de bajo costo, dado están por encima de los estándares de los ingresos mensuales que se estos reciben como remuneración por su work diaria y la escases de empleos que se existe en el país.

## **OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DE LA INVESTIGACION**

### **OBJETIVOS GENERALES:**

- Evaluar el progreso del fideicomiso de vivienda de bajo costo en la República Dominicana.
- Analizar el mecanismo del financiamiento a través del fideicomiso de viviendas de bajo costo en la República Dominicana.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Describir el proceso de desarrollo de fideicomiso para la construcción de viviendas de bajo costo.
- Definir los conceptos básicos del fideicomiso.
- Identificar los obstáculos para la implementación del fideicomiso en la República Dominicana.
- Identificar los elementos que se fomentan el déficit habitacional en la República Dominicana.
- Identificar las ventajas y desventajas del fideicomiso.
- Describir el proceso de financiamiento a largo plazo de las viviendas de bajo costo, construidas bajo el fideicomiso.
- Sugerir mejoras en el proceso de los financiamientos a largo plazo de las viviendas de bajo costo, construidas bajo el fideicomiso.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Justificación teórica,**

El déficit habitacional afecta a la sociedad, convirtiéndose en uno de los principales problemas de la República Dominicana, debido al alto costo de las viviendas, alejando las posibilidades de que se una persona o familia puedan adquirir su propio inmueble.

El déficit habitacional o escasas de viviendas contribuye a que se haya un nivel más alto de pobreza. El déficit es provocado por la proporcionalidad entre el número de habitantes que se diariamente se hace mayor y la disponibilidad de espacios para vivir.

Los materiales de construcción se encarecen a medida que se pasa el tiempo y su calidad disminuye. El alto nivel de desempleo es alarmante y el hecho de que se las remuneraciones que reciben como pago de trabajo son mínimas, reducen la capacidad de los ciudadanos y residentes en la Republica Dominicana puedan adquirir un vivienda digna y a un precio justo.

### **Justificación metodológica,**

Es necesario que se construyan más vivienda de bajo costo mediante la forma del fideicomiso, y que se el estado mejore los mecanismos para que se las adquisiciones de viviendas de bajo costo, de manera tal que se sean más asequible para la población más afectada que se es la de bajos recursos.

### **Justificación práctica,**

El progreso de proyectos habitacionales, principalmente de viviendas de bajo costo en la República Dominicana es de suma importancia para el país, debido a que se lleva a una reducción significativa del déficit habitacional que se existe a nivel nacional.

La construcción de proyectos o viviendas de bajo costo hace posible que se el ciudadano dominicano o extranjero pueda comprar su casa o apartamento.

El estado dominicano, tiene crear más fuentes de empleo y hacer campañas para educar a la población dominicana para que se puedan crear un plan de ahorro mensual con el objetivo de adquirir su propio inmueble, se puede mejorar la calidad de vida de muchos dominicanos.

El estado tiene la capacidad de hacer que se las entidades de intermediación financiera sensibilicen sus procesos, los requisitos necesarios para poder aplicar para el financiamiento de las viviendas.

## MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

La República Dominicana tiene 48,442 kilómetros cuadrados, con una cantidad con aproximadamente 10, 782,931 habitantes, para una densidad de 222.59 personas por km<sup>2</sup>, lo que se da a entender que se en una vivienda se albergan más de una familia.

Las organizaciones que se promueven el derecho a la vivienda en el país han definido como: "un add up to fracaso", el recién terminado 2016 como el año del fomento a la vivienda, que se había proclamado el gobierno del presidente Danilo Medina mediante el decreto 389-15, ya que se no permite a los más pobres acceder an una casa digna, ni el déficit habitacional se ha reducido considerablemente. Además, en el proyecto "boca de cachón" entregado en 2013, ya se reportan nichos con déficit. (Metro, 2017)

El salario cotizante promedio por sexo en el 2016, fue de RD\$21,472.93, donde el salario para el hombre fue de RD\$20,882.96 y para la mujer de RD\$22,209.33 (estadísticas, 2017)

