

**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA
(UNPHU)**

**ESCUELA DE CIENCIAS POLITICAS Y JURIDICAS
FACULTAD DE DERECHO**



**La Importancia de la Ley No. 189-11 en el Mercado
Hipotecario**

Para la optar por el título de:
Licenciado en Derecho

Sustentante:

Jason Abraham Guzmán Rodríguez 2013-1554

Asesor:

Lic. Edward Piña Fernández

Santo Domingo, D.N.
2017

ÍNDICE

Dedicatorias	iii
Agradecimientos	iv
Glosario.....	vii
Introducción	viii
I. ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO. CONCEPTOS Y TIPOS DE FIDEICOMISOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA	
1.1. Antecedentes	10
1.1.1. El Fideicomiso en el Derecho Germánico	12
1.1.2. Adopción del Fideicomiso en Latinoamérica	16
1.1.3. Marco Legal.....	19
1.2. Concepto del Fideicomiso	21
1.3. Tipos de Fideicomiso	22
II. OBJETO: REDUCIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS	
2.1. Objetivo.....	25
2.2. El déficit de viviendas en la República Dominicana	26
2.3. La Adquisición de la primera vivienda.....	37
III. CLASES DE MERCADO	
3.1. Mercado Financiero	41
3.2. Mercado Hipotecario	44
3.3. Mercado de Valores y Titulación.....	46
IV. INSTITUCIONES AUTORIZADAS	
4.1. Cámara de Comercio y Producción	52
4.2. Instituto Nacional de la Vivienda	53
4.3. Dirección General de Impuesto Internos	54
4. LOS SERVICIOS FIDUCIARIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.....	55
5. FINALIDAD E IMPORTANCIA.....	57
6. MEJORAS.....	60
CONCLUSIÓN	lxiii
BIBLIOGRAFÍA	

DEDICATORIA

I. Dedicatoria

A Dios, por ser la luz, mi fortaleza, mi guía y mi sustento para poder alcanzar esta etapa de manera satisfactoria. Por brindarme compañeros universitarios excepcionales y por brindarme unos padres que han estado presente en cada momento de esta etapa tan importante en mi vida.

A mí, por mi esfuerzo, dedicación, por nunca desfallecer a pesar de los momentos difíciles de mi carrera y por mi visión de saber que el único camino hacia el éxito es este.

A mis padres, Arcadio Guzmán García y Sonis Rodríguez Toribio que tanto adoro, esta etapa de mi vida el cual culmina de manera exitosa no hubiera sido posible sin su dedicación y sin sus palabras de aliento en los momentos difíciles. Este y cada uno de los logros obtenidos es de ustedes.

A mis hermanos, Michael y Narciso Guzmán Rodríguez este triunfo es de ustedes también ya que cada consejo, cada apoyo y cada risa formo parte de esta etapa.

A mis abuelos y abuelas, quienes han sido muy importante para llegar a esta etapa ya que por sus cuidados, consejos, amor y dedicación estoy alcanzando una etapa más en mi vida. Le dedico esto a ustedes también, en especial a mi abuelo Arcadio Guzmán Santos que sé que desde el cielo debe estar regocijando de que estoy siendo lo que el un día predijo: ser un abogado.

A mi Tía y Madrina Maritza, que me ha brindado su apoyo, su amor, sus consejos y palabras de aliento para seguir adelante en cada momento tanto personal como académico. Este logro tu eres parte fundamental.

A Karina Calcaño, por siempre apoyarme, ayudarme, darme palabras de aliento y por siempre estar en cada momento de mi vida. Sin duda alguna sin tu ayuda no podría culminar esta gran etapa de mi vida y este logro también va para ti.

AGRADECIMIENTOS

II. Agradecimientos

A Dios, gracias por ser mi sustento en cada momento difícil que he pasado en esta larga etapa y por siempre demostrarme que has estado apoyándome. Gracias por permitir palpar este momento que tanto he soñado y que he podido alcanzar de manera satisfactoria.

A mis padres, Arcadio Guzmán García y Sonis Rodríguez Toribio de Guzmán gracias por darme una buena educación, su dedicación, su apoyo y sus esfuerzos ya que sin nada de eso hubiera podido ser la persona que soy y mucho menos alcanzar este peldaño en mi vida. Gracias a mi padre por ser un buen padre y amigo brindado consejos, apoyo y dedicación en cada momento de mi vida. Gracias a mi madre por ser tan dedicada a tus hijos, por tu apoyo incondicional, por forjar mi carácter y por ser tan buena madre.

A mis hermanos, Michael y Narciso Guzmán Rodríguez quienes en este proceso han aportado su granito de arena y siempre me han hecho reír en los momentos difíciles. Gracias por estar ahí en cada momento de esta etapa y estaré para ustedes en cualesquiera de las cosas en el cual los pueda ayudar.

A mis abuelos y abuelas, gracias por cada uno de los cuidados, apoyos, dedicaciones y consejos que tuvieron hacia mi persona ya que contribuyo a ser la persona quien soy y a tener principios. Gracias a mis abuelos fallecidos, Arcadio Guzmán Santos y Juan Rodríguez quienes con su ejemplo de seriedad y dedicación contribuyeron en mi forma de ser y sé que deben estar regocijados con este logro. Los adoro y al mismo tiempo los extraño. Este logro va especialmente por ustedes.

A mis primos/as y tías/os, gracias por aportar, aunque sea un con chistes y con sus risas, ya que fueron mi distracción en los momentos difíciles. Gracias de manera especial a mi primo que fallecido Freili quien sé que ha estado cuidándome, protegiéndome y regocijado por este logro que he alcanzado.

A Karina Calcaño, gracias por ser una gran mujer que me has brindado tu apoyo en cada momento, por ser mi guía en los momentos que no sabía qué hacer y por siempre estar ahí para mí en los momentos difíciles. Gracias por siempre confiar en mí y te adoro.

III. GLOSARIO

1. **Fideicomitente:** Son persona(s) física(s) o jurídica(s) que transfiere(n) derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios para la constitución del fideicomiso.
2. **Fiduciario:** Corresponde a la(s) persona(s) jurídica(s) autorizada(s) para fungir como tales, quienes reciben los bienes dados o derechos cedidos para la constitución de un fideicomiso, debiendo cumplir las instrucciones del o de los fideicomitentes establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso.
3. **Fideicomisario o Beneficiario:** Es/ son la(s) persona(s) destinataria final de los bienes fideicomitados, una vez cumplido el plazo o la comisión estipulada en el acto constitutivo. El beneficiario es/son la(s) persona(s) que puede ser designada para recibir beneficios de la administración fiduciaria, sin necesariamente ser la destinataria final de los bienes fideicomitados. Por lo general, el fideicomisario y el beneficiario resultan ser la misma persona.
4. **Hipoteca:** Es un derecho real de garantía que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación, que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien, el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario.
5. **Déficit:** Es la escasez, el menoscabo o la deficiencia de alguna cosa que se necesita o que se considera como imprescindible. En economía, se utiliza esta terminología para referirse a los que los gastos son mayores que los ingresos.
6. **Vivienda:** Es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.
7. **Trust:** Es un contrato privado por el que una persona transfiere un bien o derecho a otra persona de su confianza con el fin de que lo administre en beneficio de terceras personas.

IV. INTRODUCCIÓN

La presente tesis es un análisis sobre la importancia del Fideicomiso en el ámbito inmobiliario en la República Dominicana, enfocándonos en la realización de viviendas bajo la figura del fideicomiso que ha servido para reducir el déficit de las viviendas en familias de bajos recursos.

El objetivo principal de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, es la construcción de viviendas de bajo costo que serán financiadas por parte de las Administradoras de Fondos de Pensiones bajo la Resolución No. 62 de la Comisión de Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión de la SIPEN y las fiduciarias con una retribución relevante. En ese mismo sentido, el Estado Dominicano destinará por medio del Instituto Nacional de la Vivienda a los primeros adquirientes un bono monetizable que será aplicado a capital del préstamo hipotecario a la persona que sea su primera vivienda y que cumpla con los requisitos. En adición, destinará un bono de compensación de ITBIS que será emitido por la Dirección General de Impuestos Internos en colaboración para que el adquiriente no tenga que pagar para la transferencia de su propiedad.

El Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario es la modalidad mediante la cual el fideicomitente transfiere activos o derechos para la construcción de un patrimonio autónomo e independiente, a fin de que el fiduciario realice gestiones administrativas y legales asociadas con la adquisición de bienes inmuebles, su administración, explotación, preservación y el desarrollo de proyectos inmobiliario en distintas fases de diseño, construcción, venta o arrendamiento.

La figura del Fideicomiso en el aspecto inmobiliario tiene como novedad la creación de viviendas de bajo costo que tendrán el apoyo y soporte por parte del Estado Dominicano en bonos y flexibilidad para el pago a plazo del inmueble para que el adquirente pueda obtener su primera vivienda lo cual representaría una colaboración a que cada familia viva de una manera digna y tenga su propio espacio. Sin embargo, dicha propiedad formará parte de la garantía del contrato de préstamo hipotecario pactado entre el adquirente y la entidad financiera para que en caso de que el adquirente no cumpla con su obligación de pagar pues se tenga como ejecutar y obtener el crédito otorgado devuelta.

Cabe destacar que a pesar de que esta nueva ley busca que las personas de escasos recursos mediante la construcción de viviendas de bajo costo puedan adquirir su primera vivienda ayudando en la facilidad del crédito y con los plazos para pagar. Sin embargo, la problemática surge que dicho mecanismo no ha ayudado a disminuir el déficit de viviendas en gran parte de la población en vista de su poca promoción y explicación detallada por partes de las fiduciarias o entidades autorizadas por la ley. En adición, de que los fondos que distribuye el Estado Dominicano han sido destinados a 7 instituciones lo cual dificulta la materialización de los proyectos habitacionales de bajo costo en vista de que no hay una unidad de criterio y cada institución destinará los fondos en la manera que ellos consideren.

I. ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO. CONCEPTOS Y TIPOS DE FIDEICOMISOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

1.1. Antecedentes

El Fideicomiso tiene sus antecedentes en el Derecho Romano, en donde existieron en Roma dos instituciones que son antecesores del Fideicomiso en la actualidad y el cual tuvo sus primeras adecuaciones en los países de México y Panamá; posteriormente la República Dominicana participó en convenciones y reuniones para impulsar las políticas de desarrollo económico de la región, las cuales abogaban por la incorporación del fideicomiso. La República Dominicana en numerosas ocasiones fue parte de dichas convenciones, tales como:

- La Declaración de la Primera Convención de la Federación Interamericana de Abogados celebrada en La Habana, Cuba en 1941;
- Carta de Punta del Este, Uruguay, agosto 1961;

Según nos dice el Lic. José M. Villagodio en su libro “Doctrina General del Fideicomiso” las dos instituciones establecidas son las del “Fideicommissum” que quiere decir fe, confianza y commissus, y el pactum fiduciae que significa pacto, fideicomiso, pacto de confianza entre el acreedor y el deudor. Se utilizan indistintamente los términos Fideicomiso y fiducia que define la operación lo cual nos remite a la afinidad de este instrumento jurídico a sus orígenes: el Fideicommissum, como acto unilateral de disposición de los bienes por causa de muerte; y el Pactum Fiduciae como un acto convencional entre vivos, ya fuera a título oneroso o de un negocio de crédito y garantía.¹

¹ Villagordia Lozano, José Manuel. (1976). Doctrina General del Fideicomiso. México: Asociación de Banqueros de México.

En virtud de la fiducia una persona la cual es llamada “tradens” transmitía un bien por “mancipatio” o “in jure cessio” (formas solemnes de transmitir la propiedad) a otra llamada “acipiens” quien recibía la propiedad del bien transmitido y a su vez, adquiría el compromiso por medio de un “pactum fiduciae” de remancipar la cosa al propio “tradens” o a una tercera persona después de que se realizarán ciertos fines.²

Existieron dos formas de Fiducia: la Fiducia cum creditore y la Fiducia cum amico. La Fiducia cum creditore sirvió en su momento para garantizar el cumplimiento de determinadas obligaciones. En ese sentido, un deudor podía transmitir determinados bienes a su acreedor, con el fin de garantizar el pago de su deuda. De su parte, el acreedor se obligaba en virtud del “pactum fiduciae” a retransmitirlo al deudor cuando hubiere pagado su crédito. No obstante, en caso de que el deudor no cumpliera con su obligación de pagar, el acreedor tenía todo el derecho implícito en el pacto, de retener la cosa para sí mismo o enajenarla.

La Fiducia cum amico, es cuando se realizaba la operación jurídica con alguien de confianza, servía para que aquella persona, quien es el Fiduciario, que recibía el bien para administrarlo en custodia o lo usara gratuitamente y en su propio provecho, con el compromiso de devolverlo al propio “tradens” quien es el fideicomisario, como consecuencia del “pactum fiduciae”. Como se observa, no era más que una forma primitiva de los contratos de depósito y comodato.³

Tomando en cuenta que el Fideicomiso Testamentario forma parte también de los antecedentes del Fideicomiso. Hay que recordar que esta figura jurídica en este aspecto, por lo general, era utilizado cuando un testador quería esquivar las numerosas

² Villagordoa Lozano, José Manuel. (1976). Doctrina General del Fideicomiso. México: Asociación de Banqueros de México.

³ Casillas Velez, Refugio Carlos. Las Funciones del Fiduciario en el Fideicomiso. Tesis para optar al grado de Licenciado en Derecho. Universidad la Salle, México, D.F., 1974.

incapacidades que para heredar por testamento imponían las leyes romanas. Por medio del mismo el testador lograba favorecer a una persona con la cual tenía la “testamenti factio”, es decir, con el derecho de testar a su favor suplicando a su hijo que diera al incapaz una parte o toda su herencia.

