



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

VICERRECTORÍA DE POSTGRADO, INVESTIGACIÓN Y ASUNTOS

INTERNACIONALES

Escuela de Graduados

**ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO
DOMINICANO BASADO EN LA LEY 189-11**

SUSTENTANTES

**CARLOS MIGUEL LANTIGUA
YASMIN DÍAZ ALCÁNTARA**

ASESORES

**DR. ANGEL PUENTES
DR. ENRIQUE CAMBIER**

**Para la obtención del grado Magister
En la Maestría de Contabilidad y Auditoría**

SANTO DOMINGO, D.N., REPÚBLICA DOMINICANA

ENERO, 2018

Tabla de contenido

DECLARACIÓN DE AUTOR DE OBRA INTELECTUAL ORIGINAL.....	5
RESUMEN	6
ABSTRACT.....	8
AGRADECIMIENTOS	10
DEDICATORIAS	12
DEDICATORIAS	13
PARTE 1. MARCO INTRODUCTORIO	13
Introducción.....	13
Capítulo 1: Presentación del Problema	15
1.1 Planteamiento del problema.....	15
1.2 Justificación	16
1.3 Delimitación del problema.....	17
1.4 Objetivos de la investigación.....	17
PARTE 2. MARCO TEÓRICO.....	18
Capítulo 2: Marco Legal del Fideicomiso	18
2.1 Concepto de Marco Legal.....	18
2.2 Ley 189-11 sobre Fideicomiso y Mercado Hipotecario	18
2.3 Reglamento 95-12.....	24
2.4 Norma General 02-12	26
Capítulo 3: Aspectos del fideicomiso	29
3.1 Concepto del Fideicomiso	29
3.2 Historia y evolución del fideicomiso	30
3.3 Elementos que intervienen en el fideicomiso	34
3.4 Tipos de fideicomiso y su definición.....	35
3.5 Ventajas del fideicomiso.....	37
3.6 Fiduciarias en República Dominicana	37
Capítulo 4: Impacto económico de la Ley 189-11 por sector.....	39
4.1 Sector Inmobiliario	39

4.2 Sector Construcción.....	45
4.3 Sector Hipotecario Dominicano.....	50
4.4 Entes responsables de la política de vivienda en la República Dominicana	54
4.5 Riesgos asociados al sector Hipotecario Dominicano	55
4.6 Déficit Habitacional.....	56
4.7 Expectativas del gobierno dominicano a través de la Ley 189-11	60
PARTE 3: MARCO METODOLÓGICO.....	67
Capítulo 5: Bases Metodológicas	67
5.1 Tipo de investigación.....	67
5.2 Diseño de Investigación.....	68
5.3 Objetivos de la Investigación.....	68
5.4. Fases del Proceso de la Investigación.....	68
5.5 Diseño de procedimiento utilizado	69
5.6 Población y determinación de la muestra	69
5.7 Instrumentos de recopilación de informaciones	70
PARTE 4: RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	71
Capítulo 6: Resultados, Conclusiones y Recomendaciones	71
6.1 Resultados.....	71
6.2 Conclusiones	88
6.3. Recomendaciones	93
PARTE 5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	96
PARTE 6. ANEXOS.....	101
ANEXO N ^o 1. Guía del Contribuyente No.18.....	101
ANEXO N ^o 2. Bono de la vivienda bajo costo.....	103
ANEXO N ^o 3. Memoria Institucional INVI 2014.....	105
ANEXO N ^o 4. Boletín Fiduciario.....	108
LISTA DE GRÁFICOS	
Grafica 1. Elementos que intervienen en el Fideicomiso.....	34
Gráfica 2. Tipos de Fideicomiso más utilizados.....	35
Grafica 3. Crecimiento económico del Sector Inmobiliario.....	45
Grafica 4. Crecimiento económico del Sector Construcción.....	46

Gráfica 5. Programa de vivienda realizadas por el INVI 2014 2015.....	47
Gráfica 6. Viviendas Construidas 2013-2016.....	48
Gráfica 7. Construcción viviendas habitacionales por región 2013-2013.....	48
Gráfica 8. Planificación de viviendas 2014-2015.....	49
Gráfica 9. Evolución Mercado Hipotecario Dominicano.....	53
Gráfica 10. Capacidad para adquirir vivienda.....	57
Gráfica 11. Déficit Vivienda por año.....	58
Gráfica 12 Fuente Tabla 1.....	72
Gráfica 13 Fuente Tabla 2.....	73
Gráfica 14 Fuente Tabla 3.....	74
Gráfica 15 Fuente Tabla 4.....	75
Gráfica 16 Fuente Tabla 5.....	76
Gráfica 17 Fuente Tabla 6.....	77
Gráfica 18 Fuente Tabla 7.....	78
Gráfica 19 Fuente Tabla 8.....	79
Gráfica 20 Fuente Tabla 9.....	80
Gráfica 21 Fuente Tabla 10.....	81
Gráfica 22 Fuente Tabla 11.....	82
Gráfica 23 Fuente Tabla 12.....	83
Gráfica 24 Fuente Tabla 13.....	84
Gráfica 25 Fuente Tabla 14.....	85
Gráfica 26 Fuente Tabla 15.....	86
Gráfica 27 Fuente Tabla 16.....	87
LISTA DE CUADROS	
Cuadro 1. Nacimiento fideicomiso moderno en países latinoamericanos.....	32
Cuadro 2. Elementos del Fideicomiso.....	34
Cuadro 3. Tipos de Fideicomiso.....	36
Cuadro 4. Ventajas del Fideicomiso.....	37
Cuadro 5. Incidencias del Mercado Inmobiliario.....	44
Cuadro 6. Programa de viviendas año 2015:	47
Cuadro 7. Programa de viviendas año 2015.....	47
Cuadro 8. Cumplimiento de mestas sobre la producción de viviendas año 2014.....	49

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Población con vivienda propia.....	71
Tabla 2. Solicitud préstamo hipotecario para vivienda.....	72
Tabla 3. Beneficios crediticios préstamos hipotecarios.....	73
Tabla 4. Plazo para la adquisición de préstamos.....	74
Tabla 5. Servicios entidades crediticias.....	75
Tabla 6. Tiempo de aprobación prestamos.....	76
Tabla 7. Conocimiento de la Ley 189-11.....	77
Tabla 8. Promoción Ley 189-11.....	78
Tabla 9. Tipo de asesoría prestamos.....	79
Tabla 10. Proyectos de viviendas bajo costo.....	80
Tabla 11. Característica del proyecto.....	81
Tabla 12. Préstamo hipotecario para vivienda bajo costo.....	82
Tabla 13. Datos demográficos- edad.....	83
Tabla 14. Datos demográficos –sexo.....	84
Tabla 15. Ingresos.....	85
Tabla 16. Ocupación.....	86

DECLARACIÓN DE AUTOR DE OBRA INTELECTUAL ORIGINAL

Declaración de Autor de Obra Intelectual Original para la Presentación de la Tesis de Maestría de Acuerdo a Disposiciones Vigentes de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña.

Carlos Miguel Lantigua Díaz, cédula de identidad y registro electoral No.001-1489612-9 y **Yasmin Díaz Alcántara**, cédula de identidad y registro electoral No.001-1549335-5, Declaramos: Ser los autores de la tesis que lleva por Título **Análisis del Desarrollo del Mercado Hipotecario Dominicano basado en la Ley 189 11**, Asesorada por el **Dr. Enrique Cambier y Dr. Ángel Puentes**, quienes presentaron a la Escuela de Graduados, para que sea defendida y evaluada en sesión pública.

Que la tesis es una obra original. Además, puede ser libremente consultable.

Que me consta que una vez la tesis haya sido defendida y aprobada, su divulgación se realizará bajo licencia de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña.

Que el contenido de la tesis y su publicación no infringe derechos de propiedad intelectual, industrial, secreto comercial o cualquier otro derecho de terceros, por lo que exonero a la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña, de cualquier obligación o responsabilidad ante cualquier acción legal que se pueda suscitar derivada de la obra o de su publicación.

Estos datos no vulneran derechos de terceros y por lo tanto asumimos cualquier responsabilidad que se pueda derivar de las mismas y de su publicación, como constancia, **firmamos** el presente documento.

Santo Domingo DN., República Dominicana, Enero 2018.

RESUMEN

La siguiente investigación tiene como principal objetivo analizar el desarrollo del mercado inmobiliario dominicano basado en la implementación de la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana. De esta manera examinar las incidencias de esta ley para contrarrestar el crecimiento del déficit habitacional dominicano. Para la realización de esta investigación se procedió a describir el marco legal del fideicomiso, el cual está fundamentado en la Ley 189-11, Reglamento 95-12 y la Norma General 02-12, así como los aspectos generales del fideicomiso y las ventajas que representa esta figura jurídica para las inversiones en la República Dominicana, se expone a su vez, las fiduciarias creadas en el país, las cuales son una herramienta fundamental para el desarrollo de los negocios y el desarrollo del mercado inmobiliario Dominicano. También se plantea el impacto económico de la Ley 189-11 y se muestra el déficit habitacional desde sus orígenes, tomando en cuenta los proyectos de los gobiernos de turnos en los períodos que comprende este análisis, partiendo desde el criterio que los gobernantes tienen la responsabilidad directa para crear las condiciones con el fin de enfrentar la problemática que representa el déficit habitacional dominicano. Asimismo, se procedió a la aplicación de cuestionarios, encuestas y entrevistas para la validación de las informaciones recabadas. Con la obtención de los datos conseguidos a través de los instrumentos utilizados se obtuvieron los hallazgos con los cuales se plantearon las recomendaciones y las mejoras oportunas que sirvan para contrarrestar el incremento del déficit habitacional dominicano, el cual representa un problema que se ha incrementado desde los períodos comprendidos

alrededor de 1950 hasta la actualidad, representando un obstáculo importante para la expansión poblacional del país.

Palabras Clave: Déficit, vivienda bajo costo, fideicomiso, mercado hipotecario.

ABSTRACT

The following research has as main objective to analyze the development of the Dominican real estate market based on the implementation of Law 189-11 for the development of the mortgage market and the trust in the Dominican Republic. In this way, examine the impact of this law to contain the growth of the Dominican housing deficit. In order to carry out this investigation, we proceeded to describe the legal framework of the trust, which is based on Law 189-11, Regulation 95-12 and General Standard 02-12, as well as the general aspects of the trust and the advantages that This legal figure is represented for investments in the Dominican Republic, and fiduciaries created in the country are exposed, which are a fundamental tool for the development of business and the development of the Dominican real estate market. It also raises the economic impact of Law 189-11 and shows the housing deficit from its origins, taking into account the Projects of the governments of shifts in the periods covered by this analysis, starting from the criterion that the rulers have the responsibility direct to create the conditions in order to face the problem that represents the Dominican housing deficit. Likewise, we proceeded to the application of questionnaires, surveys and interviews to validate the information gathered. With the obtaining of the data obtained through the instruments used, the findings were obtained with which the recommendations and the opportune improvements were proposed that serve to counteract the increase of the Dominican housing deficit, which represents a problem that has increased since the periods ranging from 1950 to the present, representing an

important obstacle for the population expansion of the country. At the same time, expand knowledge regarding the benefits granted by Law 189-11.

Keywords: Deficit, low cost housing, trust, mortgage market.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por permitirnos cumplir nuestra meta, si el nada es posible.

A la Universidad, por darnos la oportunidad de poder desarrollar nuestros conocimientos y experiencia a nivel profesional, gracias por todas las personas que dispuso para poder obtener los más enriquecedores conocimientos de aquel personal docente que conjugan su pedagogía y experiencia y por permitirme formar parte de la familia UNPHU.

A los facilitadores, Pues cada uno de ellos apporto mucho en la obra de nuestra formación académica, con sus enseñanzas pudimos enriquecer nuestros conocimientos para hoy poder lograr ser profesionales con la capacidad de ser competitivos en estos nuevos tiempos.

A los asesores, Dr. Enrique Cambier y Dr. Ángel Puentes, por su disposición para que este no fuera un simple trabajo más, sino que fuera un próspero fruto de esfuerzo, para que las cosas queden excelentes. Gracias por acompañarnos durante el desarrollo de este Proyecto y por hacer posible este logro.

A la unidad de Postgrado, por sus esfuerzos para que esta tesis sea una realidad.

A nuestros compañeros de clase, quienes con sus experiencias y conocimientos contribuyeron a enriquecer nuestras capacidades a nivel personal y profesional.

A todas aquellas personas, que de una manera u otro contribuyeron para que sea posible la culminación de este proyecto.

Carlos y Yasmín

DEDICATORIAS

A **Dios** por darme la vida y permitir vivirla en la dirección de tu voluntad, por permitir que se concreten mis pretensiones que sólo a través de ti se pueden lograr.

A mis **Padres**, por ser mi soporte de manera incondicional, por estar siempre a mi lado cuidando mis pasos y protegiéndome.

A mis **hijos**, por ser el mayor regalo de Dios, por ser alegría plena de mí alma y mi inspiración de ser mejor para ustedes.

A mi compañera de vida **Claudia Méndez**, por ser tan comprensiva, amorosa y atenta para mis momentos de estudio, por quererme y luego entenderme.

A la **Universidad UNPHU**, por permitirme ingresar a esta comunidad educativa que me brindó la oportunidad de expandir mis conocimientos a través de esta Maestría, por aceptarme en la familia **UNPHU** para ser uno de sus egresados y representar el prestigio, dándome la oportunidad de crecer profesionalmente.

A mis **compañeros de la Maestría**, gracias por ser parte de tan grata experiencia en el camino recorrido, fui a buscar conocimiento y obtuve 14 amigos. A mi compañera de Tesis **Yasmin Diaz**, Por tener la determinación absoluta de que podíamos realizar esta tarea sin importar los obstáculos que se presentaran, al final tuviste la razón y pudimos alcanzar la meta que nos propusimos, siempre te estaré agradecido.

Carlos Miguel Lantigua

DEDICATORIAS

A **Dios** por ser mi protector y por haberme dado el don de la vida y abrirme los caminos del estudio y el deseo de superarme y por engrandecer mis fuerzas para seguir adelante, sin ti hubiera sido imposible lograrlo.

A mi **familia**, por ser parte de mi vida, por todo el apoyo, en especial a mis padres, a mis hermanos y a mi esposo, porque siempre han depositado su confianza en mí.

A mis **hijos**, que son el regalo más grande que Dios me ha dado, son mi mayor orgullo y mi fuente de inspiración, este triunfo es de ustedes.

A la **Universidad UNPHU**, por acogerme y darme la oportunidad de poder formar parte de la familia UNPHU, dándome la dicha de formarme profesionalmente.

A **mis compañeros de la Maestría**, gracias por permitirme compartir junto a ustedes momentos inolvidables. Nunca olvidare esta hermosa experiencia que pase junto a ustedes. Le llevare Presente por siempre. A mi compañero de Tesis **Carlos Lantigua**, por luchar incansablemente y demostrar que cuando se quiere se puede.

A mi amiga **Xiomara**, por su apoyo incondicional y por motivarme a continuar formándome.

A mi querida **Tatiana Mesa**, por su apoyo incondicional, siempre te estaré agradecida.

A mis **compañeros de trabajo**, en especial a **Josefina**, que siempre está presente cada vez que necesito de su apoyo.

Yasmín Díaz

PARTE 1. MARCO INTRODUCTORIO

Introducción

La República Dominicana tiene un déficit habitacional en más de tres millones y medio de viviendas según expone la Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao (APROCOVICI) en conferencias del año 2016, a su vez el gobierno dominicano como medida de solución han realizado proyectos habitacionales para enfrentar este problema, sin embargo las soluciones adoptadas siguen siendo insuficientes ya que la necesidad habitacional crece más que la solución ejecutada.

En sus publicaciones del año 2016, la Oficina Nacional de Estadística expresa que el déficit habitacional actual en República Dominicana supera los dos millones de viviendas.

El estado dominicano con la entrada en vigencia de la Ley 189-11 crea una alternativa para que los sectores más pobres puedan adquirir una vivienda, esta Ley pretende ofrecer la oportunidad de dinamizar la construcción de proyectos habitacionales de bajo costo con incentivos fiscales y financiamientos flexibles. A través de esta herramienta legal el gobierno busca una solución viable para enfrentar el déficit habitacional en República Dominicana.