El proyecto ciudad Juan Bosch, está siendo desarrollado bajo fideicomiso como proyecto habitacional de bajo costo, con la intención de brindarle la facilidad al ciudadano dominicano o residente en República Dominicana, de comprar una vivienda digna. No obstante una persona o familia que se percibe el salario promedio, no tiene la capacidad de ahorrar hasta un 20%, para el pago del inicial de la vivienda que se cuesta desde de RD\$1, 750,000.00, y tampoco califica para tomar un préstamo hipotecario que se le permita saldar la compra del inmueble.

Según indica la Sra. Oscalina Peña, ejecutiva de cuentas en el banco BHD León, el individuo que se debe la intención de adquirir un inmueble con un costo de venta de RD\$1,750,000.00, tiene percibir como mínimo, un salario neto RD\$48,000.00 (monto que se duplica el promedio de salario promedio por sexo), siempre y cuando la tasa interés del financiamiento no sea mayor a la del 9% (tasa de interés que le está otorgando a las personas que se están comprando su

primera vivienda y que se están certificadas como bajo costos, según lo establece el instructivo del 2016, emitido por el banco focal de la República Dominicana.

La Sra. Peña, también señala que se de acuerdo a la política de créditos hipotecarios del banco BHD León, el porcentaje máximo a prestar es del 80%, del menor valor entre la tasación y precio de venta, donde el adquirente del inmueble tiene pagar al vendedor por los menos un 20% del valor de la venta como inicial, lo cual se ejemplifica de la siguiente manera: "Tomando en consideración que se el inmueble a adquirir tiene un precio de venta y tasación de RD\$1,750,000.00, el monto máximo a prestar por el banco, sería de RD\$1,400,000.00, donde el comprador tendría que pagar de inicial la suma de RD\$350,000.00".

## MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

**Banco central de la República Dominicana:** La autoridad monetaria central de un país responsable de promulgar y hacer cumplir la política monetaria y de supervisar el sector de la banca. (www.google.com, 2017)

**Fideicomiso:** Habilidad por la cual un testador deja su herencia o parte de ella encomendada a una persona para que se, en un caso y tiempo explícitos, la transmita a otra o la invierta del modo que le indica. (Real Academia de la Lengua)

**Fiduciaria o fiduciario:** Se refiere al heredero o legatario que se recibe la encomienda de conservar y transmitir un fideicomiso. (mxwebrank.com, 2017)

**Entidad de intermediación financiera:** Persona jurídica autorizada por la ley monetaria y financiera a captar de forma habitual fondos del público con el objeto de cederlos a terceros, cualquiera que se sea el tipo o la denominación del instrumento de capitación o cesión utilizado. (Banco Central de la Republica Dominicana, 2016)

**Déficit:** En la administración pública, parte que se falta para levantar las cargas del Estado, reunido todas las cantidades destinadas para cubrirlas. (www.mercado.com.ar, 2017)

**Déficit habitacional:** Escases absoluto o carencia de vivienda, es decir, la diferencia entre el total de familias y el total de unidades de viviendas; b) relativo condiciones inadecuadas de habitabilidad. (mxwebrank.com, 2017)

**Bajo costo:** Tipo de método de precio donde una empresa establece un precio comparativamente bajo en orden a ampliar la demanda de su producto, así como su posición comparativa en el mercado. (es.dictionarist.com, n.d.)