Cabe destacar que en sus inicios llevar a cabalidad el cumplimiento del Fideicomiso quedaba a la buena fé del heredero fiduciario. En caso de que se realizaré el incumplimiento conllevaba sanciones morales y esto ocasionó que los fiduciarios se tornaron deshonestos provocando escándalos que ofendían notablemente a la opinión pública.

Por lo que, en época de Justiniano el derecho del heredero fideicomisario se convertía de un derecho de crédito a uno real y por tanto poseía inclusive a su favor la “rei vindicatio” sobre los bienes objeto del Fideicomiso, aún en perjuicio de los terceros de buena fe.

1.1.1. Fideicomiso en el Derecho Germánico

Tal como señala el Lic. Ricardo Landero Sigrist en la exposición sobre los antecedentes históricos y jurídicos del Fideicomiso en el Derecho Germánico, que hiciera en el Seminario “Panorama Actual y perspectivas del Fideicomiso en México; que opuesto a la creencia general de que el Fideicomiso tiene como antecedente remoto al Derecho Romano, el fideicomiso es más bien de origen germánico.⁴

⁴ Landero Sigrist, Ricardo. (1980). Panorama Actual y Perspectivas del Fideicomiso en México. México: Memoria.

En el Derecho Germánico se puede observar tres instituciones que son antecedentes del Fideicomiso: la prenda inmobiliaria, el manusfidelis y el salman.⁵

Teniendo presente que la prenda inmobiliaria tiene por finalidad garantizar una deuda; en el cual se manejaba de la siguiente manera: el deudor transmitía a su acreedor un bien inmueble mediante la entrega de una carta y el propio inmueble transmitido desde el momento en que el deudor cumpliera con su obligación. En ese sentido, la prenda inmobiliaria del Derecho Germánico tiene similitud con la “fiducia cum creditoe” que analizamos anteriormente. Sin embargo, la prenda inmobiliaria tenía la formalidad de la entrega de la “carta venditionis” y de la “contracarta” al momento de la entrega del inmueble que ha sido puesto en garantía.

Es importante resaltar que el Manusfidelis era utilizado en el Derecho Germánico para burlar las prohibiciones legales sucesorales que estaban establecidas en cuanto a la determinación de quienes eran considerados o no herederos legítimos. La persona que quería realizar una donación entre vivos transmitía la cosa objeto de donación a un fiduciario que es llamado “manusfidelis”, mediante una “carta venditionis”. El Manusfidelis inmediatamente después de la realización de dicha transmisión retransmitía al verdadero beneficiario la cosa adquirida, reservando al donante un derecho más o menos amplio de goce sobre la cosa donada, para que durante su vida lo disfrutara.

Las personas escogidas en el Manusfidelis formaban siempre parte del Clero. Se requería una garantía de esta naturaleza debido a que la “carta venditionis” era redactada en términos muy amplios.

⁵ Amiama, Manuel A. El Fideicomiso entre Nosotros. Revista Jurídica Dominicana, No. I, VII, Trimestre, Santo Domingo, 1945.

El Salman constituyó un precedente relevante indiscutible en el Fideicomiso ya que eran personas que desempeñaban el cargo de fiduciario y fungían como intermediarios que realizaban la transmisión de bienes inmuebles que recibían por parte del propietario original al adquirente definitivo.

Existe una concomitancia entre los tratadistas con respecto al fideicommissum ya que en sus orígenes encontró su razón de ser en las diversas limitaciones e incapacidades para heredar que tenía la otra persona establecidas en el Derecho Romano, por lo que, tuvo la necesidad de recurrir a mecanismos alternativos que se pudiera lograr la finalidad de transferir los bienes a favor de una persona que en principio estaría imposibilitada jurídicamente para recibir la sucesión. De esta forma, se podía realizar la transferencia de la propiedad mediante un testamento a una persona capacitada para heredar que tendría a su vez el encargo de transferir oportunamente sus derechos al beneficiario final, de manera que la persona que lo recibiría solo si la persona encomendada, titular de la propiedad legal, cumplía con el encargo que se le otorgaba, sin que existiera ninguna fórmula legal que le impusiera esta obligación.

Por lo que, en la medida en que fueron surgiendo situaciones de conflicto por el incumplimiento del encargo fiduciario designado, surgió la necesidad de que el Estado regulara la operación.

El antiguo “use” y el moderno “trust” constituyen sin duda alguna los antecedentes más importantes del Fideicomiso y el origen preciso del “use” o “usos” es muy controvertido. Diferentes historiadores le atribuyen origen romano, otros germánicos, otro inglés.

Según Bacón, lo que más se equipara al uso era el Fideicomiso, pero con esto dicho autor no pretendía afirmar que el “uso” derivara de dicha institución romana. En el siglo XIX Keeton sostiene que el “use” era la contrapartida del usufructo o del fideicomiso romano.

Sin embargo, autores como Perry, seguidores de Blackstone, sustentan que el antiguo fideicomiso había sido el modelo del “use”.

El “use” estaba formado de una relación jurídica mediante la cual una persona “Feoffee to use” era revestida, según el common law, de un poder jurídico de cuyo ejercicio resultaba un beneficio económico a favor de otra persona. En sus inicios los “usos” producían obligaciones de carácter moral cuyo cumplimiento quedaba a la buena fe del prestanombres.

Cabe destacar que para el derecho escrito la práctica del “use” era totalmente desconocida, debido a esto el cesionario en principio sólo permitía el uso y disfrute de los bienes al beneficiario en “base a un principio de orden moral y religioso que no se encontraba sancionado por el “common law” ni por los tribunales especiales que se dedicaban a aplicarlo.”⁶ Surge entonces la nueva jurisdicción del Canciller, quien administraba justicia fuera de la órbita de la ley formal, del “common law”.

El Trust fue una hechura de los tribunales de equidad en el contexto de la transferencia de la propiedad, es decir, el Fideicomitente quien era que entregaba su propiedad en trust a favor de un amigo que fungía como fiduciario con la intención de que más adelante esta persona cumpliera con la encomienda de transferirla hacia la persona beneficiaria, que es el Fideicomisario, que adolecía de alguna incapacidad para heredar en ese momento y tenía que esperar la buena voluntad o las disposiciones que se le impuso al fiduciario ya que el Fideicomisario no contaba con ninguna acción legal que le permitiera exigir la entrega de los bienes. Por lo que, la sanción a este incumplimiento vendría a través de una solución de equidad dada por la Corte de Cancillería y el canciller al momento de juzgar el asunto no habría de contradecir el sistema legal, sino que se quedaría intacto el

⁶ IBID, PP. 24, 25.

régimen jurídico de la propiedad quedando a manos del fiduciario imponiéndole a este una obligación de entregar los beneficios generados por la propiedad a la persona designada por el Fideicomitente.

1.1.2. Adopción del Fideicomiso en Latinoamérica

No obstante, la inserción del fideicomiso en la cultura jurídica latinoamericana viene a través del Trust Anglosajón, el cual es un contrato privado en el cual una persona transfiere un bien o derecho a otra persona de su confianza con la finalidad de que la misma proteja y administre un bien o patrimonio por la falta de capacidad definitiva o temporal de sus propietarios y dentro de los países más utilizados están Estados Unidos, Reino Unido, Perú, Canadá, Colombia, México, Venezuela, República Dominicana. Sin embargo, esta figura jurídica cruzó por primera vez a nuestros países entre México y Estados Unidos, en el cual obtuvo un proceso de adaptación legislativa, luego adentrándose en Panamá y progresivamente fue englobando en los demás países de Centro y Suramérica.

Tanto en el trust como en el Fideicomiso concurren tres funciones esenciales que son: el fideicomitente quien es el que constituye el fideicomiso; el fiduciario quien recibe la titularidad de los bienes constituidos en fideicomiso y tiene bajo su cargo la gestión para los fines que le fueron conferidos y el fideicomisario quien es a favor de que se constituye el fideicomiso. En ese sentido, podemos verificar que el Trust y el Fideicomiso comprenden una estructura funcional que difieren en algunos operativos y en el uso que se le da a cada una. El Trust es concebido como un instrumento de organización y planificación patrimonial, mientras que el Fideicomiso se utiliza como un mecanismo para realizar proyectos e inversiones de la más versátil aplicación para la obtención de una gran ganancia a corto o a largo plazo como son: los proyectos de infraestructuras, complejos habitacionales, administración de aeropuertos, ofertas de instrumentos de valores sustentados en proyectos como los mencionados.

En lo que nos respecta a nosotros, el Fideicomiso surge con la necesidad de desarrollar el Mercado Hipotecario en la República Dominicana y de que el Estado cumpla con su obligación de suplir las necesidades básicas de vivienda de la población estipuladas en el artículo 51 de la Constitución Dominicana, proclamada el 26 de enero del año dos mil diez (2010), en ese sentido el 16 de julio del año dos mil once (2011) fue promulgada la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Durante décadas, en la República Dominicana ha existido un alto interés por parte del gobierno y de algunas instituciones civiles para reducir el déficit de viviendas que aqueja a la nación. Considerando que cada estado moderno debe buscar la manera de proteger o garantizar algunos niveles de bienestar como retribución por los impuestos que paga, estos se fundamentan en cuatro pilares relevantes: Salud, Educación, Seguridad Social y Viviendas. Sin embargo, una gran cantidad de países del tercer mundo han sido incapaces de que alcancen un crecimiento progresivo en las unidades habitacionales al mismo ritmo que crece su población; por lo que ha traído como consecuencia profundos déficits habitacionales, la República Dominicana, siendo un país tercer mundista, no se escapa de esta realidad.

Cabe destacar, que los gobiernos en el país han externado mediante varios intentos contrarrestar esta situación. En el año 1962 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda mediante la Ley No. 58-9, pero esta no fue lo suficientemente eficaz para enfrentar de manera firme el problema habitacional existente. En el año 1969 en la República Dominicana se mantenía serios esfuerzos para introducir la pieza legislativa del fideicomiso en la legislación dominicana mediante un proyecto de ley. En ese mismo año en el Dr. Joaquín Balaguer quien designó una comisión de juristas para la elaboración del proyecto, pero nunca llegó al Congreso, esto pasó con otros proyectos como los sometidos por el Dr. Salvador Jorge Blanco en 1983 y por el congresista Pelegrín Castillo.

Otro de los instrumentos que se estableció fue la Ley No. 18-88 en el 1988, que instituyó un impuesto anual para las viviendas santuarias y los solares urbanos no edificados. Sin embargo, el alcance de esta Ley se limita a viviendas de lujos y solares baldíos en la zona urbana.

En otro sentido, en el gobierno del Ing. Hipólito Mejía, presidente de la República Dominicana (2000-2004) se declaró el año 2004 como “Año Nacional de la Vivienda”, pero a pesar de las promesas dadas por el mandatario de reducir el déficit, el mismo supera el millón de unidades habitacionales en estos momentos. Se podría denotar la falta de voluntad por parte de la clase política dominicana en solucionar dicha vicisitud y también en encontrar los instrumentos jurídicos legales que motivaran a las entidades financieras a incursionar de lleno en el negocio inmobiliario.⁷

Como habíamos visto anteriormente diversos países como Perú, Colombia, México, Venezuela, República Dominicana sintieron la necesidad de la adopción del Trust y muchos de ellos lo introdujeron en sus respectivos sistemas jurídicos, después de la debida labor de adecuación y adaptación. La misma inquietud que sintió en gran parte de los países de Latinoamérica para la adopción del Fideicomiso, lo sintió de manera imperante República Dominicana cuando empieza a aparecer la noción y concepto del Trust se observaba en diversas disposiciones legales dominicanas que en alguna forma se refieren al Fideicomiso tales como:⁸

⁷ Julián Pérez, Luis. (1982). Fideicomiso o Trust. Santo Domingo, República Dominicana: UNPHU.

⁸ Julián Pérez, Luis. (1982). Fideicomiso o Trust. Santo Domingo, República Dominicana: UNPHU.

- Ley 586 del 28 de octubre de 1941, que fue la primera Ley Orgánica del Banco de Reservas de la República Dominicana, artículo 30;
- Decreto 4659 del 18 de octubre de 1947 que aprueba los Estatutos de dicho banco, artículo 21;
- Ley No. 532 del 12 de diciembre de 1979, de Promoción Agrícola y Ganadera, artículo 40;
- Ley No. 171 del 7 de junio de 1971, sobre Bancos de la Construcción, artículo 4;
- Ley No. 146 del 21 de abril de 1977, Ley Minera, artículo 131;
- Ley No. 126 del 10 de mayo de 1972, sobre Seguros Privados, artículo 126 acápites d;
- Ley No. 5897 del 4 de mayo de 1962, sobre Asociaciones de ahorros y Préstamos artículo 18;
- Ley No. 29 del 23 de octubre de 1963, artículo 3;
- Ley Orgánica de la Corporación de Fomento No. 288 de 1966, artículo 25.

1.1.3. Marco Legal

En la República Dominicana el fideicomiso se encuentra regulado por la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario, sin embargo, existen diversos reglamentos, normas y resoluciones por parte de la Junta Monetaria de la República Dominicana, así como de la Dirección Nacional de Impuestos Internos (DGII), entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- **Decreto No. 95-12, Reglamento sobre Fideicomiso:** Mediante este decreto se regulará y dictaminará como se aplicará la Ley No. 189-11.
- **Norma General No. 01-2015 DGII, sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso:** Esta norma impone los derechos, obligaciones y pasos a seguir que tienen que hacer tanto el fiduciario como el fideicomiso que venga de este y la parte tributaria que se le atribuirá.
- **Resolución Junta Monetaria No. 01-12-2011, procedimiento para autorizar operaciones de Venta de Carteras de Préstamos:** Mediante esta resolución se regulará el procedimiento o pasos a seguir por parte de las fiduciarias a las entidades financieras para la compra de carteras de préstamos de las construcciones que se vayan a realizar.
- **Resolución Junta Monetaria No. 11 del 15-12-2011, Seguros Hipotecarios y Certificaciones de Garantías:** Mediante esta Resolución la Junta Monetaria establece como se manejará el aspecto de seguros hipotecarios, el rango de por edades dependiendo de la persona y como se realizarán las certificaciones de Garantías.
- **Resolución Junta Monetaria No. 01 del 06-10-2011, Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera:** Mediante esta resolución se regulará como las entidades de intermediación financiera deberán disolverse y liquidarse en caso de cierre o quiebra. En adición, a que si tiene una fiduciaria saber cómo se deberá liquidar y a que organismo debe ir dirigido.