El gobierno actual planificó para el año 2015 una serie de proyectos bajo esta ley, para ese período ya se habían constituido 63 fideicomisos de construcción de vivienda de bajo costo de proyectos privados, que desarrollarían 27,181 viviendas, ya para el 2016 el gobierno tenía previsto tener una oferta de vivienda de 62,181 para la ciudades de Santo Domingo y Santiago en conjunto, actualmente el proyecto ciudad Juan Bosch sigue en desarrollo para la conclusión de sus últimas etapas en Santo Domingo, en Santiago este mismo proyecto está en su etapa inicial.

Por lo general el mercado hipotecario dominicano no ofrece la oportunidad de obtener préstamos hipotecarios para que los grupos económicos con menor ingreso puedan adquirir un

inmueble tipo casa o apartamento, estos sectores no cuentan con las condiciones reales de factibilidad para adquirir una vivienda mediante una hipoteca, dado que no perciben ingresos suficientes para responder ante este compromiso.

Actualmente la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el Fideicomiso, representa una oportunidad de negocio en la República Dominicana, el fideicomiso es realmente un instrumento jurídico diverso, esta ley permite elaborar un esquema con beneficios fiscales para favorecer a los grupos económicos más pobres, para que puedan optar por una vivienda que cumpla con los requisitos mínimos generalmente aceptado.

El objetivo de esta ley es crear proyectos habitacionales como solución a una problemática social que se desarrolla en la clase popular, crear la facilidad para realizar proyectos de viviendas a bajo costo, con tasas y plazos sensatos para este sector social, a la vez se busca mejorar la calidad habitacional de las comunidades diseminadas en todo el territorio de la República Dominicana, donde prevalecen las viviendas que albergan familias en condiciones deplorables, ejemplos, Barrio la Zurza, El Abanico de Herrera, Las Cañitas, La Ciénaga, Los Guandules, etc. Estos “Barrios” son improvisaciones habitacionales situadas en barrancones, a la orillas de ríos y cañadas, construidas con block, zinc, cartones, plafones, etc. Se puede citar ejemplos de los barrios La Ciénaga y Los Guandules que se ubican en las orillas del río Ozama.

Los habitantes de estas localidades están expuestos a enfermedades tales como dengue, leptospirosis, entre otras, no tienen acceso a educación, ni centros de salud dentro del sector y conviven con un alto índice de delincuencia y narcotráfico, incluso las autoridades temen entrar en estos barrios por temor a recibir agresiones de pandillas.

Capítulo 1: Presentación del Problema

1.1 Planteamiento del problema

El ciudadano dominicano requiere poseer una vivienda digna, no obstante la desigualdad social y los altos costos de construcción en la República Dominicana son una limitante para que los dominicanos de bajos recursos o clase baja puedan lograrlo. Esta barrera incrementa la desigualdad y refleja una clase social insegura, sin amparo de los gobiernos y sin un futuro prometedor, prácticamente la adquisición de una vivienda representa un privilegio al que tiene acceso a partir de la clase media hacia arriba.

En la actualidad en la República Dominicana no se ha podido concretar una política de vivienda efectiva que pueda contrarrestar y suplir el crecimiento poblacional del país, esta ineficiencia gubernamental han dado lugar a que los dominicanos de bajos recursos y con la necesidad de un techo, improvisen viviendas en lugares inhabitables, como por ejemplo: en las orillas del ríos Ozama e Isabela, en la región del Gran Santo Domingo, para la región de Cibao en Santiago de los Caballeros, se puede constatar familias que residen a las orillas del rio Yaque del Norte, en el rio Higuamo de la región este, en la provincia San Pedro de Macorís, también existen barrios donde la sobrepoblación es habitual y las condiciones de salubridad e higiene son críticas.

Estudios del 2010 realizados por el Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo (PNUD), estimaron que el déficit habitacional en la República Dominicana está en 1,096,000, de las cuales corresponden 447,000 a nuevas viviendas y 649,000 para mejoras, este estudio contempló que la necesidad de viviendas crecen a un ritmo de 5,500 adicional por año, en tanto, las mejoras requeridas se incrementan en 15,000 por año, lo que representa un conjunto de 20,500 vivienda anual. (Camilo, 2013).

1.2 Justificación

La introducción del fideicomiso a la legislación dominicana ha marcado un punto inicial en la economía para incrementar la inversión en el sector de la construcción, tanto el sector financiero como el mercado de capitales se benefician del impacto que ha provocado el desarrollo de este instrumento, que a la vez va contribuir a la solución de uno de los problemas sociales más importante, como es el déficit habitacional.

La Ley 189-11 representa un impulso para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso para la República Dominicana, ya que este instrumento contribuye en gran manera con el desarrollo y crecimiento económico, y a la vez permite el incremento de fuentes de financiamiento para proyectos, también hace posible reducción del déficit habitacional existente.

Por esta razón el contenido de este proyecto de investigación representa un aporte para poder demostrar que la figura del fideicomiso sigue siendo viable para contrarrestar el déficit habitacional

A su vez el objetivo de este análisis es identificar el impacto de la ley 189-11 en el mercado hipotecario, este sector estuvo marginado en la mayoría de los gobiernos desde los años 1960 hasta el nacimiento de esta ley, mediante la misma se unificó el sector privado con el sector público con el fin de estimular el sector hipotecario, por lo que surge la necesidad de un estudio integral que identifique los detalles de este esquema.

1.3 Delimitación del problema

El presente trabajo de investigación es realizado con la intención de presentar los aspectos de la Ley 189-11 sobre el fideicomiso y los beneficios que aporta la introducción de la misma para adquirir viviendas, que les permita a los beneficiados tener un techo conforme a las posibilidades de los menos favorecidos económicamente y por ende tratar de mejorar la calidad de vida de los dominicanos.

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 General

Analizar el desarrollo del mercado hipotecario dominicano basado en la ley 189-11.

1.4.2 Específicos

1. Describir el marco legal de la Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario dominicano y el fideicomiso.
2. Definir los aspectos del fideicomiso como figura jurídica en el marco hipotecario.
3. Explicar los riesgos en el sector hipotecario dominicano.

PARTE 2. MARCO TEÓRICO

Capítulo 2: Marco Legal del Fideicomiso

2.1 Concepto de Marco Legal

Se proporciona las bases sobre las cuales las instituciones construyen y determinan el alcance y naturaleza de la participación política. En el cuadro reglamentario regularmente se encuentran en un buen número de provisiones regulatorias y leyes interrelacionadas entre sí.

El Marco Reglamentario del Fideicomiso, está constituido por la Ley 189-11, Reglamento 95-12 y la Norma General 02-12.

2.2 Ley 189-11 sobre Fideicomiso y Mercado Hipotecario

La Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana fue promulgada por el Poder Ejecutivo el 16 de julio de 2011 (Vicens, 2012). Esta Ley crea un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores de la República Dominicana, igualmente incorpora la figura del fideicomiso, en aras de complementar la legislación financiera dominicana. (Bisonó, 2009)

Propone impulsar el fideicomiso para el diseño, desarrollo y construcción de proyectos de viviendas a bajo costo de acuerdo a sus requerimientos.

Este instrumento se ha convertido en una alternativa para las empresas que realizan transacciones en el comercio internacional dónde definir estrategias, delimitando la responsabilidad de cada actor del fideicomiso, instituyéndole en el contrato y cumpliendo con lo establecido en la normativa legal especificada para tales fines.

La ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana representa el marco jurídico de los proyectos para Vivienda de Bajo

Costo, así que el sector construcción puede ampliar la oferta de viviendas en el mercado hipotecario.

2.2.1 Concepto proyecto de Vivienda de Bajo Costo

Las viviendas de bajo costo, es un contrato mediante el cual el promotor constituye un patrimonio autónomo a través de un contrato de fideicomiso con la fiduciaria, con el objetivo de obtener incentivos que otorga el Estado dominicano amparados bajo la Ley 189-11 y sus correspondientes reglamentos. (Fiduciaria BHD, 2016)

Este instrumento jurídico permite la construcción de proyectos habitacionales dirigido a sectores económicos de menos ingresos que no poseen vivienda propia, a través de esta ley un interesado puede recibir la compensación del ITBIS para ser aplicado al inicial para su hipoteca, el mecanismo de compensación esta expresado en el artículo 23, de la norma 02-12 de la DGII donde establece que las fiduciarias, en nombre de los adquirientes finales de las unidades habitacionales de proyectos de “Viviendas de Bajo Costo”, podrán solicitar una compensación equivalente al monto del ITBIS pagado en el proceso de la construcción denominada “Compensación de Vivienda de Bajo Costo . (Dirección General de Impuestos Internos, 2012)

Mediante el fideicomiso es posible ejecutar este esquema, tanto el reglamento No. 95-12 como la norma 02-12 conforman parte del marco legal de esta ley.

2.2.2 Objetivos de la Ley

La reciente aplicación de la Ley 189-11, para el Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, ha traído muchas novedades al mercado de la construcción y venta de proyectos

habitacionales, por lo que aún la mayoría de las personas no conocen su alcance ni cómo pueden beneficiarles sus incentivos a la hora de adquirir una vivienda.

La Ley 189-11 (2011), en su artículo No.2 plantea:

Que el objetivo principal de la Ley es crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario u obligatorio, para el financiamiento a largo plazo de la vivienda y de la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, lo que unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, y así mitigar el déficit habitacional en la República Dominicana.

Por otro lado Fernández (2012), plantea que el objetivo primordial de la Ley es Impulsar el crecimiento y diversificación del mercado hipotecario y de valores en República Dominicana, de manera que se canalice el ahorro hacia la vivienda y la construcción.

2.2.3 Aspectos tributarios

Los aspectos fiscales de la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso se analizarán algunas de las exenciones que contempla la Ley, citando que la transmisión de los bienes al patrimonio del fideicomiso para fines de planificación sucesoral, no estará sujeta a impuesto sucesoral alguno ni sobre donaciones, y en cambio, si estará sujeta a los impuestos de transferencia y registro.

Esta Ley establece incentivos tanto para los promotores de viviendas como para los compradores, y que en el caso de los promotores se busca que el proceso de obtención de los permisos y aprobaciones sea más expedito al crear la ventanilla única, y por otro lado, se otorgan algunos incentivos fiscales buscando que las viviendas sean económicas.

Asimismo, la ley 189-11 (2011) para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, define el fideicomiso en su artículo 3 como el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, a favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley

De tal forma que el fideicomiso como figura jurídica representa el objeto ideal para elaborar esquemas de estimulación al sector inmobiliario, incluso, al sector bursátil y de inversiones.

El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente. El fideicomiso puede ser puro y simple o, sujeto a condición o plazo. Asimismo, puede establecerse sobre todo o parte del patrimonio del

fideicomitente. El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y que no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres. (Vicens, 2011)

Por consiguiente, el fideicomiso debe ser de uso lícito para una ejecución factible y eficiente cuando obedece a la confianza que manejan los involucrados, dado que la autonomía de los bienes que integran el fideicomiso representa su mayor beneficio siendo el hecho fundamental para una buena función.

De igual manera, el fideicomiso se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo. Por el término fideicomitente debemos entender, según lo establece el artículo 21 de la citada ley 189-11, como la persona física o jurídica que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios, para la constitución de uno o varios fideicomisos. Para constituir un fideicomiso se requerirá capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso. Una persona podrá ser al mismo tiempo fideicomitente y fideicomisario o beneficiario, siempre que se estipule en el acto constitutivo. Por último, esta ley establece en su artículo 7 que los bienes y derechos que integran el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del o de los fideicomitentes, del o de los fiduciarios y del o de los fideicomisarios, así como de otros fideicomisos que mantenga el fiduciario. (Diaz, 2017)

A pesar de que el fideicomiso es una figura antigua y utilizada en las sociedades más trascendentales de la antigüedad, para República Dominicana su existencia es reciente con la implementación de la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso.

En lo que respecta al régimen tributario aplicable al fideicomiso, es importante resaltar que los mismos estarán exentos de todo pago de impuestos, derechos, tasas, cargas, arbitrios municipales o contribución alguna; los gastos para la constitución, modificación, renovación o extinción del fideicomiso, así como de sustitución del o los fiduciarios, o la transcripción o el registro de los mismos. (Pellerano & Herrera, 2011)

Sin embargo, el aspecto fiscal transcurre respecto al hecho generador donde la obligación recae sobre la persona que recibe los beneficios,

También es necesario destacar que la transmisión de los bienes al patrimonio del fideicomiso a los fines de planificación sucesoral, no estará sujeta al impuesto que le corresponde o sobre donaciones, en cambio, si estará sujeta a los impuestos de transferencia y registro. Del mismo modo, las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo los ingresos de la venta ulterior de los bienes fideicomitados, o las ventas y utilidades que resulten de los mismos, están exentas de todo impuesto o carga directa, incluyendo el impuesto sobre la renta. (Mercado, 2013)

2.2.4 Aspectos positivos de la Ley 189-11

Ofrece incentivos tanto para los promotores de viviendas como para los compradores, y que en el caso de los promotores se busca que el proceso de obtención de los permisos y aprobaciones sea más expedito al crear la ventanilla única, y por otro lado, se otorgan algunos incentivos fiscales buscando que las viviendas sean más económicas. (Diario Libre, 2014)

También brinda facilidades para que las familias dominicanas logren ahorrar para el inicial de su vivienda con un esquema de ahorro programado, a la vez dinamiza el crecimiento del sector financiero y por ende del sector construcción y de la economía a nivel general.

Los propietarios de los recursos y los receptores de los mismos, a través de la utilización de la figura del fideicomiso pueden evitar el proceso sucesorio, planificar y mitigar cargas impositivas, controlar la distribución de su patrimonio. También la imposibilidad de persecución de los bienes fideicomitidos por los acreedores del fideicomitente, fideicomisario o del fiduciario, manejar herencias legítimas y asegurar un mejor manejo en la administración de bienes, entre otras. (Linares, 2013)

2.3 Reglamento 95-12

El Reglamento de Aplicación sobre Fideicomiso fue aprobado mediante el Decreto Presidencial No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012. (Vicens, 2012)

Para la ejecución de la ley 189-11 existe el factor del fideicomiso el cual es adaptado mediante el reglamento No. 95-12, en este reglamento se presenta el fideicomiso en toda su amplitud y los elementos que lo conforman.

Según lo define el Artículo 17 del Reglamento, el fideicomiso de inversión es aquel fideicomiso celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficios de éstos o de terceros designados por ellos, en el cual se consagra como objeto principal la inversión o colocación de

fondos o recursos en numerarios, de conformidad con lo estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso.

Así mismo, dicho artículo faculta a las administradoras de fondos de inversión y a los intermediarios de valores autorizados, a ejercer actividades de administración de carteras, en el marco de la Ley No. 19-00, que regula el Mercado de Valores en la República Dominicana, su Reglamento y sus normas complementarias, para que administren esta modalidad de fideicomiso.

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

Por otro lado, los intermediarios de valores que estén facultados a la administración de cartera, establecidos de conformidad con la Ley sobre Mercado de Valores y su normativa, pueden fungir como fiduciarios respecto de las carteras que administren en los casos en que tales carteras se constituyan en fideicomisos.

Entre dichas obligaciones se encuentra la rendición de cuentas y auditoría externa, en virtud de la cual debe rendir cuentas de su gestión tanto al fideicomitente como al fideicomisario. Dicha rendición de cuentas deberá estar firmada por el gestor fiduciario y basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación. El Reglamento establece los aspectos mínimos que debe contener dicha rendición de cuentas para todas las modalidades de fideicomiso.

En el caso particular de los fideicomisos de inversión se encuentran, entre otros: indicación de las inversiones; custodia de los valores; condiciones de las negociaciones y estado

de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas según las instrucciones del fideicomitente.

2.3.1 Objeto

Tiene por objeto regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio del 2011, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, incorporando los procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, y a la conformación del patrimonio separado que se crea con dicha figura, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en la referida ley. (Poder Ejecutivo República Dominicana, 2012)

2.4 Norma General 02-12

La Norma General No. 02-12 sobre el Régimen Tributario de Fideicomiso fue aprobada en el día 27 de agosto de 2012. (Vicens, 2012). Establece los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la Administración Tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción. (Dirección General de Impuestos Internos, 2012).

La disposición describe los mecanismos para la compensación del ITBIS por la adquisición de viviendas de bajo costo que beneficiará a los adquirientes finales de los inmuebles y describe el régimen fiscal del Fideicomiso y el sistema de remisión de información de sus responsabilidades tributarias.