**Estado:** País soberano, reconocido en el orden internacional, asentado en un territorio explícito y dotado de órganos de gobierno propios. (Real Academia de la Lengua)

**Encaje legal:** Instrumento de política monetaria mediante el cual la junta monetaria (JM) establece las entidades de intermediación financiera, la obligatoriedad de mantener en el banco central de la República Dominicana (BCRD) o donde ésta determine, un porcentaje de la totalidad de los fondos captados del público en cualquier modalidad o instrumento, sean éstos en moneda nacional o extranjera de acuerdo con lo determinado en la ley monetaria y financiera. (www.scribd.com, 2017)

**Requerido de encaje legal:** Es el monto que se las entidades de intermediación financiera tienen tener depositado en el banco central de la República Dominicana (BCRD) o donde determine la junta monetaria (JM) como reserva por las captaciones obtenidas a través del público, a partir de de aplicarle al pasivo sujeto a encaje legal, el coeficiente determinado para cada tipo de entidad en moneda nacional como extranjera según lo dispuesto por las autoridades monetarias. (Banco Central de la Republica Dominicana, 2016)

**Salario mínimo:** Monto que se establece la ley como retribución mínima para cualquier trabajador. (Real Academia de la Lengua)

## **MARCO ESPACIAL:**

Esta investigación se realizara en toda la geografía nacional.

## **MARCO TEMPORAL:**

Esta investigación será objeto de estudio durante el periodo de abril – agosto del 2017

# DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

## **El tipo de investigación**

Investigación analítica de estadística, la cual consistirá en mostrar lo investigado sobre el progreso de vivienda de bajo costo, construidas bajo fideicomiso y sobre los financiamientos a largo plazo. Al mismo tiempo se combina con la investigación explicativa, donde se dará a conocer de forma más clara el porqué del déficit habitacional en la República Dominicana.

## **Los métodos de investigación serán:**

### **Método deductivo:**

Con este método se podrá abarcar el tema a desarrollar en todas sus dimensiones, por lo que pretende obtener informaciones generales sobre el progreso de vivienda de bajo costo mediante el fideicomiso y de los financiamientos de las viviendas en la República Dominicana, que se servirán de base para conocer los elementos que se influyen o causan la situación que presta a investigar en esta ocasión.

### **Método analítico:**

Este método se presta para poder equiparar las posibles causas que se suscitan el problema objeto de estudio y los efectos que se provienen los mismos. Este método permitirá analizar los elementos inducen al déficit habitacional que se afecta a la República Dominicana.

### **Método comparativo:**

En esta investigación se utilizara este método, para ver la similitud que se existe entre el progreso de vivienda de bajo costo, construida bajo fideicomiso en República Dominicana y el financiamiento de las viviendas con el proceso de Colombia durante el periodo (2014-2020).

## **Las fuentes documentales:**

### **Primarias:**

Las principales fuentes a utilizar en esta investigación serán artículos de revistas, libros, tesis relacionadas con el tema a investigar y leyes, que relacionan con el tema en cuestión.

### **Fuentes secundarias:**

Como fuente secundaria, se procederá a utilizar páginas de internet, que relacionan con el tema en cuestión.

### **Las técnicas de investigación:**

Para la realización de la investigación, las informaciones que se contendrá la investigación serán presentadas bajo las técnicas siguientes: Análisis de datos históricos elaborados por la institución y experiencias internacionales, análisis de datos de los organismos internacionales reconocidos, entrevista al personal de la fiduciaria BHD y consulta a expertos, logrando captar informaciones reales y de mucha utilidad sobre el tema a investigar.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

### INTRODUCCION

#### **CAPITULO I: EL FIDEICOMISO: ORIGEN, IMPORTANCIA, TIPOS, CARACTERISTICAS, PRINCIPALES CONCEPTOS TEORICOS. OBSTACULOS PARA SU IMPLEMENTACION EN LA REPÚBLICA DOMINICANA**

- 1.1 Origen del fideicomiso
  - 1.1.1 La fiduciaria
- 1.2 Importancia del Fideicomiso
- 1.3 Fideicomiso internacional
  - 1.3.1 Tipos de fideicomisos
  - 1.3.2 Características del fideicomiso
  - 1.3.3 Características del contrato de fideicomiso
- 1.4 Obstáculos para Implementar los fideicomisos en República Dominicana