- **Resolución Junta Monetaria No. 01 del 20-09-2011, Reglamento unificado de Valores e instrumentos Hipotecarios:** Esta Resolución regulará la compra o la adquisición por parte del público en general de los valores e instrumentos hipotecarios que formarán parte de las construcciones de los proyectos habitacionales de bajo costo.
- **Resolución No. 62 de la CCRLI, sobre Inversiones de los Fondos de Pensiones:** Mediante esta resolución se establecerá como serán destinadas las inversiones de los fondos de pensiones y los requisitos que deben cumplir las fiduciarias para que les sea otorgado los fondos por parte de las Administrados de Fondos de Pensiones.

1.2. Concepto De Fideicomiso

El concepto de Fideicomiso que desarrollaremos es el estipulado en el artículo 3 de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario el cual esboza lo siguiente y citó: *“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. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre 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 Black's Law Dictionary define el Fideicomiso como *“cualquier arreglo en el cual se transfiere la propiedad con la intención de que sea administrada por el fiduciario para el beneficio de un tercero.”*⁹

Según el Autor Rosso y Uriarte define el fideicomiso como: *“El negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante transfiere a título de confianza, a otra persona denominada -fiduciario-, uno o más bienes para que al vencimiento de un plazo o al cumplimiento de una condición, éste transmita la finalidad o el resultado establecido por el primero, a su favor o a favor de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.”*¹⁰

De acuerdo con el autor Guillermo Caballenas de Torres la definición de Fideicomiso proporcionada por el Diccionario Jurídico Elemental es y citó: *“la disposición de última voluntad en virtud de la cual el testador deja sus bienes, o parte de ellos, encomendados a la buena fe de una persona para que, al morir ésta a su vez, o al cumplirse determinadas condiciones o plazos, transmita la herencia a otro heredero o invierta el patrimonio del modo que se le señale.”*¹¹

El consultor económico Frederick Bergés, manifiesta que y citó: *“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*

⁹ Garner A. Bryan. (2014). Black's Law Dictionary. EE. UU: West Group.

¹⁰ Alberto P. Rosso, Carlos María Uriarte. (2003). Financiamiento Agropecuario. Uruguay: IICA.

¹¹ Caballenas de Torres, Guillermo. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Ecuador: Heliasta.

*mismo o de conformidad con la ley. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.*¹²

Para la Fiduciaria Popular, el Fideicomiso es y citó: *“Un acto contractual, donde una o más personas transmiten a una Institución Fiduciaria la propiedad o titularidad de bienes o derechos para ser administrados y/o invertidos para su propio beneficio o de un tercero. Este patrimonio se administra con estricto apego a las instrucciones del contrato de fideicomiso. Los beneficiarios reciben los beneficios acordados o son restituidos al momento de la extinción del acto, de acuerdo con el marco legal vigente.”*¹³

En mi opinión particular, considero que el Fideicomiso es una figura jurídica que se plasma mediante un contrato o acto constitutivo en el cual el dueño, quien es el fideicomitente, le entrega al fiduciario, quien fungirá como administrador, los bienes que manejará en un patrimonio separado y que serán entregados al fideicomisario cuando cumpla las condiciones exigidas por el fideicomitente al fiduciario.

1.3. Tipos De Fideicomisos

Existen diferentes tipos de fideicomiso los cuales se encuentran establecidos no solo en la Ley No. 189-11 sino también en el Reglamento No. 95-12, los cuales son los que detallo a continuación:

¹² Frederick Bergés. Revista Mercado. Diciembre 2013.

¹³ Fiduciaria Popular. Presentación explicativa sobre el Fideicomiso. PDF.

1. Fideicomiso de Planificación Sucesoral;
2. Fideicomiso Cultural, Filantrópico y Educativo;
3. Fideicomiso de Oferta Pública de Valores y Productos;
4. Fideicomiso en Garantía;

Sin embargo, para los fines del presente trabajo de grado nos vamos a enfocar en el Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario, el cual se encuentra estipulado en el artículo 58 de la Ley No. 189-11 como: *“patrimonios independientes gestionados por una entidad administradora o fiduciaria, por cuenta y riesgo de los fideicomisarios, cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento.*

Mediante este fideicomiso se ven involucradas diversas operaciones de Derecho como lo son:

Transferencia de la propiedad: Esto se realiza al momento de que la construcción del proyecto de bajo costo que está amparado bajo la figura del fideicomiso, se sacan los títulos de las propiedades que están individualizadas y cada adquiriente obtendrá su título con un impedimento a traspasar, es decir, con una hipoteca por parte de la entidad financiera que otorgará el financiamiento.

Mandato: Es cuando el adquiriente que ha posee la propiedad se le otorga un préstamo hipotecario por parte de una entidad financiera y tiene la obligación de cumplir con lo pactado mediante el contrato del préstamo hipotecario.

Depósito: Es cuando el adquirente que firmó el contrato de préstamo hipotecario está en la obligación de preservar y cuidar la propiedad, haciendo un pago mensual a la entidad financiera por la obtención del crédito otorgado en el plazo acordado.

Beneficios de Terceros: El adquirente podrá disfrutar de su bien inmueble que ha adquirido siempre y cuando cumpla con su obligación de pago del préstamo hipotecario.

Por otro lado, en el Artículo 20 del decreto No. 95-12 que da surgimiento al Reglamento sobre Fideicomiso podemos observar una descripción más detallada la cual es la siguiente: *“la modalidad mediante la cual un fideicomitente transfiere activos o derechos para la constitución de un patrimonio autónomo e independiente, a fin de que el fiduciario realice gestiones administrativas y legales, asociadas con la adquisición de bienes inmuebles, su administración, explotación, preservación y el desarrollo de proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño, construcción, venta o arrendamiento, en provecho de los fideicomisarios o beneficiarios.”*

II. OBJETO: REDUCIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS

2.1. Objetivo

El objetivo principal de esta investigación es analizar si con el surgimiento de la Ley No. 189-11 se ha mejorado el déficit de viviendas en la República Dominicana y el Estado ha cumplido con su obligación de proveer los servicios básicos esenciales para la población.

Por tal motivo, es importante destacar que el Estado Dominicano tiene que velar por el derecho al acceso de la propiedad, derecho que se encuentra consagrado desde el año 1844, en el artículo 21 de la Constitución Dominicana, donde decía y cito: **“el derecho de propiedad como inherente a la personalidad humana y dispone que nadie puede ser expropiado, sino por causa de utilidad pública, previa justa indemnización”**. En

la actualidad se encuentra estipulado en el artículo 51 numeral 2 de la Constitución Dominicana proclamada el 26 de enero del año dos mil diez (2010) donde dice y citó: **“el Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada”**.

Asimismo, la Constitución Dominicana proclamada el 26 de enero del año dos mil diez (2010), dispone en su artículo 59 el Derecho a la Vivienda Digna, el cual dice y cito: **“Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda.”**

2.2. El déficit de viviendas en la República Dominicana

Cabe destacar, que en nuestro país existe alto nivel de personas, que incluso con la implementación de esta ley, no han podido adquirir su primera vivienda. Un estudio de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (Acoprovi) estableció que el déficit de viviendas en República Dominicana es más de 910,000 unidades haciendo que la inversión pública para contrarrestar la problemática tenga un bajo impacto. De manera cuantitativa el déficit asciende a más de 900 mil viviendas y el déficit cualitativo a más de un millón, por el peso de servicios no disponibles: agua, electricidad, saneamiento. Es decir, con la sumatoria de ambos componentes arroja un déficit de más de 2 millones de viviendas en todo el país. Según los datos obtenidos por parte del Banco Mundial y la Oficina del Censo de los Estados Unidos la República Dominicana posee 10.65 millones de habitantes hasta el 2016.¹⁴

¹⁴ <http://data.worldbank.org/indicador/SP.POP.TOTL>

Una de las causales el cual las personas no han podido adquirir sus primeras viviendas son:

- Falta de Ordenamiento Jurídico en lo que respecta al régimen de tierras
- Poco ingreso
- Falta de ahorro
- Falta de desinformación por parte del Estado.

Es importante destacar, que la metodología adoptada por los países como la República Dominicana que han desarrollado cálculos del Déficit de viviendas, mediante la obtención de microdatos censales en América Latina es una propuesta por el CELADE-División de Población de la CEPAL el cual es una subdivisión de las Naciones Unidas, pero especialmente de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe que busca ampliar y fortalecer la capacidad de los distintos países de la región para describir, analizar, entender y atender la dinámica demográfica y sus interrelaciones con el desarrollo económico y social.

A pesar de esto, las mediciones que se han realizado en la República Dominicana han procedido de diversas fuentes por diferentes institutos que mostraremos a continuación:

Título	Institución	Fuente	Nivel de desagregación de datos del estudio	Año realización del estudio
"Diagnóstico del sector vivienda y proyecciones de oferta vs. necesidades en esta área. 1985-2000.	IEPD	Censos	Regional	1984
"Estimación de las necesidades habitacionales de los damnificados por el huracán Georges en la República Dominicana. El Mercado de Edificaciones Urbanas y Déficit Habitacional"	FONDOVIP- USAID- RUDO/LAC	Encuesta	Zona Urbana	2000
"Escenario para el sector vivienda en la República Dominicana, 2000-2015"	CONAPOFA	Encuesta	Regional	2002

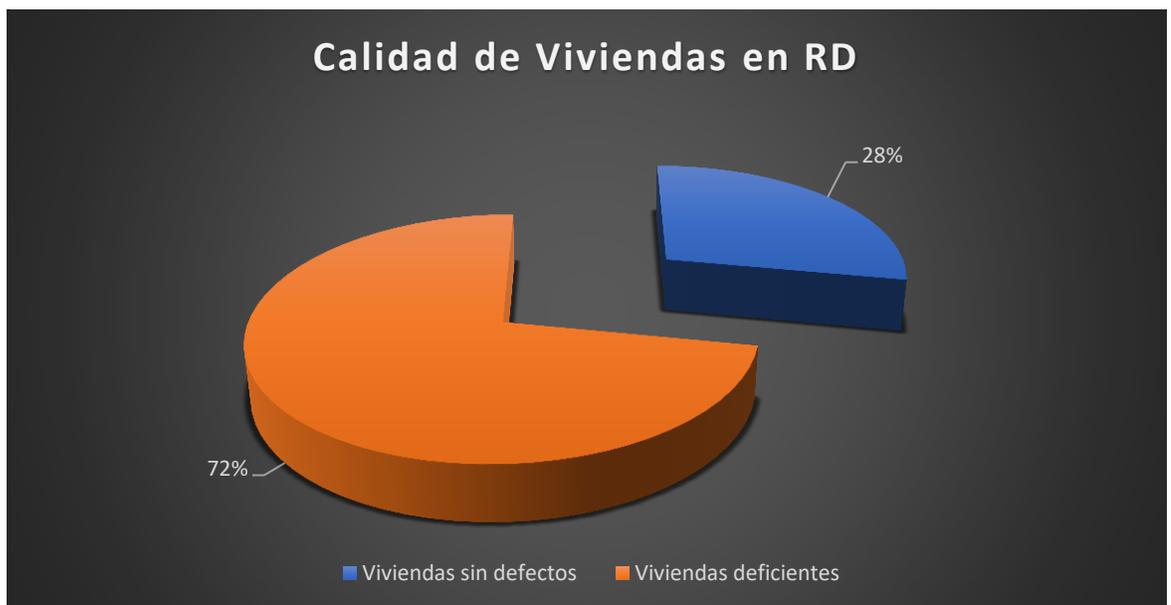
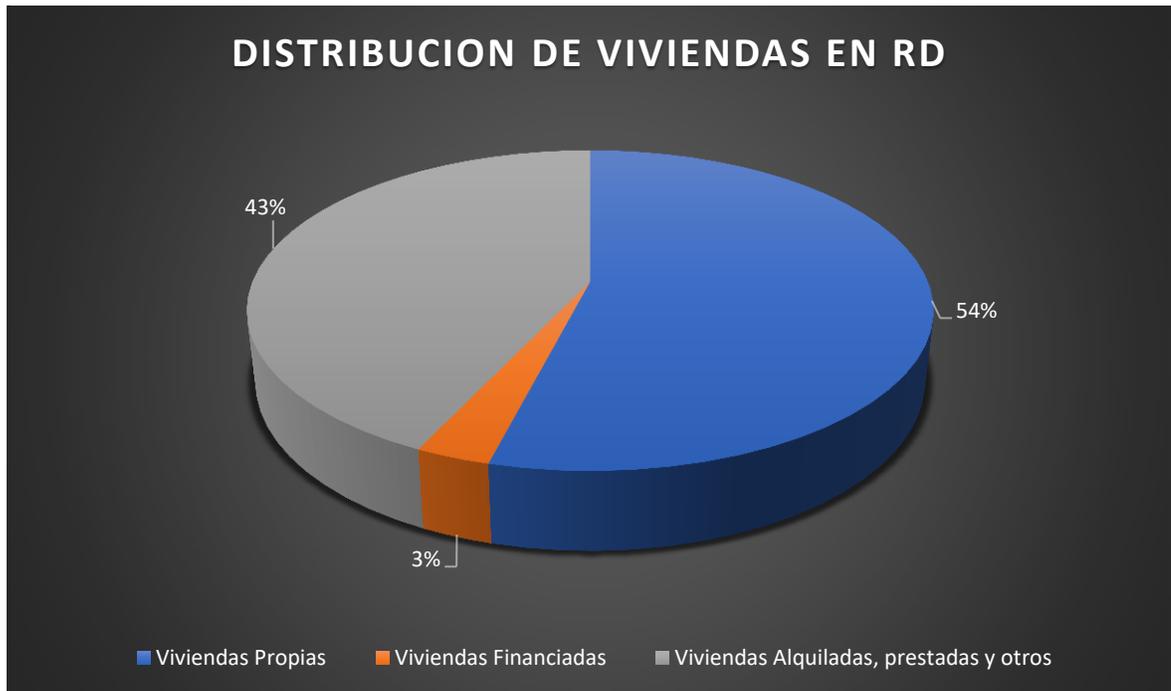
Anteriormente se mostró un cuadro con los antecedentes de la medición de déficit habitacional que poseía en el país en su momento y sus principales características.