La disposición establece las regulaciones para las entidades que actúan o deseen actuar como fiduciarias, que van, desde la modificación o la obtención de un Registro Nacional de Contribuyente o RNC y los requisitos para ello, hasta la asignación y uso de los Números

de Comprobantes Fiscales obligatorios para las transacciones efectuadas por el fideicomiso. (Dirección General de Impuestos Internos, 2012)

La Norma General (2012), en el Artículo 5 indica lo siguiente: las Sociedades Anónimas que deseen actuar como fiduciarias conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley No. 189-11 deben registrarse en la DGII como entidades con objeto único y exclusivo de la administración de fideicomisos. Para cumplir con ese trámite la DGII ha establecido un plazo de sesenta (60) días calendarios posterior a esta publicación. Sobre el Régimen Fiscal Fideicomiso describe los procedimientos para el cumplimiento de los impuestos sobre la Transferencia de Bienes Registrables y de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Además establece las reglas especiales para el cumplimiento de los impuestos a la Transferencia de Activos en los Fideicomisos en Garantía, de los impuestos a las Transferencias Inmobiliarias y sobre la Renta en los Fideicomisos de Desarrollo y Construcción de Proyectos de viviendas de Bajo Costo, y las reglas para los Fideicomisos Filantrópicos, Educativos y Culturales al que se aplicará el régimen fiscal de las Asociaciones sin Fines de Lucro.

Igualmente la Norma establece un Sistema de Información para que los fiduciarios a nombre del fideicomiso remitan anualmente la información requeridas por la Administración Tributaria, informaciones que deberán entregarse durante los sesenta (60) días posteriores a su fecha de cierre, con corte al 31 de diciembre de cada año en un formato que será dado a conocer próximamente.

Asimismo, a modo informativo, el fideicomiso deberá realizar la Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) al corte 31 de diciembre de cada año, en el plazo correspondiente a dicho cierre y, además, realizar el envío mensual del formato 606 de compras y gastos.

2.4.1 Compensación del ITBIS en viviendas de bajo costo

La Norma General 02-12, (2012), sobre el mecanismo de compensación de ITBIS establecido en el Artículo 23, establece que las fiduciarias, en nombre de los adquirientes finales de las unidades habitacionales de Proyecto de Viviendas de Bajo Costo, podrán solicitar una compensación equivalente al monto del Impuesto a las Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de la vivienda denominada Compensación de Vivienda de Bajo Costo.

Establece, además, los requisitos para ser beneficiario de la compensación, entre los que establece que debe ser adquiriente de una vivienda en un proyecto clasificado como de Vivienda de Bajo Costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), ser adquiriente de una primera y única vivienda que sea utilizada como casa habitación del adquiriente. En el caso de comunidad de bienes se tomare en cuenta este requisito para ambos cónyuges, tener una pre-aprobación de un financiamiento por una entidad financiera, para obtener una vivienda clasificada, entre otros.

El monto otorgado como Compensación de Vivienda de Bajo Costo podrá utilizarse para el inicial de la vivienda o para aplicarse al capital insoluto del préstamo, en caso de que el adquiriente haya completado el inicial.

Entre sus considerando, la Norma General 02-12 indica que se emite con la finalidad de crear o mejorar figuras jurídicas e instrumentos financieros que contribuyan al fomento del

mercado hipotecario en la República Dominicana, se ha promulgado la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Otro de sus Considerando establece que a través del marco regulatorio establecido en la Ley No.189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y el Reglamento No. 95-12 sobre fideicomisos se implementa un tratamiento impositivo que viabiliza la aplicación de los fideicomisos como vehículo neutro.

Capítulo 3: Aspectos del fideicomiso

3.1 Concepto del Fideicomiso

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. (Herrera & Pellerano, 2011).

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. (Vicens, 2012).

3.2 Historia y evolución del fideicomiso

La historia del fideicomiso tiene más de dos mil años de existencia, tanto así que ya desde la época del Imperio Romano se realizaban estos contratos. En su origen fue utilizada con el objeto de soslayar trabas legales que impedían darle a determinados bienes cierto destino. (Charles, 2010).

El fideicomiso es una figura jurídica utilizada en diferentes ámbitos económicos y legales, resulta de gran utilidad para países sub-desarrollados que pretenden realizar proyectos en sociedad entre sectores, así es el caso de la República Dominicana que creó la ley 189-11 para el desarrollo hipotecario y de esta figura con el fin de reducir el déficit habitacional el cual se expande de manera exponencial todos los años. (Coronado, 2012)

Con el correr del tiempo y en atención a los abusos en que incurría el adquirente al no respetar los encargos fiduciarios, se fue limitando su potestad sobre los bienes transmitidos, manteniendo su condición de titular jurídico pero con poderes recortados por la normativa jurídica y por la intervención de la justicia, que priorizaron la voluntad del constituyente y los derechos de los beneficiarios por sobre el derecho de propiedad que aquél ostentaba. (Charles, 2010)

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 fideicomitidos, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente. (Bergés, 2013)

Los antecedentes del fideicomiso se encuentran en el derecho romano, (FIDEICOMMISSUM, PACTUM FIDUCIAE) desarrollándose sobre todo en el derecho anglosajón bajo la figura del “trust”, y llegando a la legislación dominicana mediante la

adopción de la figura en Latinoamérica, (México, en la década de los 20, Panamá, Puerto Rico, Honduras, Colombia, Venezuela, en los años 50, Ecuador y Argentina en los años 90, y en Julio del 2011 en la República Dominicana. (Coronado, 2012)

En los países latinoamericanos el fideicomiso encuentra su raíz más próxima en el trust desarrollado en los Estados Unidos de América González destaca que “la contribución más característica y más valiosa proporcionada por el derecho angloamericano a la teoría general del derecho, ha sido el fideicomiso (trust).” (González, 2008).

La siguiente tabla muestra el nacimiento del fideicomiso moderno en los países

latinoamericano

Países	Año
México	El fideicomiso nace en 1925, con la promulgación de la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios que pueden durar hasta 50 años y pueden ser extendidos o renovados.
Panamá	Su ley vigente es la No. 1 del 5 de enero de 1984, promulgada en la Gaceta Oficial No. 19.971 del 10 de enero del mismo año.
Colombia	Los antecedentes de su legislación se encuentran en 1923 en la Ley 45 que preveía las secciones de mandato o fiduciaria. La reglamentación sustancial del fideicomiso, que se denomina en ese país como “fiducia”, se halla prevista actualmente en el título XI de su Código de Comercio de 1972
Venezuela	Ley de Fideicomiso del 23 de julio de 1956, publicada en la gaceta oficial No. 496 del 17 de agosto del 1956 bajo la autoría Roberto Goldschmidt.
Argentina	Artículo 2662 del Código Civil y otras figuras legales particulares, fueron el antecedente de la Ley 24.441, se funda en el trust anglosajón con influencia legislativa de la LGTOC de México, del Código de Comercio de Colombia, la Ley de Panamá y el Código Civil de Québec. Tiempo máximo de Vigencia 20 años
Uruguay	La Ley de Fideicomiso Ley 17.703. Diciembre 2003. Admiten que los fiduciarios sean entidades especializadas o instituciones financieras o personas físicas. El fideicomitente y el Fideicomisario pueden ser la misma persona.
Ecuador	El Código Civil peruano de 1852 – por la fuerte influencia del Code napoleónico prohíbe a los testadores "instituir herederos fideicomisarios" (art. 703, 2), el de 1936 no regula la sustitución fideicomisaria. Hasta la Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y Seguros de 1993 (No. 26.702) donde se recoge por primera vez la figura del fideicomiso.
Peru	Estatuto básico de esta actividad profesional viene determinado por las disposiciones del título XV de la Ley de Mercado de Valores (de 1998, que tuvo su antecedente inmediato en la Ley de Mercado de Valores de 1993 que había reformado el Código de Comercio) y los reglamentos sobre la materia expedidos por el Consejo Nacional de Valores.
República Dominicana	La ley 189-11 para el desarrollo hipotecario y el fideicomiso se introduce en 16 de julio de 2011. ◦ No Contempla un periodo máximo para su existencia

Cuadro No.1. Nacimiento del fideicomiso moderno en los países latinoamericano Fuente: Felaban Elaboración propia

República Dominicana con la utilización del fideicomiso en sus diferentes modos, asume el uso del fideicomiso inmobiliario de manera igualitaria con los países de Latinoamérica respecto a

la utilización de este elemento jurídico para estimular sectores económicos específicos, sin embargo esta figura jurídica no es nueva en Latinoamérica.

En otro ámbito el legislador dominicano en cuanto a la forma operativa de la referida ley 189-11, casi un año después de puesta en vigencia la ley, introduce su reglamento; específicamente es el 2 de marzo del 2012. (Reglamento No.95-12), el cual es obligatorio su aplicación para todas las instituciones de intermediación financiera, Administradoras de fondos de inversión, puesto de bolsa y otros intermediarios de valores que autorice la Superintendencia de Valores; y personas jurídicas constituidas conforme las leyes de la República Dominicana cuyo objeto exclusivo sea prestar los servicios fiduciarios en el país. (Coronado, 2012)

Asimismo, los puestos de bolsa y otros intermediarios de valores que autorice la Superintendencia de Valores, podrán fungir como fiduciarios únicamente respecto de las carteras que administren, cuando las mismas se constituyan en fideicomisos. (Coronado, 2012)

La base sobre la que se fundamentó desde el origen fue la confianza que el transmitente de un bien depositaba en el adquirente. La transferencia se realizaba en propiedad, teniendo el adquirente las facultades derivadas de su condición de dueño de la cosa de acuerdo con las instrucciones del transmitente. Frente al amplio poder jurídico que el transmitente daba al adquirente, éste se comprometía a usar ese poder en lo preciso dentro de los límites impuestos por el fin restringido acordado, al cual se apuntaba, respetando la voluntad de aquél. (Charles, 2010)

Igualmente, el Reglamento establece que las administradoras de fondos de inversión que operen bajo la Ley 19-00, del 8 de mayo de 2000, que regula el Mercado de Valores

modificada y su reglamento de aplicación ejercerán la actividad fiduciaria respecto de los fondos de inversión bajo su administración, cada uno de los cuales deberá constituirse como un patrimonio fideicomitado. (Coronado, 2012).

3.3 Elementos que intervienen en el fideicomiso

De acuerdo a la Ley 189-11, los elementos que intervienen en el fideicomiso son los que se describen a continuación:

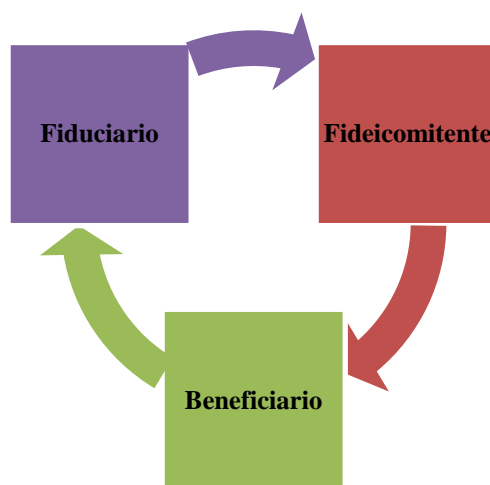


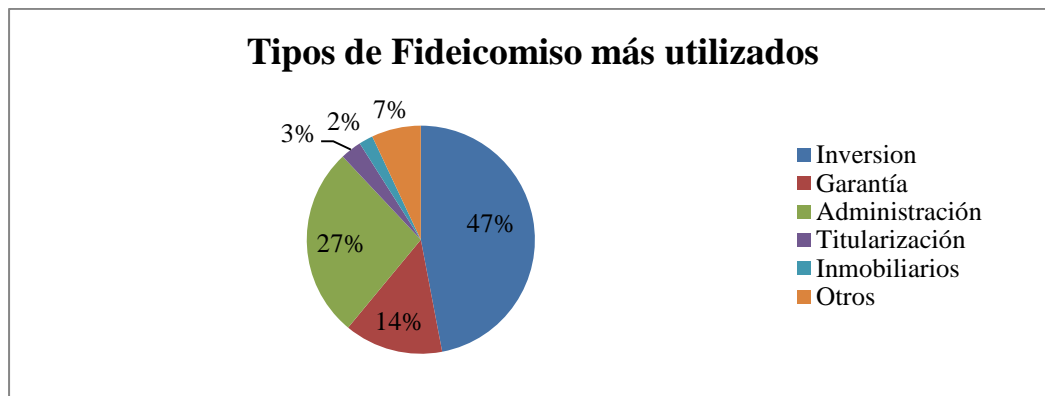
Gráfico No.1 Elementos del Fideicomiso (Fuente: Elaboración propia)

Elementos	Concepto
Fideicomitente	Persona (s) físicas o jurídica (s) que transfiere (n) derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, los cuales dejan de pertenecer a su patrimonio. Debe tener la capacidad legal para disponer de bienes y derechos objeto del fideicomiso
Fiduciario	Persona (s) jurídica (s), constituida (s) bajo las leyes de la República Dominicana, autorizada para fungir como tal, que recibe los bienes o derechos en Fideicomiso para cumplir las instrucciones del fideicomitente
Fideicomisario o Beneficiario	Persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso y quien recibe los bienes remanentes a la extinción del fideicomiso

Cuadro No.2 Elementos del Fideicomiso (Fuente: Elaboración Propia)

3.4 Tipos de fideicomiso y su definición

La ley 189-11 establece como tipos de fideicomiso, sin ser limitativos los siguientes:



Gráfica No. 2 Tipos de Fideicomiso más utilizados (Fuente Reglamento No. 95-12)

Tipos de Fideicomiso	Definición
Fideicomiso de planificación Sucesoral	Es aquel que se constituye con el objetivo de que el fiduciario realice los actos de administración y disposición de bienes existentes o futuros, corporales o incorporeales, así como la distribución de los beneficiarios derivados de los bienes fideicomisitos, tras el fallecimiento del fideicomitente, a fideicomisarios o beneficiarios
Fideicomiso cultural, Filantrópico y Educativo	Se refiere a aquellos fideicomisos sin fines de lucro cuyo objeto sea la administración, explotación, el mantenimiento y preservación de todo tipo de bienes y derechos a favor de la colectividad o de patrimonios culturales, tales como: museos, monumentos, reservas naturales o la promoción y fomento de la educación, o la ejecución de labores filantrópicas de cualquier tipo, entre otros, conforme lo estipula el Artículo 16 del Reglamento 95-12
Fideicomiso de Inversión	Es el celebrado por un fiduciario con sus clientes, para beneficios de estos o terceros designados por ellos, en el cual se consagra como objeto principal la inversión o colocación de fondos o recursos en numerarios, de conformidad con lo estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso, al amparo del <u>Artículo 17 Pag. 11</u>
Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario	Es la modalidad mediante el 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 diseños, construcción, venta o arrendamientos, en provecho de los fideicomisarios o beneficiarios, en sujeción a lo establecido tanto en el acto constitutivo como en el Artículo 58, de la ley No. 189-11.
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores y Productos	Es la modalidad de fideicomiso estipulada en el Art. 60 de la Ley 189-11 (Dirección General de Impuestos Internos, 2011), constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de ofertas públicas de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado.
Fideicomiso en Garantía	Es aquel en el cual los bienes integrados en el patrimonio fideicomitado están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero designado por este, tal y como lo señala el Art. 61 de la Ley 189-11 (Dirección General de Impuestos Internos, 2011)

Cuadro No.3 Tipos de fideicomiso Fuente Reglamento 95-12 (Elaboración propia)

3.5 Ventajas del fideicomiso

El fideicomiso trae consigo una serie de beneficios en aras de mejorar la calidad de vida de los más necesitados, sus beneficios son inmensos, dentro de ellos se pueden citar los siguientes:

Ventajas	Descripción
Seguridad	Dado que los bienes colocados en fideicomiso conforman un fondo especializado, un patrimonio autónomo, aislado de los intereses particulares de quienes intervienen en el negocio;
Confiabilidad	Dado que ese patrimonio queda bajo la administración profesional de la fiduciaria, empresa regulada y supervisada por el Estado;
Transparencia en el manejo de los recursos	Al exigir contabilidad separada, con rendición periódica de cuentas; estabilidad a largo plazo, al margen de coyunturas políticas; todo unido a su flexibilidad, que permite manejar en fideicomiso cualquier operación de lícito comercio.