#### **CAPITULO II: EVOLUCION E IMPLEMENTACION DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA**

- 2.1 Evolución del fideicomiso
- 2.2 Derechos y obligaciones del fiduciario
- 2.3 Déficit habitacional
- 2.4 Fideicomiso en la República Dominicana
- 2.5 Desarrollo de vivienda de bajo costos bajo la forma de fideicomiso
- 2.6 Exenciones fiscales para los fideicomisos
- 2.7 Proceso de financiamiento a largo plazo de vivienda de bajo costo, construida bajo fideicomiso
- 2.8 Importancia del Fideicomiso
- 2.9 Fortalezas y debilidades del fideicomiso

#### **CAPITULO III: CASO DE ESTUDIO: DEFICIT HABITACIONAL EN REPUBLICA DOMINICANA Y RECOMENDACIONES**

- 3.1 Optimización de la gestión del fideicomiso en la República Dominicana
- 3.2 Optimización de la gestión del financiamiento a largo plazo de las viviendas de bajo costo, construidas bajo la forma del fideicomiso.
- 3.3 Recomendaciones para el progreso de viviendas de bajo costo.

## BIBLIOGRAFÍA

- (<http://es.thefreedictionary.com/fiduciaria>). (s.f.).
- Aznar, A. D. (1999). *El Fideicomiso y la Sustitucion Fideicomisaria*. Marcial Pons.
- Banco Central de la Republica Dominicana. (2016). *Instructivo*. Obtenido de [www.bancentral.gov.do](http://www.bancentral.gov.do)
- Barsallo, C. (2010). *El Fideicomiso Mercantil En Derecho Comparado. Derecho continetal vs Common Law*. Guayaquil, Ecuador.
- Bautizar, R. (1980). *El fideicomiso, teoría y práctica*. Mexixo: Porruá S.A.
- Economia48.com. (09 de junio de 2017). *Economia48.com*. Obtenido de <http://www.economia48.com/spa/d/banco-central/banco-central.htm>
- es.dictionarist.com. (s.f.). Obtenido de [ttp://es.dictionarist.com/bajo+costo](http://es.dictionarist.com/bajo+costo)
- Gatica, P. J. (2009). *El Fideicomiso como oportunidad de negocios - Fideicomiso Inmobiliario*.
- Headrick, W. C. (2017). *Revista Gaceta Judicial*. Santo Domingo: Gaceta Judicial.
- hic-al.org/glosario\_definicion. (s.f.). Obtenido de [http://www.hic-al.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=16](http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=16)
- Metro RD . (12 de 1 de 2017). *El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD*, págs. 2-5.
- Metro, R. (1 de 1 de 2017). *El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD. METRO RD*.
- Metrorrd.do. (1 de Diciembre de 2016). *El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD. Metro*, pág. 1.
- mxwebrank.com. (12 de junio de 2017). Obtenido de [www.mxwebrank.com](http://www.mxwebrank.com)
- Núñez, C. C. (2014). *Conceptos Básicos de Gestión Económica y Financiera*. Santo Domingo.
- Oficina Nacional de Estadísticas. (20 de junio de 2017). *ONE*. Obtenido de [www.one.gov.do](http://www.one.gov.do)
- Real Academia de la Lengua. (s.f.).
- República de Colombia, B. C. (30 de mayo de 2015). *Banco Centra de Colombia*. Obtenido de <http://www.banrep.gov.co>
- Rodríguez-Azuero, S. (2017). *El fideicomiso mercantil contemporáneo*. <http://revistas.upcomillas.es>.
- Stiglitz/Walsh. (2009). *Microeconomía*. España: Editorial Ariel.
- Tobeñas, J. C. (1900). *Negocios fiduciarios en derecho mercanti*.
- www.drsof.info. (6 de mayo de 2017). Obtenido de [www.drsof.info](http://www.drsof.info)
- www.google.com. (3 de mayo de 2017). *Google.com*. Obtenido de [www.google.com](http://www.google.com)
- www.mercado.com.ar. (4 de mayo de 2017). Obtenido de [www.mercado.com.ar](http://www.mercado.com.ar)
- www.scribd.com. (7 de mayo de 2017). Obtenido de [www.scribd.com](http://www.scribd.com)