El déficit de viviendas en la República Dominicana es una problemática que azota al país hace muchísimos años y afecta a los más necesitados en nuestra población que son las personas de escasos recursos, que por su poca solvencia económica no pueden adquirir su vivienda. Según estudios del Censo Nacional de Población y Vivienda en el año 2002 había déficit de viviendas de 719,990.¹⁵

Para el año 2010 previo a la promulgación de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, los datos estadísticos por parte de la Oficina Nacional de Estadística (ONE) en el IX Censo Nacional de Población en nuestro país ya existían 2,671,979 viviendas de las cuales aproximadamente solo un 54% son habitadas por su propietario, un 3% en viviendas financiadas y el 43 %

¹⁵ Félix Jafmary y Júpiter Eloy. (2010). Metodología del cálculo del déficit habitacional en República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: ONE.

restante son viviendas alquiladas, prestadas o en condiciones desconocidas. Por lo que, estas cifras arrojan o más bien revelan que la República Dominicana se encuentra en un estado crítico, en cuanto a la calidad de vida de sus habitantes. No obstante, estas cifras han tenido un crecimiento progresivo a partir de dicha fecha.¹⁶



¹⁶ Datos tomados del IX Censo Nacional de Población y Viviendas 2010

En estos mismos datos se obtuvieron las condiciones en que se encuentra viviendo la población dominicana, el cual arroja un porcentaje por viviendas de 3,077,353, las cuales no son aptas para la salud de las personas, dicho porcentaje que se divide de la manera siguiente:

- Un total de 1,060,290 viviendas se encuentran en lugares donde las vías de acceso están muy deterioradas o intransitables;
- Unas 750,920 familias corren riesgos de derrumben, deslizamientos de tierra, hundimientos de tierra, desprendimiento de rocas o incendios forestales;
- Un total de 875,045 viviendas se encuentran cimentadas a orillas de cañadas o canales;
- Unas 330,313 establecidas a orillas de ríos o arroyos;
- Un total de 835,113 familias están expuestas a contaminación por aguas estancadas;
- Unas 995,787 a contaminación por acumulación de basura;
- Un total de 736,979 están expuestos a contaminación de cañadas con basura o agua contaminada.¹⁷

Según las investigaciones realizadas en los periódicos del país en el período comprendido entre 2000 y 2010 el sector construcción absorbió el 6.7% del total de ocupados del país, llegando a su pico de 7.2% en 2006-2007. El PNUD manifiesta que el ingreso de los trabajadores que trabajan en una construcción en el 2010 fue superior en un 17.2% con relación al promedio de todas las otras actividades. Sin embargo, según los datos arrojados por el Banco Central, se destaca que los dos primeros quintiles que son la clase

¹⁷ Datos tomados del IX Censo Nacional de Población y Viviendas 2010

que poseen menor capacidad de ingreso, no tiene capacidad de ahorro en vista de que se endeudan en mercados informales a tasas muy altas y a plazos cortos, dificultándoseles acceder a una vivienda y a salir de la pobreza. Además, los plazos para pagar una vivienda rondan por los 15 años como mucho y las tasas de interés sólo se mantienen fijas durante los primeros 6 a 12 meses.

Según un estudio realizado por la Oficina de Desarrollo Humano del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), arrojó al cierre del año 2016 un déficit de viviendas de 1,096,000, de las cuales 447,000 son por requerimientos de nuevas unidades y 649,000 por mejoras. Por lo que, exponen además que la inversión requerida para solucionar el déficit habitacional total ascendería a RD\$296 mil millones un equivalente a casi el 75.8% del presupuesto de este año, el cual es de RD\$390,475,000.000.¹⁸

Un dato contenido en el boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015, elaborado por la Sra. Jenny Torres quien es la coordinadora del área de cambios en políticas públicas de la entidad, critica los escasos programas enfocados para contrarrestar el gran déficit que se puede palpar con las casas que necesitan reparaciones. En ese sentido, La Sra. Torres manifiesta que los proyectos de construcción que están en carpeta pendientes para la elaboración ya sea tanto públicos como los de fideicomisos, aportarían 70,000 viviendas que estarían orientadas en su mayoría a nuevas residencias, por lo cual no impactan la parte del déficit que tiene que ver con reparaciones y acceso a servicios.¹⁹

¹⁸ Jairon Severino. (2017). El déficit de viviendas crece en 20,500 por año. 21/01/2017, de Listín Diario Sitio web: <http://www.wdalaw.com/espanol/noticias/EldeficitdeviviendasenRepublicaDominicanacreceen20500poraoo.php>

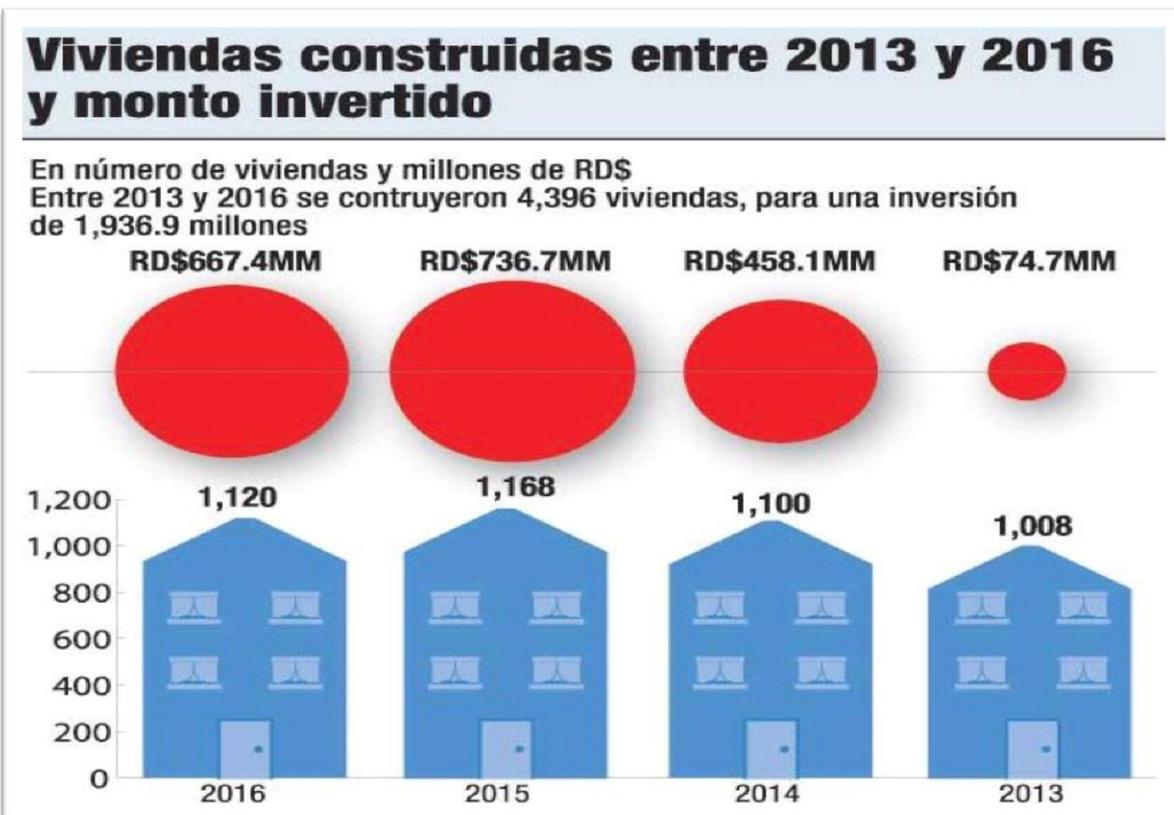
¹⁹ Torres, Jenny. (2015). boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015. 2015, de Ciudad Alternativa Sitio web: <http://acoprov.org/el-deficit-de-viviendas-reta-capacidad-de-oferta-y-demanda/>

El boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015, elaborado por la Sra. Jenny Torres arroja de manera concreta que la falta de nuevas viviendas se ubicaría en 870 mil, menos de un 10% del déficit y esto es debido a que el déficit va en crecimiento progresivo cada vez más. Así mismo, el fideicomiso es una buena figura jurídica en virtud de que a raíz de esta pieza legislativa colabora enormemente en que las entidades financieras como las administradoras de fondos de pensiones puedan aportar a la construcción de viviendas de bajo costo y que el adquirente pueda obtener su vivienda en un plazo y un monto acorde a su necesidad.

En ese mismo sentido, que ha venido a ayudar al Estado al cumplimiento de sus obligaciones contempladas en el artículo 51 y 59 de la Constitución Dominicana, Sin embargo, los requisitos económicos que están relacionados a poder adquirir una primera vivienda bajo ese esquema hacen que beneficie probablemente a una persona afectada por el déficit que esta alquilada, pero por lo general esa persona es de clase media y clase media alta. Es decir, esta figura no beneficia en ningún sentido a las personas de escasos recursos ya que no le dan las facilidades para poder pagar su vivienda en un plazo mucho mayor a lo que por lo general las entidades financieras lo otorgan. Esto sucede en vista de que para la entidad financiera consiste un gran riesgo otorgar un crédito a las personas que nunca han tenido un historial en dicha entidad y es por tanto que en gran parte no lo otorgan y si lo otorgan es con una tasa de interés alta y con un plazo mucho menor en vista de que la persona no tiene historial crediticio.²⁰

Según un estudio realizado por el Instituto Nacional de la Vivienda y el cual se mostrará de manera gráfica a continuación, se podrá notar cuantas viviendas han sido construidas entre 2013 y 2016 y el monto invertido:

²⁰ Torres, Jenny. (2015). boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015. 2015, de Ciudad Alternativa Sitio web: <http://acoprovi.org/el-deficit-de-viviendas-reta-capacidad-de-oferta-y-demanda/>



Habiendo observado la gráfica anteriormente, se puede notar que la inversión que se hizo en el 2016 es inferior al 2015, por lo que se puede parpar que el crecimiento no es progresivo y además el déficit va aumentando cada vez más. En ese sentido, en cuatro años desde el año dos mil trece hasta el año dos mil dieciséis (2013-2016) el Estado dominicano construyó a través del Instituto Nacional de la Viviendas (INVI), un total de 4396 soluciones habitacionales, con una inversión cercana a los RD\$2,000 millones. En el año 2013, año en el cual el déficit de residencias superó las 910,000 según Acoprovi, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) construyó 1008 viviendas, contribuyendo a penas a una reducción de un 0.1%.

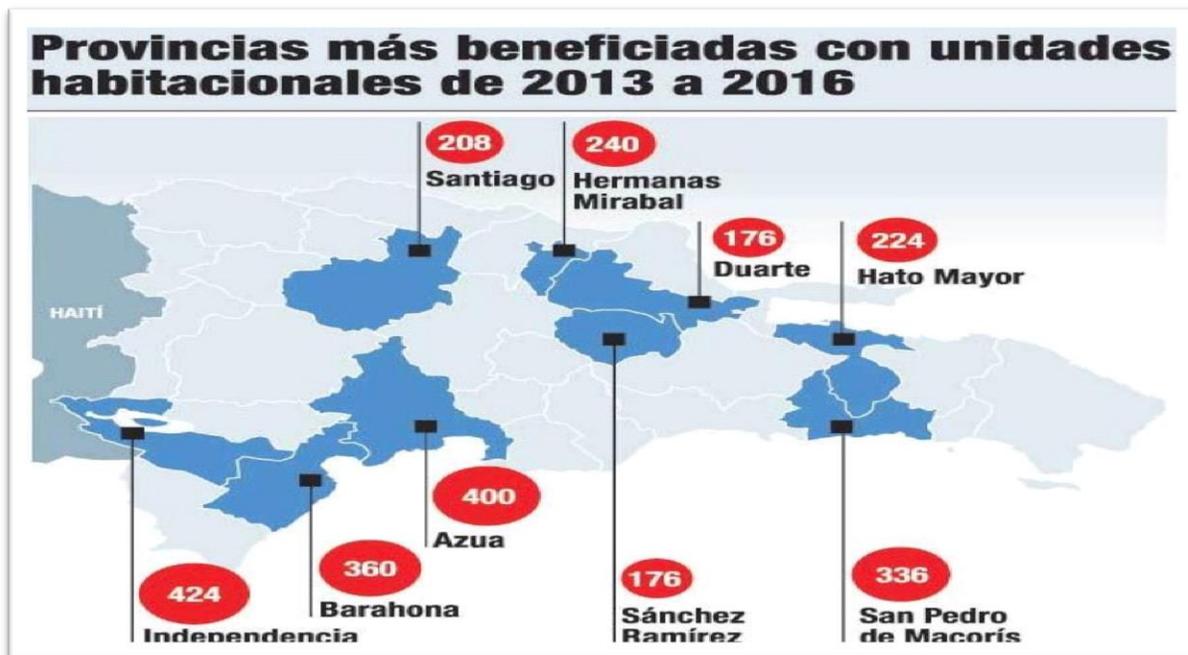
Cabe destacar que cada una de las viviendas construidas por el Estado en el año 2013 costó RD\$2.2 millones, si se estima el monto global. Para las 1008 unidades edificadas en 2013 se invirtieron RD\$74.7 Millones para un monto por casa de RD\$74,193.9.