Cuadro No. 4 Ventajas del Fideicomiso (Elaboración propia)

3.6 Fiduciarias en República Dominicana

La República Dominicana actualmente cuenta con once (11) fiduciarias, asociadas a la Asociación de Fiduciarias Dominicanas (ASOFIDOM), entidad sin fines de lucro, constituida y existente de conformidad con la Ley 122-05, de fecha 8 de abril de 2005, que reúne a las sociedades fiduciarias de la República Dominicana, con el propósito fundamental de unificar y defender los intereses de sus asociados para la promoción y desarrollo del fideicomiso en el país. (Asociación de Fiduciarias Dominicanas, 2014)

En la actualidad, se pueden enumerar las siguientes fiduciarias, las cuales son miembros de la ASOFIDOM:

Banco Dominicano del Progreso, S.A., Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Fiduciaria BHD, S.A., Fiduciaria La Nacional, Fiduciaria Popular, S.A., Fiduciaria Reservas, S.A., Fiduciaria Scotiabank, Fiduciaria Universal, S.A., Fiducorp, S.A., In Commendam, S.A., Sociedad Fiduciaria Global, S.A.

3.6.1 Aspectos de las Fiduciarias Dominicanas

Conforme lo establece la guía No.18 de la Dirección General de Impuestos Internos DGII, tienen la facultad de fungir como fiduciario los siguientes elementos:

1. 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. (Guía del Contribuyente 18, 2017)
2. 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 y se encuentran bajo su supervisión.
3. 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 su supervisión.

4. 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 su supervisión de la Superintendencia de Bancos.

Desde la creación de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, han sido registrados en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) unos 293 fideicomisos.

Cabe resaltar que la República Dominicana ha sido uno de los últimos países en Latinoamérica en formular la Ley del Fideicomiso. No obstante, se asegura que al tomar como referencia los triunfos y fracasos de otros países esto le ha permitido sentar una buena base legal.

Capítulo 4: Impacto económico de la Ley 189-11 por sector

4.1 Sector Inmobiliario

4.1.1 Conceptualización

El sector inmobiliario es un importante renglón de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad.

El sector inmobiliario es la oferta y demanda de bienes inmuebles, tales como servicios de alquiler de viviendas, la compra, ventas de edificaciones residenciales y no residenciales, así como los servicios inmobiliarios relacionados a actividades de agentes y corredores inmobiliarios; intermediación en compra, venta y alquiler de propiedades inmobiliarias a

cambio de una retribución o por contrato y servicios de tasación de propiedades inmobiliarias. (Bretón, 2016)

El sector inmobiliario en República Dominicana está en expansión debido a la creciente oferta y demanda de bienes inmobiliarios en zonas urbanas y propiedades turísticas.

Una de las áreas de la economía dominicana que ha mantenido un crecimiento constante es el sector inmobiliario, donde se puede observar una variada oferta para diferentes grupos sociales.

Se ha podido observar como las empresas constructoras se han dedicado a aprovechar los diferentes espacios diseminados, principalmente en las grandes ciudades como Santo Domingo y Santiago de los Caballeros. También se puede ver un incremento en la construcción de viviendas en otras de las ciudades que componen la geografía nacional

En vista de ese crecimiento constante de ofertas de viviendas, tanto económicas como de alto valor, ha surgido la oportunidad de crear espacios para difundir y promover, así como acercar y mostrar esas ofertas al público interesado, para que puedan tener mayor conocimiento de las mejores oportunidades para la compra de una vivienda en la República Dominicana.

4.1.2 Incidencias del Mercado Inmobiliario

Para identificar el desarrollo del mercado inmobiliario dominicano desde sus inicios, se tomará en cuenta a partir del año 1930, en los comienzos del gobierno de Rafael Leónidas Trujillo Molina, el cual gobernó desde 1930 hasta 1961, en su principio este gobierno coincidió con el ciclón San Zenón el cual afectó la ciudad de Santo Domingo para dar inicio a un proceso de reconstrucción habitacional de la ciudad.

La destrucción de la ciudad de Santo Domingo por el paso del ciclón San Zenón en 1930 abre las puertas a una transformación urbana de la ciudad. (Pérez, 2013).

El sector inmobiliario es esencial para la economía, pero también es un sector que ha sido fuente de vulnerabilidad y crisis. Por lo tanto, si bien la reciente recuperación de los mercados inmobiliarios a escala mundial es un acontecimiento positivo, es necesario tomar precauciones para evitar otro auge insostenible.

En segundo lugar, la detección de sobrevaluaciones en los mercados inmobiliarios sigue siendo más arte que ciencia. Los indicadores de carácter general, como las relaciones entre los precios de las viviendas y los alquileres, son un primer paso. Pero para determinar si existe sobrevaluación se necesitan análisis y dictámenes más detallados.

En tercer lugar, el conjunto de herramientas de política para gestionar los auges inmobiliarios aún está en proceso de desarrollo. Se han utilizado diversas herramientas, y se observan algunos buenos resultados a corto plazo.

El sector inmobiliario no ha recibido la debida atención por parte de los macroeconomistas. Los principales manuales de macroeconomía por lo general no hacían mención del sector inmobiliario. Claro, todo esto ha cambiado desde la Gran Recesión. Luego del estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos, se produjo la desaceleración mundial más profunda desde la Gran Depresión, y eso sirvió para que la gente tomara conciencia de los daños colaterales que pueden desencadenar los colapsos inmobiliarios.

De hecho, a lo largo de la historia, los ciclos de auge y caída del sector inmobiliario a menudo han sido muy perjudiciales tanto para la estabilidad financiera como para la economía real.

La siguiente tabla detalla los proyectos habitacionales por gobernantes y períodos abarcando desde 1930 hasta 2008.

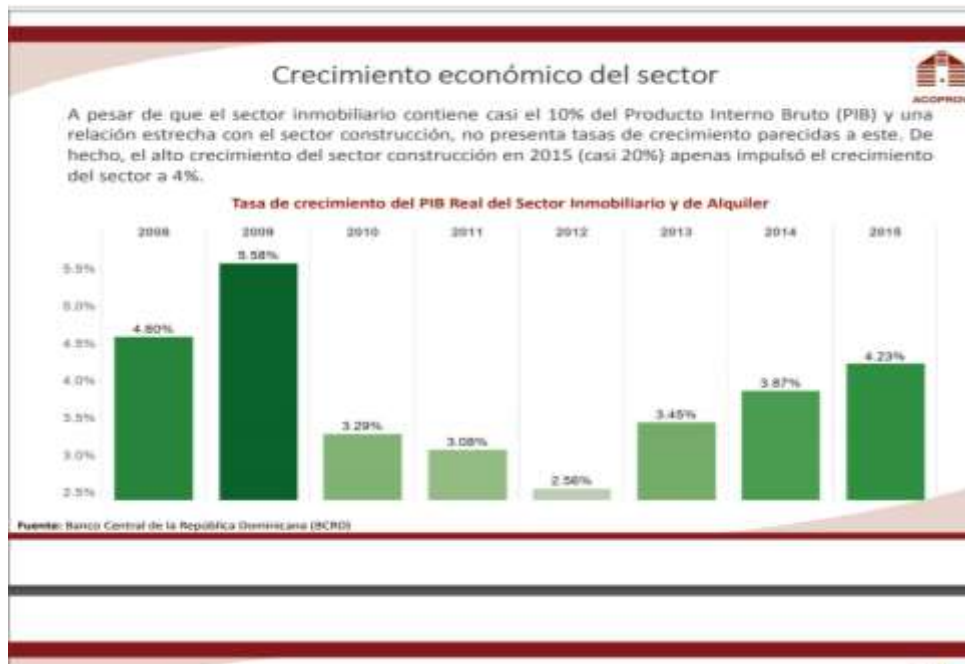
PRESIDENTE	PERIODO	INCIDENCIA
Rafael L. Trujillo Molina	1940	<ul style="list-style-type: none"> • Ensanche Mejoramiento Social, Consistía en viviendas entre 45 y 65 mts², distribuidas en sala comedor, cocina, dos dormitorios y un baño. • Fueron construidas con paredes de mampostería de piedra (30 cm de espesor), tabiques de ladrillo hueco, techo de hormigón y pisos de cemento.
Rafael L. Trujillo Molina	1944	<ul style="list-style-type: none"> • Realizado por el mismo arquitecto del Ensanche Mejoramiento Social, Henry Gazón, se construyó el Barrio Obrero y en 1945 el Barrio María Auxiliadora, con características similares.
Rafael L. Trujillo Molina	1957	<ul style="list-style-type: none"> • Se iniciaron los trabajos para la construcción de 10 viviendas en el nuevo Ensanche Julia Molina, diseñado por el Ingeniero Arquitecto Rafael Tomás Hernández, que pasó a llamarse Ensanche Luperón tras el fallecimiento del tirano.
Rafael L. Trujillo Molina	1957-1961(Fallecimiento)	<ul style="list-style-type: none"> • En este momento se construían viviendas en el Barrio Benefactor, La Fé, Villas Agrícola, Villa Duarte, Villa Consuelo, La Fuente, Agua Dulce, La Caridad, entre otros. • Estas viviendas se techaban con asbesto cemento las de dos dormitorios y se utilizaba hormigón armado cuando la vivienda era de tres dormitorios.
*Transición (en el tramo desde 1961 hasta 1966 el país fue gobernado por Joaquín Balaguer, Rafael Bonnelly, Juan Boch, Víctor Viñas, Emilio	1961-1966	<ul style="list-style-type: none"> • El sector privado, que no existía durante la Era de Trujillo, resurge entre dudas e indefiniciones por la inestabilidad política nacional. • Así, empiezan a aparecer proyectos habitacionales, al oeste de la ciudad, del sector privado como Los Prados, Ensanche Paraíso; y en la parte oriental de Santo Domingo empiezan a crearse barrios improvisados como Alma Rosa y Ensanche Isabelita y otros marginados como Maquetaría, Vietnam, El Faro, Katanga.
Joaquín Balaguer Ricardo	1966-1978	<ul style="list-style-type: none"> • Comenzó un agresivo programa de construcción de viviendas de inversión pública por todo el país.

		<ul style="list-style-type: none"> • Y para motivar también la inversión privada, desarrolló y fortaleció el sistema de ahorros y préstamos creando en el año 1962 el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), que se convertiría en la vía de financiamiento a la vivienda. • Con estas medidas dinamizó el sector inmobiliario del país. • Se empiezan a construir, en el sector privado, edificios habitacionales multifamiliares como los Jardines del Embajador (1976) en el entorno de la Ave. Sarasota. • En esta época el hormigón tiene mucho auge y es utilizado masivamente por los arquitectos dominicanos.
Antonio Guzmán Fernández	1978-1982	<ul style="list-style-type: none"> • Inició la construcción de un proyecto habitacional denominado Invienda Santo Domingo ubicado en el margen oriental del Río Ozama (hoy Santo Domingo Este). • Invienda fue un proyecto ambicioso. En el terreno de 120.40 hectáreas se construirían bloques de viviendas individuales y dúplex de dos, tres y cuatro plantas. • El proyecto tenía 5,558 apartamentos, 76 casas dúplex y 241 viviendas unifamiliares, para un total de 5,875 viviendas con áreas verdes, canchas deportivas, aparcamientos y zona comercial. • Este proyecto estuvo inicialmente a cargo del INVI y no concluyó en este periodo.
Salvador Jorge Blanco	1982-1986	<ul style="list-style-type: none"> • Traspasa el proyecto habitacional denominado Invienda Santo Domingo ubicado en el margen oriental del Río Ozama (hoy Santo Domingo Este) a la Oficina Coordinadora y Fiscalizadora de Obras del Estado, para su terminación lo que no fue posible debido a la crisis imperante, y a la firma del Estado con el Fondo Monetario Internacional
Joaquín Balaguer Ricardo	1986-1996	<ul style="list-style-type: none"> • Se vuelve a traspasar el proyecto Invienda Santo Domingo al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), y se reinicia el proyecto (1988). • Se iniciaron varios proyectos multifamiliares en Villa Juana y en los alrededores de las nuevas avenidas México y Quinto Centenario. • Para la realización de estas obras se trasladaron las casas de familias que se encontraban en la zona. • Otro proyecto fue la prolongación de la avenida José Contreras y la construcción alrededor de ella de varios bloques de edificios para empleados públicos y personas de bajos recursos económicos.

		<ul style="list-style-type: none"> • En los Ríos, Ensanche la Fe, y otros sectores marginados se hicieron iguales edificaciones de apartamentos de 4 niveles. • Por la dinámica que imperaba en la construcción y en grandes proyectos viales hubo que desalojar familias y barrios establecidos. • Para reubicarlos el Presidente construye en 1992, en tres (3) etapas, el proyecto habitacional Ciudad El Almirante en Santo Domingo Este. • El Almirante en Santo Domingo Este, en la etapa inicial se construyó viviendas dúplex y un área comercial. • En su segunda y tercera etapa fueron construidos edificios de dos plantas de 200 m² aproximadamente para 4 apartamentos, con área comercial, en una superficie de 50,000 m².
Leonel Fernández Reyna	1996-2000	<ul style="list-style-type: none"> • La ciudad de Santo Domingo había tenido tendencia al crecimiento horizontal, hacia afuera, hasta que el Ayuntamiento del Distrito, en 1998, aprueba cambios en la reglamentación sobre densidad, altura y áreas permitidas de la construcción de edificios en el Polígono Central de la ciudad.
Hipólito Mejía Domínguez	2000-2004	<ul style="list-style-type: none"> • Durante este periodo se redujo la inversión pública en construcción casi un 70%. Sin embargo, por la celebración de los XIV Juegos Panamericanos en el país, se construyó la Villa Panamericana. • Dicho complejo, ubicado en Santo Domingo Este, consta de 720 apartamentos en varios bloques de 3 niveles y área comercial. • Inicialmente fueron construidos para alojar a los deportistas extranjeros y nacionales que competían en las diferentes áreas.
Leonel Fernández Reyna	2004-2008	<ul style="list-style-type: none"> • A través de INVI se ejecutó los Programas de Construcción de Viviendas Nuevas y de Mejoramiento y/o Reconstrucción de Viviendas, los cuales van dirigidos a disminuir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo a nivel nacional. <p>Estas acciones han permitido la producción de unas 141,852 viviendas y soluciones habitacionales con una inversión de RD\$5,230,465,668.32</p>

Cuadro 5. Desarrollo proyectos habitacionales, Elaboración propia, fuentes: (Pérez, 2013), (Fernández, 2017)

La siguiente grafica representa los datos del crecimiento económico del Sector Inmobiliario.

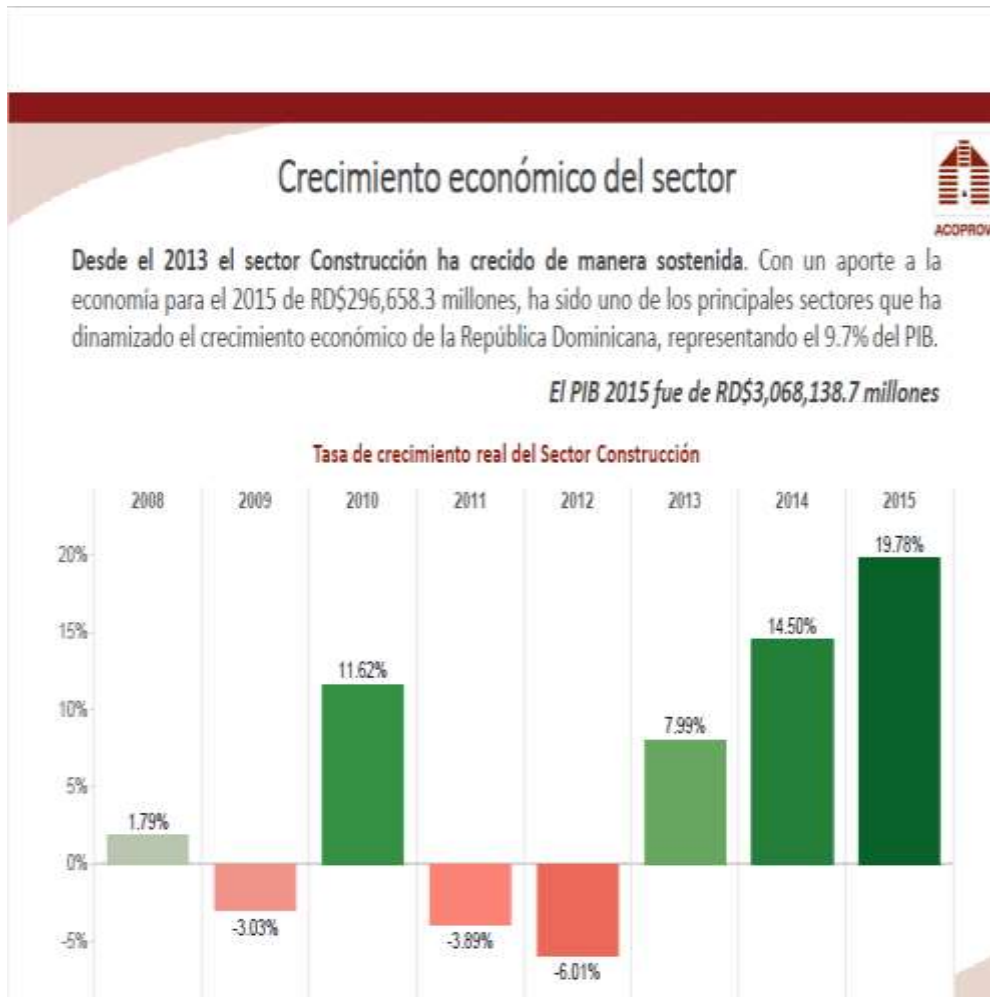


Grafica No. 3 Crecimiento Económico del Sector Inmobiliario: INVI 2015

4.2 Sector Construcción

4.2.1 Concepto

Es la actividad que comprende la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, obras de ingeniería civil, así como los servicios especializados de apoyo a la construcción. (Bretón, 2016)



Grafica 4. Crecimiento Económico del Sector Construcción: (INVI, 2015)

En el año 2015 el INVI realizó dentro del Programa Construcción de viviendas nuevas, una inversión a nivel nacional de RD\$1,006,759,274.00 distribuida en la terminación de 1,168 viviendas y la ejecución de 1,120 unidades habitacionales, totalizando unas 2,288 viviendas para igual número de familias, beneficiando directamente a 8,923 personas pertenecientes a los segmentos poblacionales de menores ingresos del país. Además fueron generados unos 18,304 empleos directos e indirectos. (INVI, 2015)

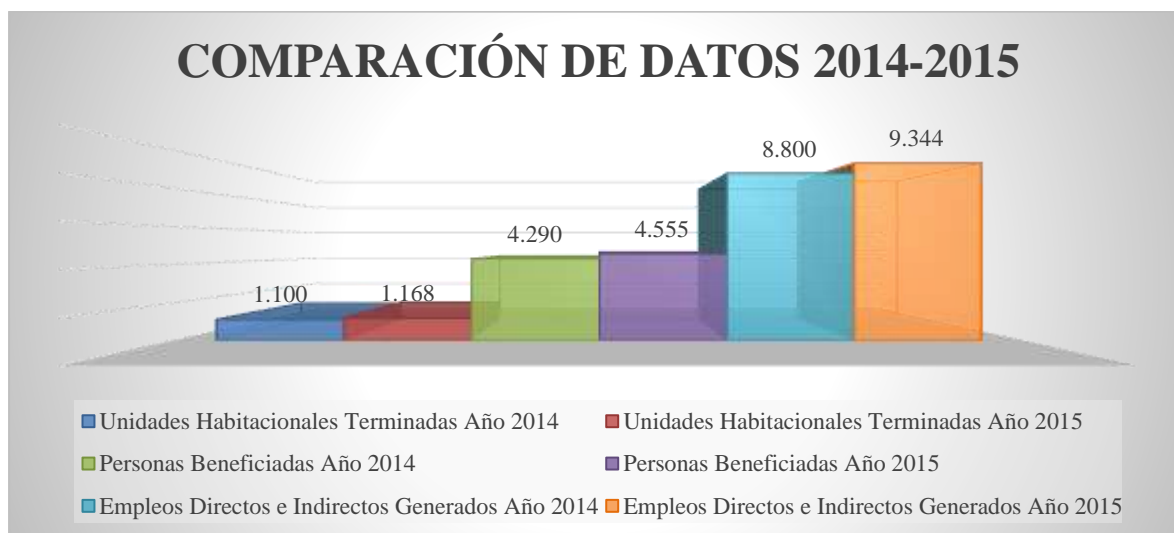
Programa	Indicadores de mejoramiento de calidad de vida	Objetivos logrados	Inversión realizada en RD\$	Ciudadanos (a) beneficiados	Empleos directos e indirectos generados
Viviendas nuevas	1.Características de las viviendas 2.Acceso a los servicios básicos 3.Tipo de tenencia de la vivienda	Facilitar a familias de ingresos bajo el acceso a una vivienda digna con seguridad jurídica	1,006,759,274.00	4,555	9,344
Total			1,006,759,274.00	4,555	9,344

Cuadro 6. Programa de viviendas realizado durante el año 2015. (Instituto Nacional de la Vivienda, 2015)

Viviendas planeadas según programa: Viviendas Nuevas 2,288, de estas fueron terminadas 1,168 unidades habitacionales, presentando un % de avance de 51.05.

Cuadro 7. Programa realizado durante el año 2015 (Instituto Nacional de la Vivienda, 2015)

Programa	Unidades Habitacionales Terminadas		Inversión Realizada en RD\$		Personas Beneficiadas		Empleos Directos e Indirectos Generados	
	Año 2014	Año 2015	Año 2014	Año 2015	Año 2014	Año 2015	Año 2014	Año 2015
Viviendas Nuevas	1,100	1,168	458,685,492	1,006,759,274.00	4,290	4,555	8,800	9,344
Total	1,100	1,168	458,685,492	1,006,759,274.00	4,290	4,555	8,800	9,344

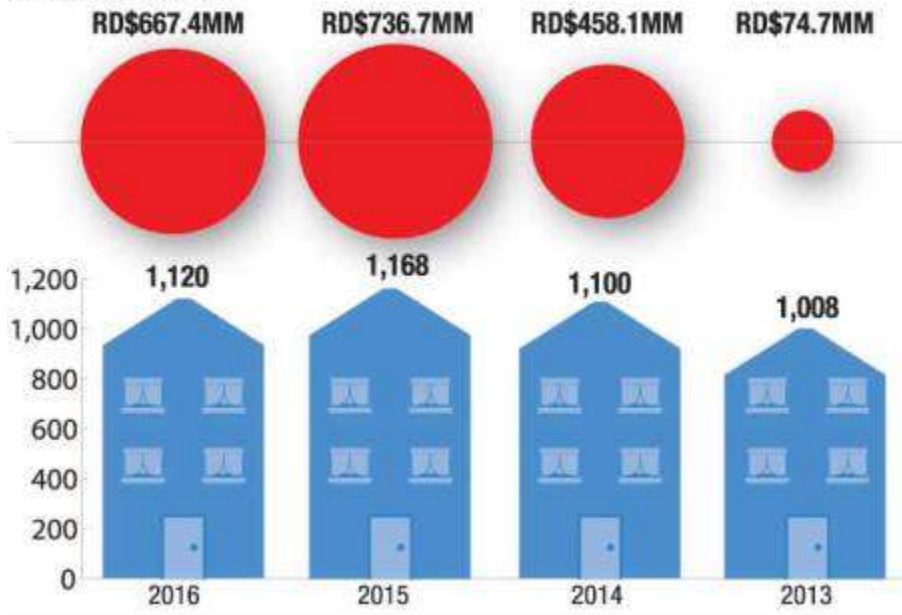


Grafica 5. Fuente: Tabla 2 (Elaboración propia)

Representación gráfica de las viviendas construidas entre 2013-2016 y monto invertido

Viviendas construidas entre 2013 y 2016 y monto invertido

En número de viviendas y millones de RD\$
Entre 2013 y 2016 se contruyeron 4,396 viviendas, para una inversión de 1,936.9 millones



Grafica No. 6. Viviendas construidas 2013-2016 Fuente: (INVI, 2013)

Representación gráfica de construcción de unidades habitacionales entre 2013-2016

Construcción de unidades habitacionales por región de 2013 a 2016

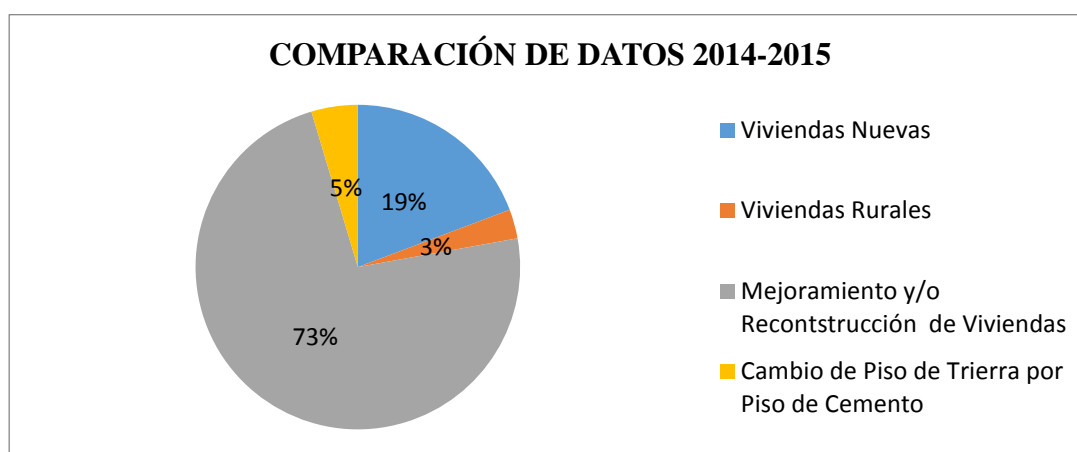


Grafica No 7. Construcción de unidades habitacionales por región Fuente: (INVI, 2016)

Análisis de cumplimiento meta sobre la producción de viviendas período enero diciembre 2014: Viviendas planeadas según programas: Viviendas Nuevas 4,950, de estas fueron terminadas 1,448 presentando un % de avance de 29.25, Mejoramiento de Viviendas con una programación de 15,000, de estas fueron mejoradas 2,904 para un % de avance 19.36 y el Cambio de Piso de Tierra por Piso de Cemento con una programación de 5,000, de los cuales fueron terminados 1258, para un % de avance de 25.16. (INVI, Memoria Institucional, 2014)

COMPARACIÓN DE DATOS 2014-2015								
Programa	Unidades Habitacionales Terminadas		Inversión Realizada en RD\$		Personas Beneficiadas		Empleos Directos e Indirectos Generados	
	Año 2014	Año 2015	Año 2014	Año 2015	Año 2014	Año 2015	Año 2014	Año 2015
Viviendas Nuevas	1,008	1,100	84,974,318	458,685,492	3,931	4,290	8,064	8,800
Viviendas Rurales	152	348	34,673,152	72,526,112	592	1,498	1,216	2,784
Mejoramiento y/o Reconstrucción de Viviendas	3,833	2,904	72,295,967	6,908,571	14,949	11,325	3,105	2,352
Cambio de Piso de Tierra por Piso de Cemento	242	1,258	2,630,000	8,981,232	943	4,906	196	1,019
Total	5,235	5,610	194,573,437	547,101,407	20,415	22,019	12,581	14,955

Cuadro 8. Cumplimiento de metas sobre la producción de viviendas el año 2014(INVI, 2014)



Grafica No. 8 Comparación de datos 2014-2015 Fuente: INVI (Elaboración propia)

4.3 Sector Hipotecario Dominicano

El sector hipotecario dominicano representa unos de los renglones que más se ha desarrollado en las últimas décadas, que ha favorecido el crecimiento de la sección construcción en su renglón de viviendas, lo que ha permitido una expansión exponencial de los hogares dominicanos.

El sector hipotecario y de construcción presentan ciertas diferencias, aunque uno complementa al otro, la hipoteca representa el financiamiento que obtienen los adquirientes de vivienda que ofrece la sección de construcción, estos financiamientos son ofrecidos por las entidades monetarias y financieras que regula la ley 183-02, sin embargo, no todas las viviendas en sus diferentes tipificaciones se obtienen mediante un financiamiento hipotecario, aunque en proporciones pequeñas las viviendas son adquiridas en compras directa donde el adquiriente puede saldar en su totalidad el valor de la misma y no están obligados a conseguir una hipoteca.

Es sustancial hacer esta aclaración dado que el tema planteado respecto a la ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en este esquema si es obligatorio adquirir una hipoteca para obtener los beneficios de la ley, se presume que estos beneficios fiscales que contempla la ley mencionada busca estimular y facilitar la adquisición de viviendas a los dominicanos de menor ingreso que si tienen la posibilidad de pagar un alquiler pero no tienen la posibilidad de reunir un inicial para optar por un techo propio.

La figura del fideicomiso en la República Dominicana, comenzó a ganar espacio de una forma más activa en el mercado financiero a partir de la aprobación y puesta en práctica de la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. (El Mercantil, 2015)

La Ley establece la figura del fideicomiso como mecanismo para la captación de fondos que pueden ser invertidos en proyectos de construcción de viviendas económicas que no superen los RD\$2 Millones. Esta iniciativa facilita el uso o inversión de los fondos de pensiones en proyectos inmobiliarios de impacto social por estar dirigidos a sectores de clase media baja.

Es necesario contratar un fiduciario con experiencia que asegure una actuación prudente y diligente y que actúe profesionalmente en el ejercicio de su encargo. Existen riesgos genéricos que pueden considerarse, como los operativos, los políticos, los legales y los financieros, pero son poco probables en países estables como lo es República Dominicana y estando en manos de profesionales. (El Mercantil, 2015)

Sin embargo, los mecanismos de financiamiento han sido principalmente los tradicionales originados por préstamos hipotecarios, a través de las instituciones financieras (IF's) constituidas por bancos múltiples, bancos de ahorro y créditos, y las asociaciones de ahorro y préstamos.

En la mayoría de los países latinoamericanos, y República Dominicana no es la excepción, el mercado de financiamiento hipotecario se ha concentrado más en atender segmentos de población con ingresos medios y elevados, y en menor medida los sectores de bajos recursos, dado el elevado perfil de riesgo de éstos que no se ve compensada con la tasa de interés cobrada. En la República Dominicana, los sectores medios y bajos de la población han sido históricamente atendidos por las asociaciones de ahorros y préstamos, y en menor medida por las entidades micro financieras.

Se estima que el déficit habitacional del país podría rondar en un millón de viviendas. Las asociaciones de elevado arraigo regional, han mostrado una mayor penetración en dichos segmentos, pero no ha sido suficiente. Por otro lado, al revisar el monto promedio de los préstamos otorgados por las asociaciones, los mismos han sido muy inferiores a la mitad del

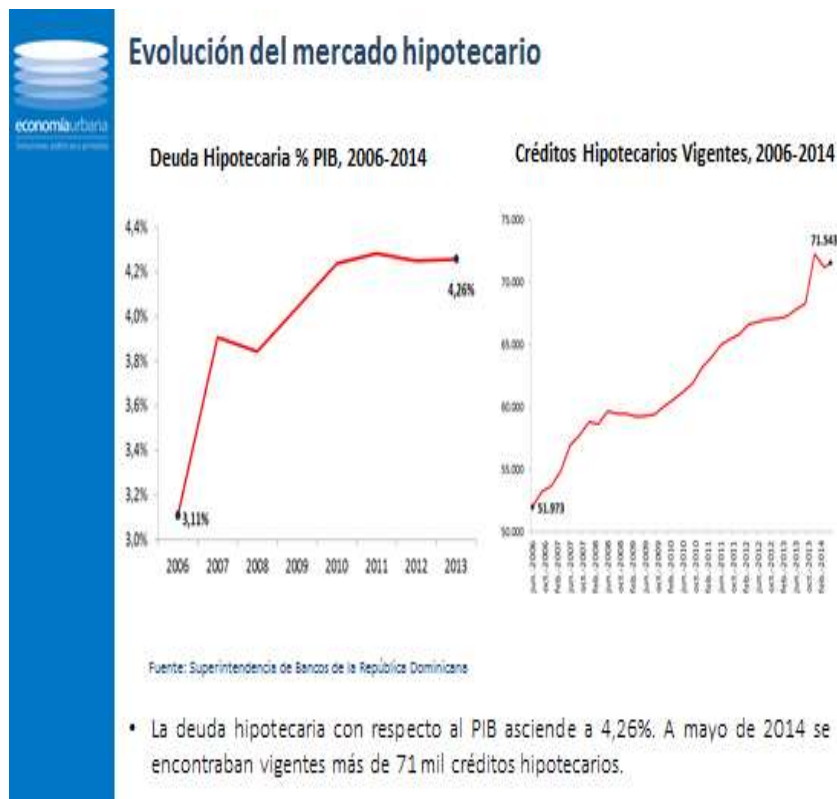
monto entregado por los bancos múltiples. En ese sentido, y con el objeto de alcanzar niveles de rentabilidad que les de viabilidad financiera en el tiempo, las asociaciones han ido ampliando su segmento objetivo, reduciendo la proporción de familias de bajos ingresos dentro de su portafolio de préstamos hipotecarios.