Sin embargo, para el año 2014 se realizó 1,100 viviendas, es decir, 92 viviendas más que en el 2013 y el Estado destinó RD\$458.2 millones, por lo que cada unidad costó RD\$416,552.3. Enfatizando que para el año 2015 se realizó 1,168 viviendas para un crecimiento de 68 viviendas más que el año 2014, el cual el Estado destinó un monto muy superior al año 2014 que es de RD\$736.7 millones, por lo que cada unidas costo RD\$630,736.3.²¹

En el año 2016 tuvo una disminución notable ya que realizó 1,120 viviendas, 48 viviendas menos que en el 2015 y el Estado destinó RD\$667.4 millones, que es RD\$69.4 millones menos que el año anterior y por lo que cada unidad costo RD\$595,892.8.

Según estudio realizado por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y que fue elaborado en una gráfica se observa que las provincias más beneficiadas en la construcción de unidades habitacionales entre el período 2013 a 2016 son:

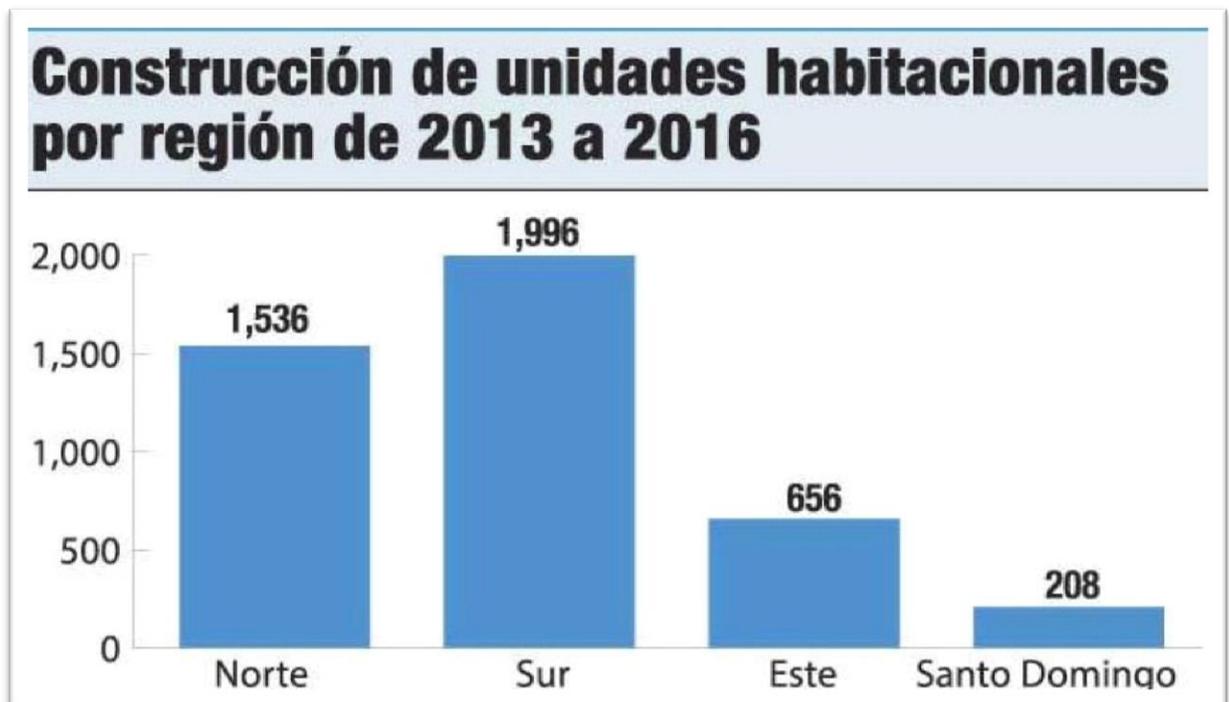
²¹ Torres, Jenny. (2015). boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015. 2015, de Ciudad Alternativa Sitio web: <http://acoprovi.org/el-deficit-de-viviendas-reta-capacidad-de-oferta-y-demanda/>



El boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015, elaborado por la Sra. Jenny Torres arroja de manera concreta que la falta de nuevas viviendas se ubicaría en 870 mil, menos de un 10% del déficit y esto es debido a que el déficit va en crecimiento progresivo cada vez más. Así mismo, el fideicomiso es una buena figura jurídica que ha venido a ayudar al Estado al cumplimiento de sus obligaciones contempladas en el artículo 51 y 59 de la Constitución Dominicana, Sin embargo, los requisitos económicos que están relacionados a poder adquirir una primera vivienda bajo ese esquema hacen que beneficie probablemente a una persona afectada por el déficit que esta alquilada, pero por lo general esa persona es de clase media y clase media alta. Es decir, esta figura no beneficia en ningún sentido a las personas de escasos recursos ya que no le dan las facilidades para poder pagar su vivienda en un plazo mucho mayor a lo que por lo general las entidades financieras lo otorgan.²²

²² Torres, Jenny. (2015). boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015. 2015, de Ciudad Alternativa Sitio web: <http://acoprovi.org/el-deficit-de-viviendas-reta-capacidad-de-oferta-y-demanda/>

Los datos gráficos que serán presentados a continuación nos muestran la construcción de unidades habitacionales por región del 2013 al 2016:



Habiendo visualizado lo anterior, podemos palpar que el Estado construyó una cantidad de 4,396 unidades habitacionales dentro de las diferentes regiones y el cual hay una desproporcionalidad entre las cuatro. La Región Norte construyó 1,536 unidades habitacionales, la Región Sur 1,996, la Región Este 656 y Santo Domingo 208. Agregando que hay muy poca realización de unidades habitacionales en la provincia de Santo Domingo, donde más habitan personas y es donde más necesidad hay del surgimiento de nuevas viviendas.

Según el boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015, por Ciudad Alternativa, en los presupuestos formulados para los años 2013 y 2014, al menos siete instituciones más, aparte del Instituto Nacional de la Vivienda, se les asignaron fondos para construcción o reparación de viviendas los cuales son:

- Ministerio de Obras Públicas
- Consejo Interinstitucional para Coordinación Viviendas
- Instituto de Auxilios y Viviendas
- Ministerio de la Presidencia
- Gabinete de Políticas Sociales
- Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado
- Ministerio de Medio Ambiente

Podemos observar que 8 instituciones del Estado se le han suministrado fondos para la construcción de viviendas o reparación, sin embargo, es importante resaltar que es una problemática que muchas instituciones estén envueltas, ya que las mismas dependen del gobierno central para cubrir sus gastos, por lo que llega muy poco dinero destinado a la reducción del déficit. En ese sentido, una de las problemáticas de este déficit es que el Estado invierte un poco, menos del 0.04% del PIB y no designa una institución que haga llegar los fondos de manera integral. Para el año 2017, el gobierno dispuso la entrega solo del 0.07% del presupuesto al INVI.

2.3. Adquisición de la Primera Vivienda

La adquisición de la Primera Vivienda es uno de los logros que muchos dominicanos quisieran alcanzar para poseer algo en el futuro que sea propio y que pueda disfrutar a plenitud sin ninguna limitación.

Según los datos arrojados en la página del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y en la página de la Dirección General de Impuestos Internos, los requisitos para la adquisición de la primera vivienda son:

- Acta de nacimiento del solicitante (Original y legalizada);

- Copia de cédula de identidad y electoral del solicitante y de su pareja;
- Acta de matrimonio, si es casado (Original y legalizada). En caso contrario traer acto notarial legalizado de unión libre o convivencia;
- Actas de nacimientos de los hijos (Original y legalizada);
- Copia del contrato de alquiler donde vive y los últimos tres recibos de pago;
- Certificación de Catastro Nacional actualizada, donde haga constar que no posee vivienda. (Este documento caduca a los 30 días de su emisión);
- Carta certificada de trabajo, donde se haga constar: nombre completo, cargo que desempeña, sueldo y en caso de tener ingreso independiente, presentar una declaración jurada de ingresos;
- Formulario de solicitud llenado en la Gerencia Social.
- El proyecto residencial donde está adquiriendo la vivienda debe estar calificada por el Instituto Nacional de la Vivienda en la categoría de “Vivienda de bajo costo” y estar inscrito en la dirección General de Impuestos Internos;
- Identificar el número de unidad y el proyecto habitacional;
- La vivienda deberá ser utilizada o habitada por el o los adquirentes, ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado. Queda prohibido el alquiler o transferencia, durante un periodo mínimo de 5 años. En caso de

incumplimiento, el adquiriente está obligado a la devolución del monto del bono otorgado.²³

Es importante resaltar que para que sea admitido todos estos requisitos expuestos anteriormente se debe cumplir una pieza fundamental, que sea una vivienda de bajo costo. Cuando hablamos de una vivienda de bajo costo hacemos referencia a las diversas viviendas que son calificadas como bajo costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) cuyo precio de venta es igual o inferior a los dos millones cuatrocientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y dos pesos (RD\$2,469,962.00) para los contratos firmados a partir del primero de enero del año 2017.²⁴

En adición a lo antes expuesto, para ser beneficiario del subsidio o compensación del ITBIS por la adquisición de viviendas de bajo costo el cual está contenido en la norma 01-15 en su artículo 3 donde establece que el comprador debe estar adquiriendo una vivienda dentro de un proyecto clasificado como de vivienda de Bajo Costo, esta debe ser su primera y única vivienda y tiene que habitarla. Además, el beneficiario debe tener un financiamiento por una entidad financiera y presentar documentos que avalen la proporción o pago del inicial de la compra, realizado al fideicomiso.

De acuerdo con lo establecido en la Norma General 01-16, para solicitar el bono o compensación del ITBIS por la adquisición de viviendas de bajo costo, las fiduciarias deben depositar en la DGII, en su Centro de Asistencia al Contribuyente de la Sede Central de la DGII o en el Área de información de la administración local más cercana los siguientes documentos:

- Formulario Solicitud de Certificación de Calificación o Bono de Vivienda de Bajo Costo (FI-GERE-001) llenado, firmado y sellado por la fiduciaria;

²³ Instituto Nacional de la Vivienda. (2012). Requisitos para la solicitud de Vivienda. 2011, de INVI Sitio web: <http://invi.gob.do/Transparencia/Servicios/SolicituddeVivienda.aspx>

²⁴ <http://www.dgii.gov.do/ciudadania/tramites/bonoVivienda/Paginas/default.aspx>

- Certificación a nombre del adquirente y de su cónyuge de no registro de bienes inmuebles emitida por la Dirección General de Catastro Nacional (DGCN);
- Copia del Contrato tripartito de compraventa entre la entidad de crédito, el fideicomiso y el o los adquirente(s) o copia del contrato definitivo de compraventa entre el fideicomiso y el o los adquirentes. Para ambos casos se debe constar el precio de venta de la vivienda y la descripción de la unidad habitacional indicando su tipo, según la certificación del INVI;
- Copia de la Cédula de Identidad del o de los adquirentes (s) y sus(s) cónyuge(s) o copia de los pasaportes si se trata de dominicanos residentes en el exterior;
- Carta del o de los adquirentes autorizando a la DGII a transferir a favor del fideicomiso el monto de la compensación del bono;
- En caso de dominicanos residentes en el exterior, Declaración Jurada de Residencia del adquirente, apostillada o notariada por el Consulado Dominicano en la que conste el país donde reside, su domicilio permanente que indique que no percibe ingresos en la República Dominicana y los datos generales del pariente que estaría habitando en la vivienda;
- Cuando el adquirente desee que el bono de vivienda de bajo costo sea aplicado al inicial de la vivienda, la fiduciaria debe solicitar la certificación de calificación del adquirente. Una vez expedida, la fiduciaria deberá realizar el descuento del valor del bono de la inicial y cuando la vivienda esté construida en un 80% deberá remitir una certificación a la DGII para que proceda con el desembolso del mismo al Fideicomiso.²⁵

²⁵ Dirección General de Impuestos Internos. (2017). Bono de Vivienda de Bajo Costo. 2016, de Subdirección de Planificación y Desarrollo Departamento Educación Tributaria Sitio web: <http://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/tramitesPasoPaso/Documents/BrochureBonodeVivienda.pdf>

III. CLASES DE MERCADO

3.1. Mercado Financiero

El Mercado Financiero en la República Dominicana juega un rol imperante en el funcionamiento del sistema económico del país y por lo tanto se establece una estrecha vinculación entre la estructura financiera de un país y el crecimiento económico. Asimismo, el mercado financiero juega un rol importante en el aspecto de préstamos hipotecarios en virtud de que poseen un exceso de fondos que son prestados hacia aquellas personas que carecen de financiación suficiente pero que desean adquirir su vivienda, por lo que, toman dichos fondos en calidad de préstamos para pagarlo en el plazo que convenga tanto la entidad de intermediación financiera y el cliente.

Cabe destacar, que el Mercado Financiero ha dado un giro interesante a partir del surgimiento de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario, en virtud de que las entidades de intermediación financiera buscan captar oportunidades y dicha captación va dirigida a las personas de clase media, media alta y alta debido a que si están bancarizadas o que tienen historial crediticio. Sin embargo, en el caso de las personas de escasos recursos por lo general no obtienen historial crediticio ya que la mayoría si le pagan vía nomina por un banco sacan todo el dinero o no le dan movimiento a su cuenta.