Por su parte, las entidades micro financieras han venido realizando esfuerzos por incrementar el volumen de préstamos hipotecarios a los sectores de bajos recursos, en su mayoría con fondos provenientes de entes multilaterales, pero el alcance ha sido reducido. Sin embargo, Fitch considera que mayores esfuerzos en la adecuada delimitación de los terrenos, entrega y validación de los títulos de propiedad y ajustes en los mecanismos judiciales que resuelva de manera expedita cualquier disputa entre las partes, podrían mejorar la recuperación del valor del préstamo en caso de incumplimiento mediante la adjudicación y posterior venta del inmueble, lo cual sin duda alguna, contribuiría a mejorar el valor de recuperación luego del incumplimiento y por ende a reducir el riesgo de crédito de las IF's, lo cual a su vez se traduciría en mejores tasas de interés para el financiamiento hipotecario. (Kahouli, y Fiorillo, 2011)

El financiamiento hipotecario otorgado por las instituciones financieras (IF), en la República Dominicana se caracteriza por las facilidades crediticias que alcanzan hasta un 70% aproximadamente del valor del inmueble, generalmente a plazos comprendidos entre 15 y 30 años, con tasas de interés variables revisadas mensualmente, mientras que en la evaluación de la capacidad de pago, el deudor no destina por lo general más allá del 30% de sus ingresos familiares para tal fin.

Asimismo, la garantía hipotecaria del inmueble es clave, por lo que resulta indispensable la existencia de títulos legales para la constitución formal de la garantía para respaldar el préstamo otorgado. Las IF's obtienen fondos de fuentes tradicionales, como las captaciones del público (incluyendo proveedores institucionales), que históricamente han tenido un perfil de vencimiento de muy corto plazo. En la República Dominicana existen varios tipos de IF's, las cuales tienen una distinta participación e importancia en el financiamiento hipotecario.

Dicha participación por tipo de instituciones, estuvo por muchos años dominada por las asociaciones, hasta que en el 2007, la figura de bancos múltiples motivó a la banca tradicional a participar más agresivamente en dicho mercado y desplazar la hegemonía que hasta ese entonces disponían las asociaciones.



Grafica 9. Evolución del mercado hipotecario Fuente (Acoprovi 2015)

4.4 Entes responsables de la política de vivienda en la República Dominicana

4.4.1 Instituto Nacional de Vivienda (INVI)

Fue creado mediante la Ley No. 5892 por el Consejo de Estado el 10 mayo de 1962, con carácter autónomo, sujeto a las prescripciones de esta Ley y a las de los reglamentos que dicta el Poder Ejecutivo como un medio de contribuir a la solución del déficit habitacional existente en el país a través de la construcción de viviendas de interés social. (Instituto Nacional de la Vivienda, 2016)

Tiene como metas construir viviendas, ejecutar mejoramientos de viviendas y seguir los lineamientos planteados por el gobierno para este sector. Para esto, ha trabajado junto con el sector financiero y diferentes organizaciones no gubernamentales (ONG) otorgando algunos subsidios que han beneficiado a familias de ingresos medios-bajos de la población. (Khaouli, y Florillo, 2011)

4.4.2 Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BANDEX)

La Ley Orgánica No. 5894 crea el 12 de mayo de 1962, el Banco Nacional de la Vivienda (BNV) con el objetivo fundamental de estimular el crecimiento y regular el funcionamiento de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. El BNV jugó un rol pionero como órgano regulador del sector contribuyendo al crecimiento del emergente mercado de la vivienda de la época. (Banco Nacional de Fomento de la Vivienda- Historia, 2017)

El BNV, participa en el mercado financiero local, especialmente en el mercado hipotecario, tanto como banco de segundo piso (a través de instituciones financieras reguladas y no reguladas), como también, mediante la oferta directa de financiamientos. También puntualmente el gobierno ha implementado incentivos para el desarrollo del sector como fue el

caso de la reducción del encaje legal para el sistema bancario, cuyos recursos liberados fueron destinados a éste y otros sectores durante el año 2009. (Khaouli, y Florillo, 2011)

4.5 Riesgos asociados al sector Hipotecario Dominicano

El diccionario de la Real Academia Española (2014), define la palabra riesgo como “contingencia o proximidad de un daño”.

En el sector hipotecario es un sector vulnerable y por su naturaleza existen riesgos, como en otros sectores, solo hay que contar con las herramientas necesarias para mitigarlos.

Desde la creación de la ley 189-11 para el desarrollo Hipotecario y el Fideicomiso existen varios riesgos, unos de los más notables que se puede resaltar, según (Linares, 2013), es el incumplimiento con lo estipulado en el contrato por parte del fiduciario, dado que el fiduciario es el responsable de garantizar la buena gestión y administración de los bienes del o de los fideicomitentes de conformidad con lo estipulado en el contrato, por lo tanto es necesario contratar un fiduciario con experiencia y competente que garantice una administración prudente y apegada a los valores éticos y profesionales en la gestión.

Otro factor a considerar es el riesgo operativo el cual está relacionado directamente con la administración, se deberá contemplar varias opciones antes de elegir una fiduciaria, es fundamental optar por las de mayor experiencia para reducir este tipo de riesgo contratando fiduciarias inexpertas.

El riesgo político, depende de varios factores que resulten de políticas gubernamentales de los que no se tiene control y mucho menos previsiones dado el poco tiempo de la creación de esta ley, esencialmente con ella se involucran el sector gubernamental o público y el sector privado

por lo que las decisiones del primero pueden afectar todo el engranaje para el desarrollo de este proyecto.

En el riesgo político se estipula las decisiones presupuestarias del estado, donde se contempla las partidas de exenciones tributarias que deben ser devueltas a los adquirientes de las viviendas a bajo costo a través del fideicomiso, el estado es el promotor de los proyectos que pretenderá construir a través de la ley 189-11 y deberá garantizar los fondos necesarios para la devolución del impuesto a los adquirientes que en este caso fungen como fideicomisario o beneficiario.

También existen el riesgo legal y el riesgo financiero los cuales están muy relacionados con el riesgo político por ser dependientes de la ley 189-11 para el desarrollo hipotecario y el fideicomiso.

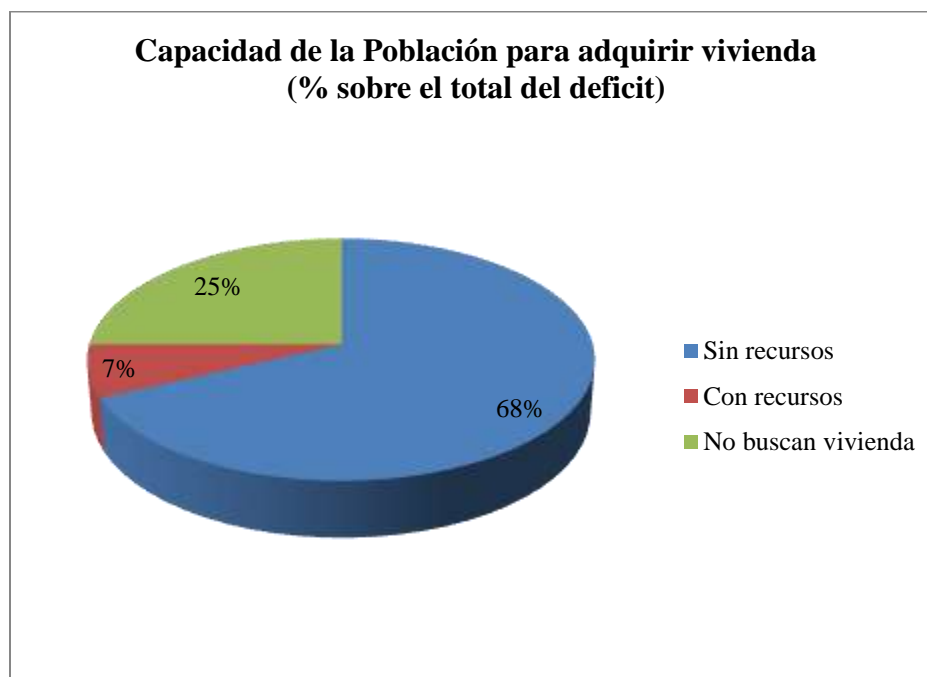
4.6 Déficit Habitacional

Un déficit, es la escasez, el menoscabo o la deficiencia de alguna cosa que se necesita o que se considera como imprescindible. El término puede aplicarse a diferentes productos o bienes, desde alimentos hasta dinero. Se utiliza sobre todo en un contexto comercial, en el ámbito de las empresas y los Estados.

Dicho eso, cabe señalar que siempre que se utiliza el término déficit, se está pensando en la carencia de un bien importante para la subsistencia, porque no se tiene el suficiente dinero para adquirirlo, y sobre todo se trata de bienes estatales, o de una deficiencia en el suministro de los bienes, de mano del Estado a la sociedad en cuestión; cuando se realiza el balance y a la falta de una buena distribución del presupuesto en la adquisición de los bienes y servicios, se llega a un saldo negativo.

Acorde al estudio de oferta y demanda de vivienda realizada por ACOPROVI en el año 2013, el déficit de vivienda cuantitativo en el país rondaba las 908,428 viviendas. Si se adicionan aquellas viviendas que no cuentan con las condiciones mínimas necesarias (déficit cualitativo), el déficit aumenta casi 2 millones de unidades habitacionales. (ACOPROVI, 2013)

Del total del déficit cualitativo (908,428), solo 61,108 hogares (7% del total del déficit) estaban en condiciones económicas para adquirir una vivienda, el 68% no podía acceder por falta de los recursos económicos, mientras que un 25% no estaban interesados en adquirir una vivienda. (Acoprovi, 2015)



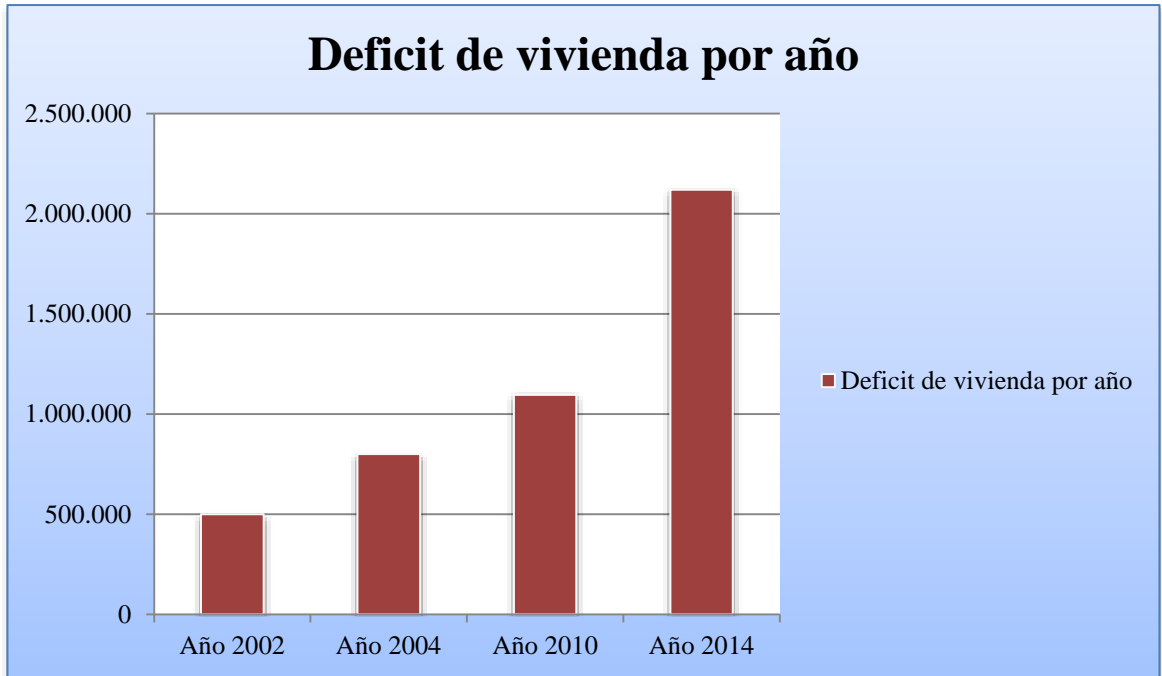
Grafica No. 10 Capacidad de la población para adquirir viviendas Fuente (ACOPROVI 2015)

El gobierno de Danilo Medina (2012), con el apoyo del sector privado y la nueva Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana se incentiva la política habitacional para ciudadanos de bajo recursos.

Hay varios proyectos habitacionales grandes que serán realizados con fondos privados, financiamiento de la banca y emisiones públicas. Uno de ellos es “Ciudad Juan Bosch” con 35,000 viviendas a construir en siete (7) años. (Perez, 2013)

Otro proyecto ya en ejecución es Michelle Marie, en el km. 14 de la Autopista Duarte, con 96 apartamentos de 95 m² cada uno ubicados en 12 edificios de 8 unidades. Es el primer proyecto de vivienda económica desarrollado con el mecanismo de fideicomiso. El costo por vivienda será de 2,2 millones de pesos dominicanos (actualmente 1 dólar americano equivale a 42 pesos dominicanos). Los adquirientes recibirán un bono de reembolso del ITBIS (Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios) del Estado como parte del fideicomiso. (Perez, 2017)

El déficit habitacional en República Dominicana es una enfermedad social cada vez más avanzada. A principios de la década del 2000 era de unas 500,000 viviendas, según datos del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONDOVIP); en 2004 era de 800,000 según cita del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI); en 2010 el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) lo ubicaba en 1,096,000 y este año, a partir de un análisis del censo de 2010, Ciudad Alternativa halla un déficit de 2,120,000 viviendas. (Piña, 2014)



Grafica No. 11 déficit de vivienda por año. (Elaboración propia)

De la secuencia se desprende que en los últimos catorce años el déficit habitacional ha crecido un 424%. Se trata de datos que incluyen, en todos los años citados, la suma de los déficits cualitativos (que agrupa a las viviendas recuperables) y cuantitativos (que hace referencia a viviendas irrecuperables). Según el análisis que hizo Ciudad Alternativa, casi un millón 150 mil de las viviendas consideradas para calcular el déficit son recuperables, mientras las consideradas definitivamente inservibles suman 972 mil. Mientras el déficit progresa a un ritmo asombroso, la inversión pública en viviendas asequibles para la clase media baja y pobre se contrae. Los datos que lo reflejan son claros: la ejecución presupuestaria en vivienda descendió un 89.12% en los últimos cinco años. (Piña, 2014).

Es factible que la inversión pública directa vuelva a niveles que permitan paliar el déficit. Para eso se requiere un gran esfuerzo, dada la fuerte tendencia a crecer que tiene el

problema. Y porque, en la vivienda hay un sentido de propiedad que muchas veces diluye su carácter de derecho humano. (Piña, 2014).

Las organizaciones que promueven el derecho a la vivienda en República Dominicana han definido como un total fracaso el año 2016, proclamado por el presidente Danilo Medina mediante el Decreto 389-15, como el año del fomento a la vivienda (Moreno, 2017), ya que no permite a los más pobres acceder a una casa digna, ni el déficit habitacional se ha reducido considerablemente.

4.7 Expectativas del gobierno dominicano a través de la Ley 189-11

Con la creación de esta ley el estado tiene las expectativas de impactar en los costos de construcción para producir ofertas al alcance de las familias más desfavorables de menores ingresos, a estas familias se le otorgará un bono de compensación por el valor pagado en ITBIS durante el proceso de construcción.

La intención del Estado Dominicano con la Ley 189-11 del mercado hipotecario y el fideicomiso es de facilitar el acceso a la vivienda de las personas con menos recursos. La propuesta de elevar a un tope mayor el precio de venta de las viviendas de bajo costo no incrementaría la cantidad de personas de menores ingresos que se beneficiarían de los incentivos estatales.

Los fideicomisos de viviendas a bajo costos cuentan con otros incentivos para promover la construcción de proyectos de viviendas económicas, este tipo de fideicomiso están libres del pago de toda tasa por la tramitación de permisos o registros necesarios del proyecto para la construcción, según lo establece la Ley 189-11 (2011), en su artículo 131. Adicionalmente se benefician de una ventanilla única exclusiva para proyectos de vivienda bajo costo en el Ministerio de Obras Públicas (regulada mediante el Decreto 360-12, Ley 189-11. En esta

ventanilla se le facilitarán los trámites ante todas las entidades que deben autorizar los permisos necesarios para la construcción.