Por lo que, dichas entidades han elaborado un departamento especial en el cual manejan el aspecto de fideicomiso ya sea administrando el patrimonio de un fideicomitente para su fideicomisario hasta la ayuda para la adquisición de la primera vivienda para las personas de escasos recursos. Un área que también juega un rol imperante en el proceso de la elaboración de viviendas de bajo costo concomitantemente con la figura del fideicomiso son las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) que forman parte de una entidad financiera cuya principal finalidad es administrar las cuentas personales de los trabajadores afiliados de los trabajadores afiliados y proveerles una pensión cuando estos concluyen su vida laboral, ya sea por jubilación, enfermedad o accidente laboral.

Por lo que, esta pieza legislativa ayuda a que las Administradoras de Fondos de Pensiones puedan usar los fondos de pensiones para invertirlos en los proyectos inmobiliarios dirigidos a los propios trabajadores para que puedan adquirir su casa a un menor costo y a un largo plazo.

Para el Arquitecto Joaquín Gerónimo quien fue Superintendente de Pensiones, en diciembre del año 2012 en su discurso estableció y citó: **“La Superintendencia de Pensiones (SIPEN) como ente regulador del sistema de pensiones en la República Dominicana está dirigida hacia un manejo distinto e eficiente del portafolio de inversiones de las AFP y la posibilidad de generar un mayor valor en la economía real. Por lo que, se buscará como medida oportuna, la reducción gradual de la inversión de los Fondos de Pensiones en títulos del Banco Central hasta un 25%, la reducción de las inversiones en certificados financieros de corto plazo y menor rentabilidad, el aumento de hasta un 20% de la inversión en títulos de deuda de empresas privadas e instrumentos financieros de renta variables, la apertura gradual, cuando las condiciones así lo permitan, de la ventana de inversión de los Fondos de Pensiones en el extranjero y la inversión hasta un 20% de los Fondos de Pensiones en Infraestructura y Vivienda a través de los instrumentos financieros creados por la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana.”**

“Esta sería la manera en que los fondos de pensiones, concomitantemente con otros inversionistas institucionales como son las compañías de seguros, los puestos de bolsa y las entidades de intermediación financiera, se conviertan en la principal fuente de financiamiento y catalizadores del crecimiento económico sostenible, llevando un gran volumen de recursos a largo plazo hacia proyectos de inversión que pudieran ser grandes medianos o pequeños.”²⁶

²⁶ Discurso pronunciado por el Superintendente de Pensiones, Arquitecto Joaquín Gerónimo, en diciembre del 2012 en el Palacio Nacional para explicar sobre el uso de los fondos de Pensiones

Luego un año más tarde, en diciembre 2013, durante la Ponencia “Pasado, Presente y Futuro del Sistema Dominicano de Pensiones”, el Arquitecto Gerónimo manifestó y citó: **“La inversión de los fondos de pensiones en el sector vivienda tiene un mayor impacto en el desarrollo y constituye la mejor opción para la creación de empleos, la redistribución y, como consecuencia directa, la disminución de la pobreza.”**²⁷

En ese mismo sentido, considero que el Arquitecto Gerónimo es asertivo en lo que manifiesta en su ponencia, en virtud de que los fondos de pensiones es uno de los instrumentos que tendrá mayor impacto en la construcción de viviendas ya que las personas por lo general trabajan en empresas privadas o pública, por lo que mensual contribuye al Fondo de Pensiones con un porcentaje establecido en la Ley No. 87-01 de la Seguridad Social pero que contendrá relación con la cantidad de remuneración que obtenga el empleador y ese dinero se le otorgará poco a poco cuando el empleador mediante una pensión cuando cumpla con los requisitos. En ese mismo sentido, las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) que por lo general forma parte de una entidad financiera, destinará una cantidad de dinero para la elaboración de viviendas de bajo costo y obtendrán una gran ganancia que no solamente obtendrían devuelta el capital, sino que se obtendrán ganancias. De la misma forma sucede con las entidades financieras solamente que los fondos que utilizaran es del capital total que poseen de los ahorrantes para la obtención de un repago mayor a futuro.

Por lo que considero que el sector financiero juega un rol importante ya que es una pieza fundamental para la inversión de los proyectos hipotecarios y también una gran oportunidad para diversificar su cartera de inversión en el cual pueda obtener dividendos en la diversificación de fondos que pueda obtener un repago a corto plazo.

para construcción de viviendas. Extraído del Boletín Trimestral No. 38 de la SIPEN No. Diciembre 2012.

²⁷ Ponencia “Pasado, Presente y Futuro del Sistema Dominicano de Pensiones”. Conferencia dictada por el Superintendente de Pensiones, Arquitecto Joaquín Gerónimo, el 11 de diciembre de 2013, en ocasión del duodécimo aniversario de la Superintendencia de Pensiones en el Auditorio Mauricio Báez de la capital dominicana.

3.2. Mercado Hipotecario

En la República Dominicana el adquirir una vivienda digna constituye un privilegio reservado para la clase alta y media alta, dejando fuera del alcance de las clases más empobrecidas la adquisición de vivienda. En ese sentido, la mayoría de las personas en este país no ganan lo suficiente para pagar, que conjuntamente con su pareja, no pueden pagar la cuota mensual de un préstamo para la adquisición de una vivienda y por lo tanto no podrían tener acceso a una vivienda de bajo costo. Sin embargo, un elemento fundamental que sucede en el acceso a las viviendas de bajo costo bajo la figura del fideicomiso es el desconocimiento o la ignorancia de la mayoría de la población sobre los mecanismos de acceso para obtener un financiamiento para la vivienda, se interpone en la materialización del sueño de toda familia y muy pocos conocen el mecanismo legal que le abre las puertas a familias de escasos recursos hacia un crédito.

Sin embargo, es importante destacar que una vivienda de bajo costo cuesta RD\$2MM y por lo general las entidades financieras le otorga a una persona el 80% de este valor que sería RD\$1.6MM. Por lo que, un préstamo de RD\$1.6MM que duraría entre 7 a 8 años se pagaría la suma entre RD\$20,000.00 a RD\$26,000.00 y los bancos no realizarían el préstamo si el pago de la hipoteca es más de un 40% de los ingresos. Es decir, para una pareja pueda adquirir una vivienda de bajo costo tendrían que obtener entre ambas partes un ingreso aproximadamente de 80 mil pesos, lo cual está muy por encima de la media de los salarios en la República Dominicana.

En el período 2012-2013 se registró una importante variación en el precio promedio de las viviendas llegando a ser en junio del 2013 RD\$35,892.00 el M2, no obstante, las cifras son aun inalcanzables por la clase baja, que es la más afectada por el déficit habitacional.

Cabe destacar que el precio promedio de viviendas en Junio 2013 (RD\$35,892.00) y estimando que una vivienda cómoda para una familia de 3 miembros deba tener aproximadamente 72 M2.

El Sr. Luis Molina Achécar, presidente del Banco Hipotecario Dominicano (BHD), indicó que la Ley No. 189-11 ofrece la oportunidad de que la banca pueda usar los fondos pensiones diversificando la cartera de inversión en que pueden ser invertidos los mismos, es por ello que su empresa ve en el mercado de valores hipotecarios una gran oportunidad para diversificar los fondos en el corto plazo. Según Molina Achécar establece y citó: **“En muchos países los Fondos de Pensiones son grandes adquirientes de títulos hipotecarios. Aquí no ha ocurrido así debido a que no se ha desarrollado un mercado de valores hipotecarios (bonos garantizados con préstamos hipotecarios) con la asistencia de múltiples barreras legales regulativas e instrumentales. Con la promulgación de la Ley No. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso y su Reglamento, ya el país está en condiciones de impulsar este mercado, que a la vez que tiene volumen, que tiene tamaño, cumple con los estándares de riesgos-rentabilidad que requieren los Fondos de Pensiones”.**²⁸

Por lo que la Ley de Mercado Hipotecario es una legislación que facilitará y dinamizará la construcción de viviendas y el ahorro programada para la adquisición de viviendas a bajo costo en virtud de que tanto las Administradoras de Fondos de Pensiones como las fiduciarias destinarán fondos para la construcción de viviendas de bajo costo y el cual obtendrán un repago al momento de la compra de cada adquiriente. En ese mismo sentido, la entidad financiera contribuirá de manera significativa al momento de otorgarle un préstamo hipotecario el cual cubrirá la parte restante de lo adeudado por parte de lo adquiriente y tendrá una remuneración a mayor por cada adquiriente.

²⁸ Entrevista a Luis Molina Achécar, presidente del Banco Hipotecario Dominicano (BHD). Revista Mercado. Edición Diciembre 2013.

Cabe destacar que la Ley de Mercado Hipotecario beneficiara de manera significativa a la población en vista de que el Instituto Nacional para la Vivienda por parte del Estado Dominicano, destinará un bono monetizable para las personas que desean adquirir una primera vivienda que ciertamente cumpla con los requisitos que ellos exponen en su página web invi.gob.do y un bono de compensación de ITBIS por parte de la Dirección General de Impuestos Internos.

Es decir, esta legislación ofrece diversas ayudas y soportes para que las personas puedan adquirir su primera vivienda.

3.3. Mercado de Valores y Titulación

Cuando nos referimos a Mercado de Valores muchos conceptos pueden llegar a nuestra mente, pero posiblemente no puede ser asertivo a como es en la realidad. El Mercado de Valores es un tipo de mercado financiero en el que se realiza la compraventa de títulos, principalmente de acciones que son representativo de los activos financieros de empresas cotizadas en Bolsa en el cual se negocia la renta variable y la renta fija de una forma estructurada, a través de la compraventa de valores negociables que es un título de crédito o de valor donde el individuo ejercerá el derecho literal y autónomo expresado en el mismo título. Sin embargo, en la República Dominicana los títulos en el mercado son mayormente de deudas que son básicamente rentas fijas, siendo el mayor emisor el Estado Dominicano con pocas compañías privadas.

En ese sentido, el conjunto de normas y participantes (emisores, intermediarios, inversionistas y otros agentes económicos) tiene como objeto permitir el proceso de emisión, colocación, distribución e intermediación de los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o internacional se puede deducir.

La Ley No. 189-11 establece en su artículo 60 el concepto de Fideicomiso de oferta pública de valores y productos que esta concatenado con el Mercado de Valores y Titulación en el cual establece y citó: ***Es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado, el cual podrá estar constituido por las modalidades de fideicomiso a las que se refiere esta sección.***”

La Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana fortalece instrumentos financieros de oferta pública previamente creados y normados en el mercado de valores; en el cual son los casos de las letras hipotecarias, cuotas de fondos cerrados de inversión, mutuos o abiertos, y valores titularizados originados en procesos de titularización de carteras de créditos hipotecarios. También crea nuevos instrumentos financieros de oferta pública como bonos hipotecarios y los valores originados por operaciones de fideicomisos previamente autorizados.

Por lo que los referidos instrumentos financieros de oferta pública podrán ser adquiridos por los fondos de pensiones, cumpliendo con determinados requisitos que fundamenten un nivel de riesgo aceptable para estos fondos.²⁹

Es importante resaltar que la entidad que realiza el control, la supervisión y la producción efectiva de las diversas bolsas de valores con todo lo relativo al Mercado de Valores y Titulación es la Superintendencia de Valores en el cual se le confiere dicha atribución en el artículo 18 de la Ley No. 19-00.

²⁹ Discurso pronunciado por el Superintendente de Pensiones, Arquitecto Joaquín Gerónimo, en diciembre del 2012 en el Palacio Nacional para explicar sobre el uso de los fondos de pensiones para construcción de viviendas. Extraído del Boletín Trimestral No. 38 de la SIPEN No. Diciembre 2012.

Según el dato obtenido mediante una imagen por el puesto de bolsa miembros de la Banco de Valores de la República Dominicana (BVRD) Tivalsa los valores están establecidos por diferentes instrumentos los cuales son:

TIPOS DE INSTRUMENTOS EN EL MERCADO DE VALORES DOMINICANO

RENTA FIJA, MENOR DE 1 AÑO

- Certificados de inversión en bancos comerciales
- Letras emitidas por el Banco Central y Papeles Comerciales
- Sell-Buy Tracks por PB's [Mutuos]

RENTA FIJA, MAYORES DE 1 AÑO

- Bonos gubernamentales (Banco Central de República Dominicana y el Ministerio de Hacienda)
- Bonos corporativos (Empresas listadas en el BCRD)

INSTRUMENTOS DE RENTA VARIABLE

- Cuotas de Fondos de Inversión
- Valores de Fideicomisos de oferta pública
- Valores de titulación

TIVALSA.COM

TIVALSA
PUESTO DE BOLSA
MIEMBRO DE LA BVRD

Tal como podemos observar anteriormente los tipos de instrumentos pueden ser:

Renta Fija Menor de 1 año, el cual se divide en:

- **Certificados de depósitos de bancos comerciales;**
- **Letras emitidas por el Banco Central.** Su fin es apoyar la política monetaria del Banco Central y su periodo de vigencia es igual o menor a un año;

- **Papeles Comerciales.** El cual son los valores representativos de deuda emitidos en masa por empresas del sector privado, con el objetivo de obtener fondos. Su vencimiento es de muy corto plazo, de un año o menos.³⁰

Renta Fija, mayores de 1 año.

Se divide en:

Bonos: Son Valores representativos de deuda emitidos a más de un año (a mediano o largo plazo), por el Gobierno y el sector privado. El precio de este instrumento está sujeto a los niveles de las tasas de interés en el Mercado, guardando estos factores una relación inversa. Por ejemplo, si la tasa de interés baja, sube el precio del bono y viceversa.

Bonos gubernamentales: son emitidos por el Banco Central o el Ministerio de Hacienda.

Bonos corporativos: Estos tipos de bonos son emitidos por empresas financieras o no financieras del sector privado. Muchas de estas emisiones están listadas en la Bolsa de Valores de República Dominicana. Su valor **puede estar expresado en pesos dominicanos o en dólares, con un tiempo mayor de un año.**

Instrumentos de rentas variables

Se divide en:

- **Cuotas de Fondos de Inversión.** Son valores cuyo precio es calculado restando las obligaciones o gastos de la cantidad de activos bajo administración. Luego, se

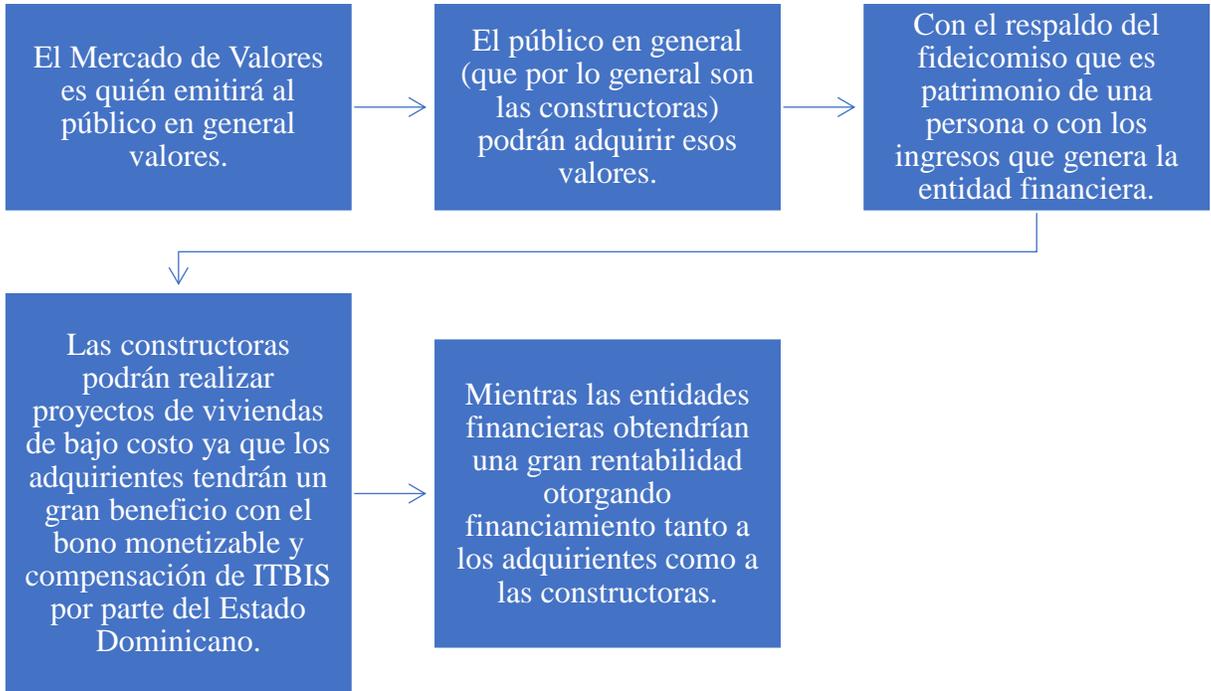
³⁰ Tivalsa. (2016). Instrumentos Financieros en el Mercado de Valores dominicano. 2016, de Tivalsa Sitio web: <http://rtm.adventures.do/tivalsa/instrumentosfinancierosnelmercadodevalores/>

dividen por la cantidad de cuotas emitidas. Este valor cambiará según crezca o se reduzca el valor de su patrimonio.

- **Valores de Fideicomisos de Oferta Pública.** Estos Valores se emiten al público en general. Son respaldados por un patrimonio aportado en fideicomiso, con el objetivo de obtener recursos financieros. Su emisión se hace con cargo al patrimonio del fideicomiso previamente constituido para ese fin. Su rendimiento resulta de las utilidades o pérdidas que generen el fideicomiso.
- **Valores de titulación.** Son aquellos Valores de Oferta Pública emitidos por la compañía tituladora con cargo a un patrimonio separado, dentro de un proceso de titulación. Su objetivo es lograr que una empresa pueda obtener liquidez.³¹

Habiendo leído lo esbozado anteriormente podemos observar que es relevante el Mercado de Valores y Titulación en el aspecto de Fideicomiso en vista de que dichos valores se emiten al público en general que lo quieran adquirir y tiene el respaldo de un fideicomiso que es el patrimonio de una persona pero que la entidad financiera busca obtener utilidades para aumentar los ingresos. De esta forma contribuye directamente a la construcción de viviendas de bajo costo con la figura del fideicomiso en virtud de que las entidades financieras mediante las ganancias que obtengan por parte de los fideicomisos que poseen a su cargo o por designación del fideicomitente para generar rentabilidad, realizan la elaboración de los proyectos de viviendas de bajo costo.

³¹ Tivalsa. (2016). Instrumentos Financieros en el Mercado de Valores dominicano. 2016, de Tivalsa Sitio web: <http://rtm.adventures.do/tivalsa/instrumentosfinancierosnelmercadodevalores/>



IV. INSTITUCIONES AUTORIZADAS

Cabe destacar que el Estado Dominicano al surgimiento de esta pieza legislativa mostró un interés en esta ley para lograr los objetivos de reducir el déficit habitacional en el país. Sin embargo, en la creación de un mecanismo jurídico como lo es el Fideicomiso entra en juego diversas instituciones que servirán como soporte para que se puede materializar el objetivo de la ley especialmente en el aspecto inmobiliario en el cual consta que tanto el gobierno como las entidades financieras puedan impulsar y crear proyectos de viviendas a bajo costo a largo plazo en el cual personas de escasos recursos serán los más beneficiados.

No obstante, para que el objetivo de la ley se cumpla debe estar formado por un conjunto de instituciones en el cuál velaran por la cooperación y el fiel cumplimiento de la Ley. En ese mismo sentido, las instituciones autorizadas y que forman parte esta pieza legislativa son:

- Cámara de Comercio y Producción;
- Instituto Nacional de la Vivienda;
- Dirección General de Impuestos Internos.

4.1. Cámara de Comercio y Producción

La Cámara de Comercio y Producción es una institución sin fines de lucro la cual es la propulsora del comercio formal en apoyo del crecimiento económico, el desarrollo nacional, la creación de empleos y el fortalecimiento de la institucionalidad. En ese mismo sentido, dicha institución busca la constitución de todas las sociedades en la República Dominicana para que legalmente sea una sociedad de derecho y que contribuya con la sociedad de manera económica.

En este aspecto como lo es el Fideicomiso, la Cámara de Comercio y Producción tal como lo establece el artículo 22 del reglamento 95-12 es la institución que recibirá el acto constitutivo que podrá ser realizada bajo acto autentico instrumentado por ante un notario público o acto bajo firma privada y revisará si cumple con los requisitos para que funcione el fideicomiso.

Sin embargo, el artículo 22 párrafo II del reglamento 95-12 establece y citó: *la extinción del fideicomiso, independientemente de la causa que lo origine, deberá ser notificada por escrito a las oficinas de Registro Mercantil de las Cámaras de Comercio y Producción de los domicilios del o de los fiduciarios, sin perjuicio de la inscripción, registro o cualquier otro formalidad que de acuerdo con la clase de acto o con la naturaleza de los bienes de que se trate, deba hacerse conforme a la Ley No. 189-11.*”

Es decir, la Cámara de Comercio y Producción en el caso de la pieza legislativa del Fideicomiso funge como ente regulador de que el fideicomiso creado por el fiduciario quede legalmente registrado y cumpla posteriormente con sus obligaciones legales y tributarias.

4.2. Instituto Nacional de la Vivienda

El Instituto Nacional de la Vivienda es la institución rectora y reguladora del sector vivienda del Estado dominicano creada mediante la Ley No. 5892 por el Consejo de Estado el 10 de mayo del 1962, que tiene por objetivo la formulación, ejecución y diseño de los proyectos habitacionales, incorporando a todos los sectores, tanto público como privado en la producción de viviendas para el fiel cumplimiento de la política habitacional implementada por el mismo Estado para disminuir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.³²

³² <http://invi.gob.do/SobreeIINVI/SobreNosotros.aspx>

Esta institución juega un rol imperante en el aspecto del fideicomiso, en virtud de que es el emisor de un bono monetizable para la adquisición de la primera vivienda en apoyo a las familias de ingresos medios y bajos. Sin embargo, para obtener dicho apoyo, la institución establece unos requisitos señalados anteriormente en el subtema Adquisición de la Primera Vivienda pero que también señalados en su página web www.invi.gob.do.

4.3. Dirección General de Impuestos Internos

La Dirección General de Impuestos Internos es un organismo con personalidad jurídica y autonomía funcional, presupuestaria, administrativa, técnica y patrimonio propio. Surge con la promulgación de la Ley No. 166-97, que fusiona las antiguas Direcciones Generales de Rentas Internas e impuestos sobre la Renta. Tiene como finalidad encargada de la administración y/o recaudación de los principales impuestos internos y tasas en la República Dominicana.

La Dirección General de Impuestos Internos juega un rol fundamental en el Fideicomiso debido a que es la institución que otorga el bono o la compensación del ITBIS para la adquisición de vivienda de bajo costo por parte del adquirente. Cuando hablamos de Bono de Vivienda de Bajo Costo nos referimos a una compensación o bono monetizable del impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de los proyectos de viviendas de bajo costo que están siendo desarrollados bajo la figura del fideicomiso. En ese sentido, este bono ayudará como parte del inicial para la adquisición de la primera vivienda o para el capital del préstamo hipotecario en caso de haber completado dicho inicial.

Para obtener dicho bono deberá cumplir con las formalidades establecidas en el artículo 33 de la Norma General 01-2015.

V. LOS SERVICIOS FIDUCIARIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Los servicios fiduciarios son diversos y ofrecen una gama amplia que se adecua a la necesidad de cada persona otorgándole rentabilidad y un patrimonio independiente. Dichos servicios son los siguientes:

- Fideicomiso de Planificación Sucesoral;
- Fideicomiso Cultural, Filantrópico y Educativo;
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores y Productos;
- Fideicomiso en Garantía;
- Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario.

Sin embargo, cada servicio que dispone tanto la Ley 189-11 como el Reglamento 95-12 están distribuidos en las sociedades facultadas a fungir como fiduciarios el cuales son los siguientes:

- Personas Jurídicas constituidas de conformidad con las leyes, con el fin exclusivo de fungir como fiduciario. Estas sociedades deben registrarse e informar sobre el inicio de sus operaciones en la DGII. La sociedad fiduciaria de uso exclusivo, que no pertenezcan a un grupo financiero, se encuentra bajo la supervisión de la DGII;
- Administradoras de Fondos de Inversiones, únicamente respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración. Para fungir como fiduciarias, estas sociedades deben contar con la autorización de la Superintendencia de Valores (SIV) y se encuentran bajo su supervisión;
- Intermediarios de Valores, únicamente respecto de las carteras que administran en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos. Para fungir como fiduciarias, estas sociedades deben contar con la autorización de la Superintendencia de valores y se encuentran bajo supervisión;

- Bancos Múltiples, Asociaciones de Ahorros y Préstamos y otras entidades de intermediaciones financieras autorizadas a esos fines por la Junta Monetaria. Estas Sociedades, en el ejercicio de su función fiduciaria, se encuentran bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos (SIB).

Enfatizando que dichas sociedades se le establece facultad según lo dispuesto en la Ley No. 189-11 y el reglamento 95-12 del Fideicomiso. En ese sentido, los servicios fiduciarios que ofrecen dichos fiduciarios son supervisados dependiendo de la materia por la Superintendencia de Bancos, Superintendencias de Valores y la Dirección General de Impuestos Internos.

VI. FINALIDAD E IMPORTANCIA

El propósito principal del tema *“La Importancia de la Ley No. 189-11 en el Mercado Hipotecario”* es el de implementar la creación de mejoras, con la finalidad de que se cumpla a cabalidad el objetivo de la normativa jurídica.

Pues el objetivo de esta ley en el Mercado Hipotecario es construir viviendas de bajo costo, mediante la captación de fondos que puedan ser invertidos en proyectos de construcción de viviendas económicas que puedan ser adquiridas por personas de bajos recursos y que así el Estado pueda cumplir con las obligaciones establecida en los artículos 51 y 59 de la Constitución Dominicana proclamada el 26 de enero del año 2010, Derecho a la Propiedad y Derecho a una Vivienda Digna, respectivamente, donde se le impone al Estado salvaguardar dichos derechos a la población dominicana.

Cabe destacar que esta iniciativa facilitará a las AFP para que puedan utilizar los fondos de pensiones y así poder invertirlos en los proyectos inmobiliarios dirigidos a los propios trabajadores.