Como incentivo para la construcción de vivienda de bajo costo y para permitir que estas lleguen a los adquirientes al menor precio posible, es permitido, además, una serie de licencias y dispensas a los requerimientos de construcción cuando se trata de viviendas económicas (establecido en el Decreto 359-12 del artículo 31 en adelante de la Ley 189-11), también, estos proyectos pueden prescindir de una serie de elementos exigidos por las reglas normales de calidad en la construcción:

- 1) Las áreas sociales pueden sustituir las áreas verdes.
- 2) Se pueden construir proyectos con menos estacionamientos que viviendas.
- 3) Pueden construir edificios de cinco pisos sin ascensor.
- 4) No necesitan incluir escaleras de emergencias.

El estado En sociedad con el sector privado de la construcción contempla dinamizar los proyectos de viviendas económicas, por lo tanto no solamente el adquiriente obtiene varios beneficios mediante este instrumento, también las empresas involucradas obtienen beneficios por el uso de este modelo para la construcción de este tipo de vivienda.

Ha sido una decisión del gobierno dominicano generar condiciones para la construcción de viviendas de bajo costo, otorgando a las empresas amplias exenciones impositivas al construir con la modalidad del fideicomiso, casas fuera de los estándares normales con el propósito de reducir los costos de construcción y los precios de venta.

Así, los proyectos de construcción que se realizan bajo la modalidad del fideicomiso están exonerados del pago de impuesto sobre la renta, del impuesto sobre los activos y del impuesto a la propiedad inmobiliaria, entre otros.

Asimismo las viviendas se clasifican como de bajo costo, las empresas constructoras gozan también de exenciones del pago de los siguientes impuestos (artículo 131, Ley 189-11):

- 1) Impuesto sobre la ganancia de capital.
- 2) Impuesto a la transferencia bancarias y emisión de cheques.
- 3) Impuesto a la transferencia inmobiliaria.
- 4) Impuesto de registro.
- 5) Impuesto, tasas, derechos, arbitrios relativos a la construcción.

Como responsable de la supervisión de la Ley 189-11 sobre el mercado hipotecario y fiduciario, la dirección general de impuestos internos advierte que toda persona o empresa que realice acciones tendentes a ocultar a la autoridad tributaria el precio real de la venta de viviendas para beneficiarse de incentivos bajo la ley 189-11 en perjuicio de los adquirientes, serán sometidas a la justicia por defraudación fiscal según los artículos 236 al 239, del código tributario dominicano.

Identificar las expectativas del estado respecto al impacto de la ley 189-11 para reducir el déficit habitacional dominicano representa una tarea compleja, no existe un portal o fuente que represente de manera gráfica o estadística las pretensiones estatales y del sector privado para el desarrollo de la misma.

En busca de equiparar las expectativas del gobierno respecto al tema, se procede analizar el discurso del Señor Presidente de la República Lic. Danilo Medina, durante el Acto Inaugural de la V Mesa Nacional de la Vivienda de ACOPROVI el 28 de noviembre del año 2015.

Será analizado el contenido del discurso, elementos de importancia para determinar que espera el gobierno concerniente al resultado en la aplicación de la ley 189-11.

4.7.1 Análisis sobre las expectativas en tiempo

La Ley 189-11 fue dada en el año 2011 en el período 2008-2012 del presidente Leonel Fernández Reyna, donde el presidente del senado fue Reinaldo Pared Pérez y el presidente de la Cámara de Diputados estuvo Abel Atahualpa Martínez Duran y así lo contiene la ley:

Dada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de julio del año dos mil once (2011); año 168 de la Independencia y 148 de la Restauración. (Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en RD, 2011)

Por su naturaleza, el desarrollo de esta ley no ha sido de inmediato, incluso es a partir del 2015 que se percibe el inicio, así lo expresa el presidente Danilo Medina en parte de su discurso donde expresa lo siguiente: “Quizás será el año que viene cuando la mayoría de la población percibirá realmente los cambios en el mercado de la vivienda. Sin embargo, ustedes saben, tanto como yo, que ha sido en este 2015 cuando hemos establecido las alianzas, nos hemos dotado de las herramientas y hemos puesto en marcha la maquinaria de la transformación que se avecina.

En su discurso el Presidente Danilo Medina, expresó que está seguro de que el año 2015 se va a recordar como el principio del fin del déficit habitacional en la República Dominicana. Y será así porque hemos sentado las bases para que, en los próximos años, la construcción de viviendas económicas avance, y no por pequeñas iniciativas asistencialistas que miran el corto plazo.

Grandes proyectos habitacionales han sido desarrollados a través de fideicomisos, tales como: Ciudad Juan Bosch, Colinas del Rio en Villa Mella y Proyecto la Nueva Barquita. (Santana, Ogando, Amparo y Santana, 2016)

4.7.2 Análisis sobre las expectativas cuantificadas

El presidente de la República Dominicana el Licenciado Danilo Medina como máximo representante del Estado, en su discurso durante el acto inaugural de la V Mesa Nacional de la Vivienda de ACOPROVI en fecha 26 de febrero del año 2017 expuso sus planes para reducir el déficit habitacional dominicano a través de la ley 189-11 para el desarrollo hipotecario y el fideicomiso.

En este análisis serán resaltados los aspectos cuantitativos que espera conseguir el estado a través de la ley en los próximos años, se tomó como fuente el discurso mencionado anteriormente por contemplar los detalles más recientes de las pretensiones del estado respecto al desarrollo de esta ley para reducir el déficit habitacional dominicano, el discurso inicialmente afirma que el año 2015 es el punto de partida cuando el presidente Danilo Medina dice seguro de que este 2015 se va a recordar como el principio del fin del déficit habitacional en la República Dominicana. Y será así porque hemos sentado las bases para que, en los próximos años, la construcción de viviendas económicas avance, y no por pequeñas iniciativas asistencialistas que miran el corto plazo”.

En el desarrollo del discurso se afirma que actualmente existen constituido 63 fideicomisos de construcción de viviendas de bajo costo de proyectos privados que desarrollarán 27,181 viviendas.

En el año 2013 ACOPROVI realizó un estudio sobre la oferta y la demanda habitacional en Zonas Urbanas, registró que la demanda de vivienda en su mayoría de costo medio y alto, era de 6,990 unidades, las cual comparada con las cifras que desarrollarán estos fideicomiso significa un incremento de 389% en relación al año 2013.

También el proyecto “Ciudad Juan Bosch” el cual inició en el 2016 mediante un proyecto mixto públicos-privados a través del fideicomiso, en este proyecto se construyen 35,000 viviendas tanto para Santo Domingo como en Santiago de los Caballeros.

La suma de estos proyectos elevaría la oferta de viviendas a 62,181 unidades para el año 2016 cifra que según el presidente Danilo Medina nunca se ha alcanzado.

En el desarrollo de su discurso el presidente indica que el estado dominicano desde el año 1966 hasta el 2015 construyó 113,655 viviendas, lo que representa un promedio de 2,320 viviendas anual en los últimos 50 años.

A través del fideicomiso mixto que conforma el sector privado con el gobierno se están desarrollando las mayorías de proyectos ejecutados mediante la ley 189-11, esta ley está cambiando el entorno de la construcción sobre la oferta y demanda para vivienda de bajo costo, anterior a esta ley existían tres desarrolladores trabajando para hacer proyecto de las viviendas de bajo costo, hoy en el país existen 17 desarrolladores para viviendas de este tipo.

El gobierno licitó la construcción de 15,000 viviendas para el proyecto "Ciudad Juan Bosch" entre los 17 desarrolladores que existen, conformados en 30 empresas tanto nacionales como extranjeras y posterior a esta licitación se ejecuta la otra para las restante 10,000 que completarán las 25,000 viviendas contempladas para el proyecto de Ciudad Juan Bosch Santo Domingo.

Este proyecto es el principal, bajo el esquema mixto entre el sector privado y el gobierno, también tienen en carpeta la construcción de Ciudad Juan Bosch Santiago.

Actualmente el gobierno da inicio a la construcción de un proyecto habitacional en Higüey denominado Higüey City Homes, se trata de un proyecto ejecutado bajo la ley 189-11 que supondrá una inversión de mil 200 millones a través de una alianza entre el sector público y

privado. Contará con 944 apartamentos, de 65 y 90 metros cuadrados y precios desde un millón 600 mil pesos en adelante.

Se puede identificar que el gobierno está aprovechando esta ley para atacar el problema del déficit habitacional dominicano, sin embargo, esta alternativa está en su etapa inicial y puede representar una solución a largo plazo, pero en el momento no es suficiente para eliminar este déficit que se incrementa todos los años.

El gobierno actual está dirigiendo políticas habitacionales desde el INVI y a través de la ley 189-11 con la dirección de reducir el incremento del déficit habitacional dominicano, pero debe tener presente que estas políticas no tienen resultados inmediatos, cabe destacar que estas políticas no cuentan con aspectos legales que puedan garantizar la continuación en caso de que pueda dar un cambio de gobierno.

PARTE 3: MARCO METODOLÓGICO

Capítulo 5: Bases Metodológicas

5.1 Tipo de investigación

“...La investigación es un proceso por el cual se enfrentan y se resuelven problemas en forma planificada, y con una determinada finalidad. En esta definición deben destacarse cuatro ideas importantes: proceso, problema, planificada y finalidad (Cazau, 2006).

El tipo de investigación alude al grado de profundidad y clase de resultado a lograr en la investigación. (Hurtado, 2010)

La escogencia del tipo de investigación determinará los pasos a seguir del estudio, sus técnicas y métodos que se puedan emplear en el mismo. En general determinará todo el enfoque de la investigación, influyendo en los instrumentos, y hasta la manera de cómo se analizan los datos recaudados. Así, el punto de los tipos de investigación en una investigación va a constituir un paso importante en la metodología, pues este va a determinar el enfoque del mismo. (Mirabal, y De Jesús Díaz, 2013)

Partiendo de lo descrito anteriormente, al momento de seleccionar el tipo de investigación que se va a utilizar, se debe tomar en cuenta el enfoque del estudio realizado. En esta investigación serán utilizados los estudios descriptivos y explicativos. Por medio de la investigación descriptiva serán detallados los factores principales que inciden en el problema planteado, además de que ayuda a profundizar en el origen del hecho de estudio, el objetivo de la investigación descriptiva consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas.

Una investigación explicativa, debe contemplar un listado de definiciones y de supuestos relacionados entre sí de manera organizada y sistemática; los cuales deben ser coherentes a los

hechos relacionados con el tema objeto de estudio, con este tipo de investigación serán abarcadas las razones y las causas del porqué de la existencia del problema.

La investigación cualitativa se fundamenta en una perspectiva interpretativa centrada en el entendimiento del significado de las acciones de seres vivos, sobre todo de los humanos y sus instituciones (busca interpretar lo que va captando activamente). Se basa principalmente en la observación. (Hernandez, 2010)

Investigación cuantitativa, se basa en el estudio y análisis de la realidad a través de diferentes procedimientos basados en la medición. Permite un mayor nivel de control e inferencia que otros tipos de investigación, siendo posible realizar experimentos y obtener explicaciones contrastadas a partir de hipótesis. Los resultados de estas investigaciones se basan en la estadística y son generalizables.

4.2 Diseño de Investigación

En lo que respecta a la investigación el término diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea con el fin de responder al planteamiento del problema. (Hernandez, 2014)

Se utilizaron las técnicas de análisis documental para recolectar y analizar los datos con la finalidad de presentarlos de una forma breve y concisa en el contenido del proyecto.

5.3 Objetivos de la Investigación

El objetivo de esta investigación consiste en analizar el desarrollo del Mercado Hipotecario Dominicano, basado en la Ley 189-11.

5.4. Fases del Proceso de la Investigación

Las fases del proceso de la investigación están compuestas por las siguientes:

1. Elección del tema

2. Planteamiento del problema
3. Revisión de la teoría
4. Diseño de la metodología
5. Ejecución de la investigación

5.5 Diseño de procedimiento utilizado

La presente investigación se desarrolló en varias fases o etapas:

Primera fase: Se realizó a través de la planificación de actividades necesarias para dar cumplimiento de la investigación; en esta fase se eligió la documentación que conformó el marco conceptual para definir las categorías principales, subcategorías y las dimensiones de cada una.

Segunda fase: Está referida a la investigación de campo, en donde a través de las técnicas de observación se llevó un diario o registro de los hechos desapercibidos para otros.

Tercera fase: Se refiere al análisis, interpretación e integración de los resultados. Esta se realizó a través de las conexiones de las categorías y subcategorías. Se constató con el marco teórico existente.

5.6 Población y determinación de la muestra

La población es el conjunto total de individuos, objetos o medidas que poseen algunas características comunes observables en un lugar y tiempo determinado. (Mirabal, y De Jesús Díaz, 2013).

En este tema la población de investigación está conformada por la Ley 189-11., Reglamento 95-12 y la norma general 02-12, así como, cuestionarios y encuestas.

5.7 Instrumentos de recopilación de informaciones

5.7.1 Fuentes Primarias

Inicialmente en esta investigación se utilizaron fuentes primarias como libros, revistas, cuestionarios y encuestas, contribuyendo con el apoyo de una manera sustancial de la materia de estudio.

5.7.2 Fuentes Secundarias

Luego se utilizarán fuentes secundarias tales como artículos, diccionarios, enciclopedias, revistas, entre otras.

Se utilizó como fuente secundaria para el desarrollo de esta investigación, diccionarios para la definición de términos necesarios para la comprensión de ciertas informaciones; así como: Estadísticas publicadas por organismos gubernamentales, memorias de instituciones financieras, informes presentados por organizaciones no gubernamentales, normas, leyes, estatutos y actas.

5.7.3 Fuentes Digitales

En lo que respecta a las fuentes digitales, se acudió al uso del internet para acceder a las páginas web de instituciones gubernamentales, asociaciones, instituciones financieras, entre otras; así como al buscador Google Académico.

Asimismo, a través de los recursos electrónicos se utilizó la base de datos de diferentes Universidades como la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña, INTEC y APEC, con el objetivo de enriquecer el proyecto de investigación, a través de consulta de Tesis, libros, y revistas, a la vez obtener informaciones confiables que permitan el desarrollo de un proyecto con calidad.

PARTE 4: RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Capítulo 6: Resultados, Conclusiones y Recomendaciones

6.1 Resultados

El objetivo de esta investigación es analizar el desarrollo del Mercado Hipotecario Dominicano basado en la Ley 189-11. En este tema de investigación se muestra un tema importante, como lo es las expectativas que tiene el gobierno para lograr contrarrestar el déficit habitacional y la eficiencia de los actores que intervienen en el mismo. Se muestra que la creación de la Ley 189-11, ha tenido un gran impacto para la población, ya que facilita el acceso a las viviendas de los más necesitados, dando la facilidad de obtener un bono que facilite la obtención de la misma. El Gobierno ha incurrido en la creación de grandes proyectos habitacionales, por ende se logra mejorar la calidad de vida de los dominicanos.

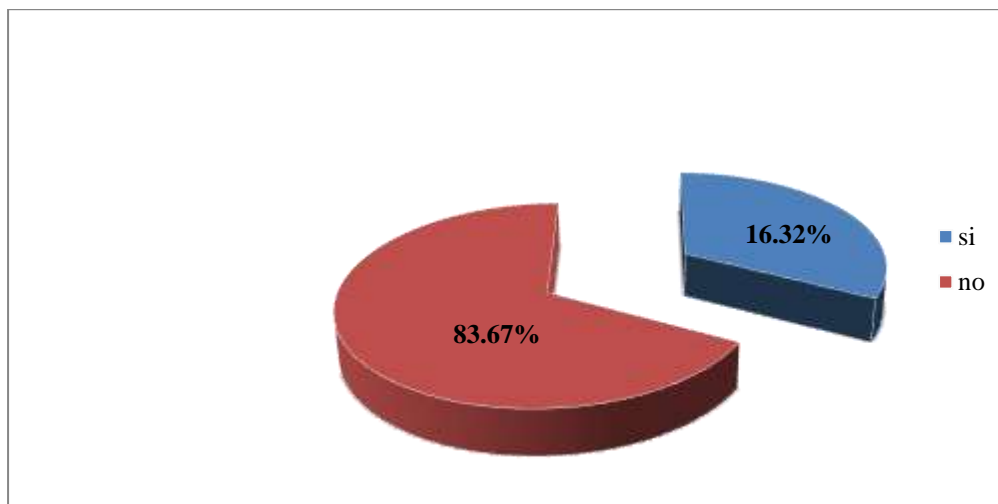
Para obtener el nivel de satisfacción de las personas, se ha recurrido a realizar cuestionarios y encuestas, presentando los resultados obtenidos.