En nuestro país existe un alto nivel de personas, que incluso con la implementación de esta ley, no han podido adquirir su primera vivienda, esto se debe a tres grandes factores, los cuales son los siguientes:

1. El Salario Mínimo más alto según los datos expuestos por el Ministerio de Trabajo que fue difundido mediante un escrito realizado por parte del periódico Metro hasta el 3 de mayo del año 2017 el salario mínimo más alto es de RD\$15,447.60, el intermediario pasará de RD\$8,850.00 a RD\$10,620.00 pesos y el más bajo subirá de RD\$7,483.00 a RD\$9,411.60 pesos. Por lo que, a pesar del aumento que realizará el Ministerio de Trabajo a gran parte del sector público, en

su gran mayoría de la población aún no alcanzan la suficiente solvencia económica para solventar el pago de un préstamo hipotecario y las entidades bancarias no le otorgarían una facilidad en vista de que se vería comprometido sus ingresos en más de un 40%.³³

2. Carencia de historial crediticio en las entidades financieras por parte de una gran parte de la población. Muchas personas reciben su pago vía cheque, a pesar de que es cambiado en un banco considera que es mejor obtener todo el dinero en sus manos y no abrir una cuenta de ahorro. Otra parte obtiene el dinero vía transferencia a una cuenta en nómina, sin embargo, este retira todos los fondos del mismo y no mantiene un movimiento en la cuenta, por lo que le perjudica enormemente en virtud de que la entidad observa que son personas que no dan movimientos y tiene la convicción de que no cumplirá con la obligación del pago de una facilidad si se le fuese otorgada.
3. Altas tasas y plazos cortos por falta de bancarización. Como habíamos expuesto anteriormente, por lo general la población dominicana no posee un gran historial crediticio y no da movimiento a la cuenta dificultando más la adquisición de una facilidad a futuro. Por lo que, las entidades financieras establecen altas tasas de interés a un plazo corto en vista de que tendrán mayor riesgo al otorgarle ese crédito y no se tiene la certeza de si cumplirá con la obligación.
4. Deficiencia en la información con relación al Fideicomiso. El Estado Dominicano no ha hecho la debida diligencia de proporcionar mediante medios de publicidad y conferencias como se adquiere el fideicomiso, que pasos debe seguir las personas y quienes pueden aplicar para el mismo.

³³ <https://www.metrord.do/do/destacado/2017/05/03/salario-minimo-privado-aumentara-20-rd.html>

Por lo tanto, es indispensable que la población pueda adquirir una correcta información por parte de los organismos encargados para que sepan cómo pueden ser beneficiados por esta facilidad y los lineamientos a seguir. Por lo que, se nuestro objetivo es proveer mejoras a este mecanismo jurídico para ser implementadas por el Estado y las entidades fiduciarias.

VII. MEJORAS

Después de una exhaustiva investigación sobre este mecanismo jurídico, he determinado que dentro de las mejoras que deberían ser implementadas por el Estado y las diferentes entidades fiduciarias en la República Dominicana, son las que detallo a continuación:

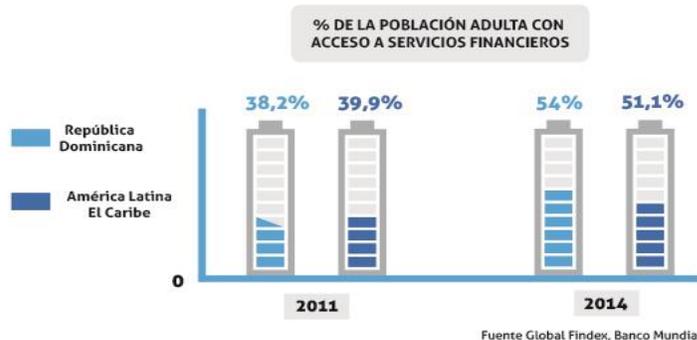
1. **Motivación a los extranjeros para que inviertan en este sector:** Esta mejora se debe realizar mediante una licitación en el cual cada compañía publicitaria realizará una propuesta y el ganador realizará una publicidad masiva en el cual sea distribuida vía todas las redes sociales activas en la actualidad, periódicos internacionales y radio o tv.
2. **Otorgar facilidades a las Constructoras para que realicen proyectos de bajos recursos:** Para lograr este objetivo se tiene en mente que el Estado indique a las Constructoras un listado de las ferrerías que fueron escogidas bajo una licitación pública, en el cual obtendrán un subsidio de los materiales que necesitan para la construcción de viviendas de bajo costo.
3. **Informar a la población de la existencia de esta pieza legislativa con la cual podrían obtener su primera vivienda, por medio de conferencias y publicidades:** Para alcanzar que el déficit habitacional se reduzca de manera significativa y logre el objetivo de la Ley No. 189-11 es preciso que el Estado Dominicano realice un publicidad que sea difundida en los medios más escuchados por la población que son radial y televisivo local donde manifieste y señale los pasos a seguir para la obtención de la primera vivienda, quienes aplican, a que institución deben dirigirse y en caso de cualquier pregunta extraordinaria la página web la cual puedan dirigirse para más información.

- 4. Otorgar facilidades crediticias a las personas que sean beneficiarias de este mecanismo, a un plazo favorable y con requisitos asequibles:** Como habíamos manifestado anteriormente la sociedad dominicana posee poca cultura de obtener cuentas de ahorros en las entidades financieras en vista de que una parte considera que el dinero está más seguro en sus manos y si tiene una cuenta retira la totalidad de los fondos para que el banco no le robe nada como algunas personas manifiesten en la cotidianidad. Sin embargo, la solución radica en otorgar a la persona interesada en la vivienda de bajo costo la facilidad de pagar el préstamo hipotecario en un plazo de 15 años, a una tasa interés de un 12% el cual la mitad será subsidiada por el Estado Dominicano y el restante será pagado por el adquiriente.

- 5. Otorgar los fondos del Estado a un solo organismo gubernamental para que este sea el encargado de administrar los fondos para la materialización de las construcciones de bajos costos:** El Estado deberá designar al Instituto Nacional de la Vivienda como el único que se destinará los fondos para la construcción de las viviendas para que dicha entidad tendrá una unidad de criterio en la realización de un plan de acción anual donde se planificara y sabrá cómo distribuir de manera equitativa los proyectos habitacionales de bajo costo y en que demarcación territorial es de más necesidad la elaboración de proyectos.

- 6. Fomentar la cultura de la bancarización:** La cultura de la bancarización es cuando las personas de la sociedad tienen más acceso a servicios financieros en el mercado normal, dando movimiento a su cuenta creando historial crediticio y al mismo tiempo realizan pagos y transferencias desde esa cuenta a cualquier otra.

POBLACIÓN BANCARIZADA EN REPÚBLICA DOMINICANA



Entre 2011 y 2014, según cifras del Banco Mundial el porcentaje de población bancarizada aumentó desde 38.2% hasta 54%, con este resultado República Dominicana logró superar al promedio de América Latina (51.1%). La bancarización se define como el grado del acceso a servicios financieros formales por parte de las personas y empresas, y se ha demostrado que esta variable está positivamente correlacionada a un mayor crecimiento económico, mejor distribución del ingreso y disminución de la pobreza.

Ambar Minaya
MEDIATICOS

Según las cifras del Banco Mundial y de la Asociación de Banco Comerciales del país (ABA) que fueron expuestas en el periódico digital acento.com.do y que son mostradas en la gráfica anterior en los años 2011 y 2014 el porcentaje de la población bancarizada en la República Dominicana se incrementó desde un 38% hasta el 54%. De acuerdo con la Asociación de Bancos Comerciales del país (ABA) con este resultado la República Dominicana logró situarse en este ámbito por encima del promedio de América Latina, estimado de un 51.1%.³⁴

Por lo que, en el país para que continúe el crecimiento progresivo de la bancarización se debe realizar una campaña llamada “bancarízate ya y obtendrás un futuro mejor” donde los colaboradores de las entidades financieras le enseñen a cada persona cual es la importancia de tener una cuenta en el banco, dar movimiento, realizar transacciones y manejar de la manera más correcta las facilidades que se le puedan otorgar.

³⁴ <https://www.google.com/amp/acento.com.do/2015/economia/8292881-bancarizacion-supera-en-rd-al-promedio-regional/amp/>

CONCLUSIÓN

Es importante resaltar que el Estado Dominicano ha hecho un gran esfuerzo para que el déficit habitacional que aqueja a la sociedad dominicana con la promulgación de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Uno de esos esfuerzos palpables es la ayuda que obtiene por parte de las instituciones del gobierno como el Instituto Nacional de la Vivienda ayudando al bono monetizable y la Dirección Nacional de Impuestos Internos están realizando un apoyo significativo para que tanto bono de impuestos como monetizable las personas tengan un soporte al momento de adquirir su primera vivienda de bajo Costo.

A pesar de que la República Dominicana ha tenido un crecimiento progresivo en la elaboración de viviendas desde el 2013 hasta el 2016 con el surgimiento de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Republica Dominicana, la elaboración de los proyectos habitacionales creados y que fueron mostrados gráficamente anteriormente no alcanza al 10% del déficit habitacional el cual alcanza los 2 millones. Por lo que, el gobierno dominicano debería destinar más porcentaje del producto interno bruto para la construcción de más proyectos de viviendas de bajo costo y que sean construidos en una gran parte en Santo Domingo en vista de que es donde se puede palpar mayor densidad poblacional y por lo tanto hay más necesidades por de adquisición de una vivienda por parte de las personas de clase media y baja.

Tal como habíamos observado el Estado Dominicano destina a 7 instituciones el 0.04% del PIB para que puedan elaborar la construcción de diversos proyectos habitacionales. Por lo que, propongo que el Estado Dominicano debería eliminar las 6 instituciones que interceden en que esta problemática y solamente deje bajo el cargo de esta vicisitud al Instituto Nacional de la Vivienda en virtud de que, al momento de otorgar una partida a diversas instituciones, las mismas lo gastarían en sus gastos administrativos y cada uno distribuirá la partida como mejor le parezca. Sin embargo, en la obtención de la partida

dada por parte del Estado del Producto Interno Bruto (PIB) a una sola institución se obtendría una unidad de criterio en la distribución y materialización de los proyectos habitacionales con el dinero otorgado, logrando que llegue una gran proporción del dinero otorgado.

Por lo que la importancia de la Ley No. 189-11 en el Mercado Hipotecario es la creación de viviendas de bajo costo que puedan ser adquiridas por las personas de escasos recursos con el apoyo del Estado Dominicano con los bonos que ofrece y que se reduzca el déficit habitacional.

BIBLIOGRAFÍA

1. Villagordoa Lozano, José Manuel. (1976). Doctrina General del Fideicomiso. México: Asociación de Banqueros de México.
2. Landero Sigrist, Ricardo. (1980). Panorama Actual y Perspectivas del Fideicomiso en México. México: Memoria.
3. IBID, PP. 24, 25.
4. Julián Pérez, Luis. (1982). Fideicomiso o Trust. Santo Domingo, República Dominicana: UNPHU.
5. Garner A. Bryan. (2014). Black's Law Dictionary. EE. UU: West Group.
6. Alberto P. Rosso, Carlos María Uriarte. (2003). Financiamiento Agropecuario. Uruguay: IICA
7. Caballenas de Torres, Guillermo. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Ecuador: Heliasta.
8. Feliz Jafmary y Júpiter Eloy. (2010). Metodología del cálculo del déficit habitacional en República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: ONE.
9. Datos tomados del IX Censo Nacional de Población y Viviendas 2010.
10. Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
11. Reglamento 95-12, Reglamento de aplicación del Fideicomiso.
12. Norma General No. 01-2015 DGII, sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso.

- 13.** Jairon Severino. (2017). El déficit de viviendas crece en 20,500 por año. 21/01/2017, de Listín Diario Sitio web:
<http://www.wdalaw.com/espanol/noticias/EldeficitdeviviendasenRepublicaDominicanacreeen20500poraoo.php>
- 14.** Instituto Nacional de la Vivienda. (2012). Requisitos para la solicitud de Vivienda. 2011, de INVI Sitio web:
<http://invi.gob.do/Transparencia/Servicios/SolicituddeVivienda.aspx>
- 15.** Dirección General de Impuestos Internos. (2017). Bono de Vivienda de Bajo Costo. 2016, de Subdirección de Planificación y Desarrollo Departamento Educación Tributaria Sitio web:
<http://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/tramitesPasoPaso/Documentos/BrochureBonodeVivienda.pdf>
- 16.** Discurso pronunciado por el Superintendente de Pensiones, Arquitecto Joaquín Gerónimo, en diciembre del 2012 en el Palacio Nacional para explicar sobre el uso de los fondos de Pensiones para construcción de viviendas. Extraído del Boletín Trimestral No. 38 de la SIPEN No. Diciembre 2012.
- 17.** Ponencia “Pasado, Presente y Futuro del Sistema Dominicano de Pensiones”. Conferencia dictada por el Superintendente de Pensiones, Arquitecto Joaquín Gerónimo, el 11 de diciembre de 2013, en ocasión del duodécimo aniversario de la Superintendencia de Pensiones en el Auditorio Mauricio Báez de la capital dominicana.
- 18.** Entrevista a Luis Molina Achécar, presidente del Banco Hipotecario Dominicano (BHD). Revista Mercado. Edición Diciembre 2013.

- 19.** Tivalsa. (2016). Instrumentos Financieros en el Mercado de Valores dominicano. 2016, de Tivalsa Sitio web: <http://rtm.adventures.do/tivalsa/instrumentosfinancierosnelmercadodevalores/>.
- 20.** <http://invi.gob.do/SobreeIINVI/SobreNosotros.aspx>
- 21.** Torres, Jenny. (2015). boletín Vivienda: síntesis panorámica presupuestaria 2013-2015. 2015, de Ciudad Alternativa Sitio web: <http://acoprovi.org/el-deficit-de-viviendas-reta-capacidad-de-oferta-y-demanda/>.
- 22.** Frederick Bergés. Revista Mercado. Diciembre 2013.
- 23.** Fiduciaria Popular. Presentación explicativa sobre el Fideicomiso. PDF.
- 24.** <https://www.metrod.do/do/destacado/2017/05/03/salario-minimo-privado-aumentara-20-rd.html>
- 25.** Amiama, Manuel A. El Fideicomiso entre Nosotros. Revista Jurídica Dominicana, No. I, VII, Trimestre, Santo Domingo, 1945.
- 26.** Casillas Vélez, Refugio Carlos. Las Funciones del Fiduciario en el Fideicomiso. Tesis para optar al grado de Licenciado en Derecho. Universidad la Salle, México, D.F., 1974.
- 27.** Acento.com.do. Bancarización supera en República Dominicana el promedio regional. 2015, de Acento sitio web: <https://www.google.com/amp/acento.com.do/2015/economia/8292881-bancarizacion-supera-en-rd-al-promedio-regional/amp/>