6.2. Resultados de la encuesta

1- ¿Posee usted vivienda propia?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje (%)
Si	8	16.32%
No	41	83.67%
Total	49	100%

Tabla.1 Población con vivienda propia (Cuestionario aplicado a personas)



Gráfica 12. Fuente: Tabla No. 1 (Elaboración propia)

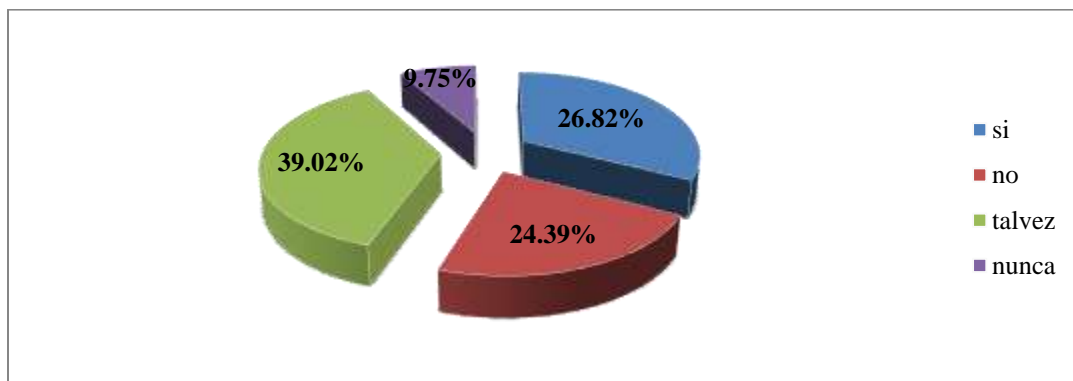
Análisis

En esta muestra se puede observar como el 84% de las personas entrevistadas no posee vivienda, lo cual supera de manera significativa a la población que posee una vivienda representados en un 16%, el cuestionario muestra una diferencia sustancial respecto a esta necesidad donde un porcentaje importante de la población deberá pagar alquiler, el desarrollo del cuestionario seguirá con las 41 personas que no poseen vivienda para llegar a las conclusiones que deseamos analizar.

2-¿Pretende en algún momento solicitar algún préstamo hipotecario para adquirir su vivienda?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Si	16	39.02%
No	11	26.82%
Tal vez	10	24.39%
Nunca	4	9.75%
Total	41	100%

Tabla.2 Solicitud préstamo hipotecario para adquirir vivienda (Cuestionario aplicado a personas)



Gráfica 13 Fuente: tabla No 2. (Elaboración propia)

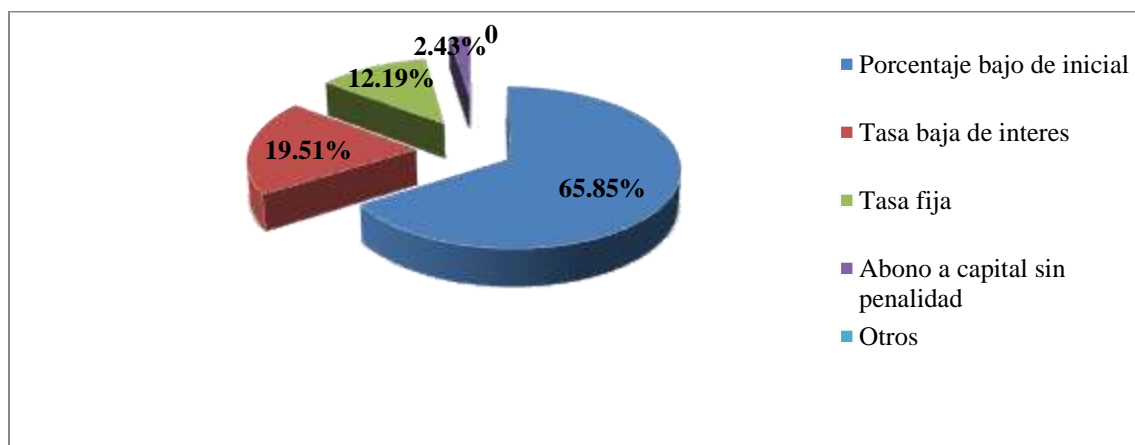
Análisis

Los resultados obtenidos en esta parte del cuestionario muestran varios elementos a tomar en cuenta, verificamos que la mayoría tiene la intención de adquirir una vivienda mediante una hipoteca, otro porcentaje declina optar por esa posibilidad mientras que un grupo importante se presenta indeciso, en resumen se verifica que es necesario una hipoteca para adquirir una vivienda ya que pocos tiene la posibilidad de compra sin financiamiento bancario, el mayor porcentaje de la muestra en esta investigación fue aplicada en la zona del santo domingo oeste, en los sectores Amalia, Prado Oriental y Brisa Oriental, Autopista de San Isidro.

3.- Si fuese a solicitar un préstamo hipotecario, ¿Cuál es el beneficio que espera le sea ofrecido por la entidad crediticia?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Porcentaje bajo de inicial	27	65.85%
Tasa baja de interés	8	19.51%
Tasa fija	5	12.19%
Abono a capital sin penalidad	1	2.43%
Otros	0	0.00%
Total	41	100%

Tabla.3 Beneficios crediticios al tomar préstamo hipotecario (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 14. Fuente: Tabla No.3.

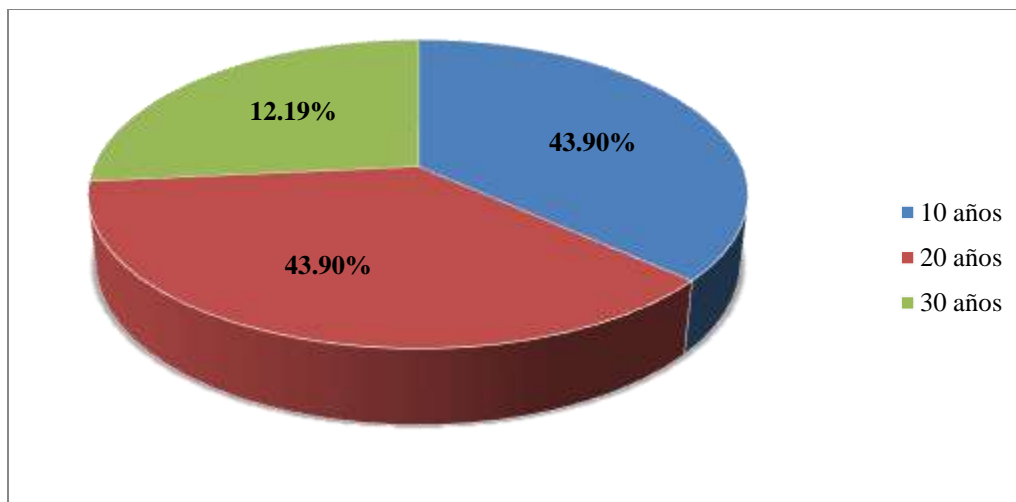
Análisis

La población demuestra que le interesa más un porcentaje bajo de inicial que se acomode a sus posibilidades al momento de tomar el préstamo hipotecario, el cual está garantizado por el inmueble que será adquirido con él crédito. Demostrando así que la mayor preocupación o posible amenaza en la población que toma préstamos de esta índole es el inicial que se requiriere para adquirir la vivienda.

4.- ¿A qué tiempo entiende debe tomar su préstamo Hipotecario?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
10 años	18	43.90%
20 años	18	43.90%
30 años	5	12.19%
Total	41	100%

Tabla 4. Plazo para adquirir un préstamo (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 15. Fuente: Tabla No.4 del cuestionario.

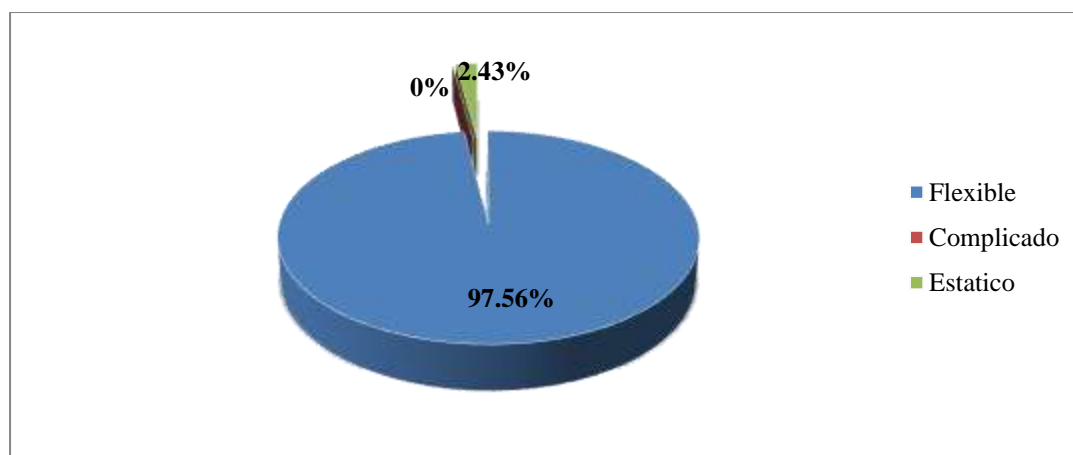
Análisis

La población en esta parte del cuestionario da a entender que el rango promedio en el que prefieren un financiamiento hipotecario en períodos de 10 a 20 años, el financiamiento a 30 años no representa una alternativa factible por lo que en su mayoría optan por menos de 20 años.

5.- ¿Cómo entiende deben ser la forma del financiamiento que le oferte la entidad crediticia?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Flexible	40	97.56%
Complicado	0	0%
Estático	1	2.43%
Total	41	100%

Tabla 5. Servicios de entidades crediticias (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 16. Fuente: Tabla No.5 del cuestionario.

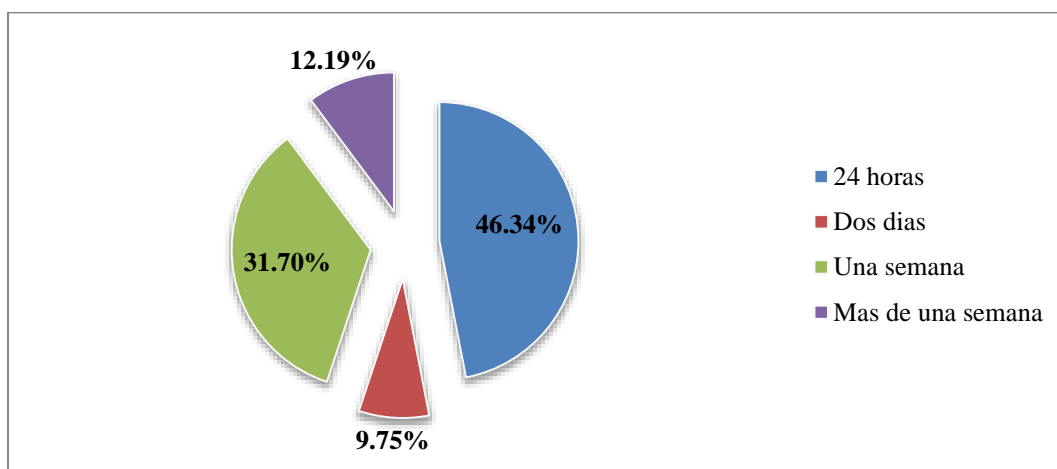
Análisis

Se puede observar que la flexibilidad del crédito es esencial para completar los requisitos al momento de optar por un préstamo hipotecario. Las solicitudes para préstamos hipotecarios deben ser flexibles y entendibles, sin complicaciones o dificultades administrativas.

6.- ¿En qué tiempo espera sea aprobado su préstamo?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
24 horas	19	46.34%
Dos día	4	9.75%
Una semana	13	31.70%
Más de una semana	5	12.19%
Total	41	100%

Tabla 6. Tiempo de aprobación préstamo (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 17. Fuente: Pregunta No.6 del cuestionario.

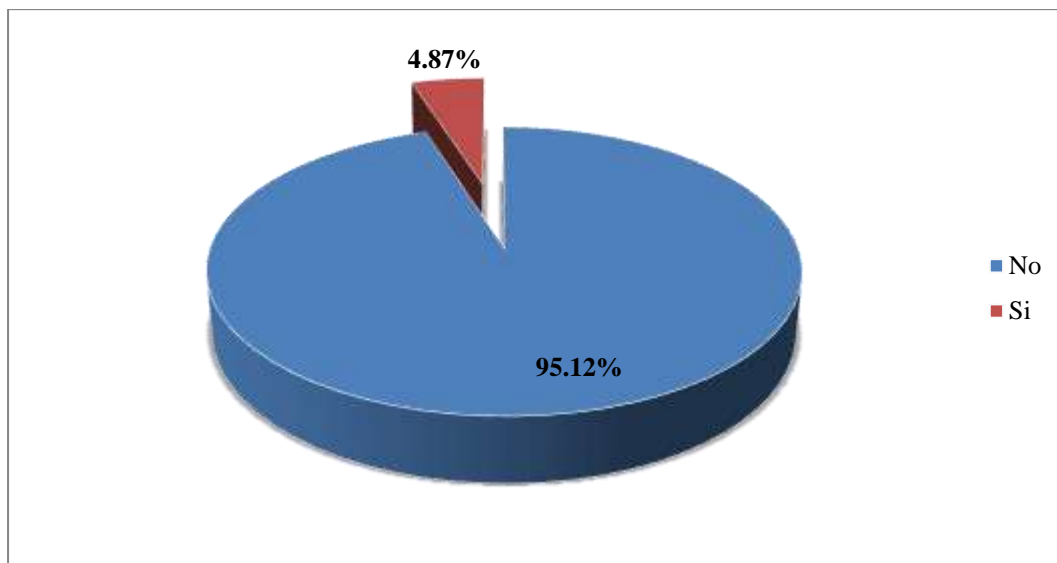
Análisis

Los resultados obtenidos demuestran que la población prefiere que las entidades de préstamos hipotecarios sean un poco más apresuradas a la hora de dar una respuesta de aprobación a la necesidad del solicitante y que de esta manera el proceso sea más acelerado, aunque una parte que representa el 12.19% de esta muestra, expresa que le gustaría esperar un poco pero no demasiado tiempo para obtener una respuesta.

7.- ¿Conoce usted la ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
No	39	95.12%
Si	2	4.87%
Total	41	100%

Tabla 7. Conocimiento de la ley 189-11 (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 18. Fuente: Tabla No.7

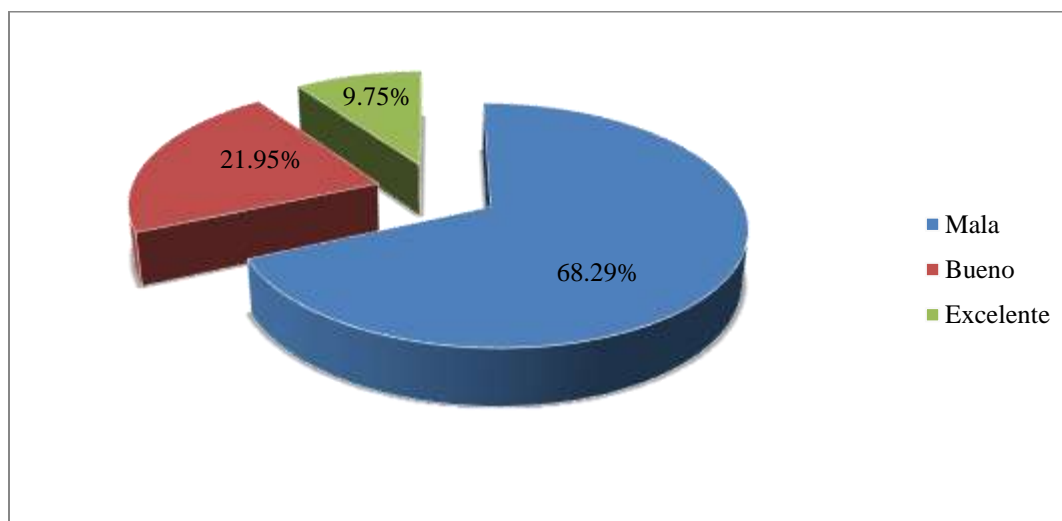
Análisis

En esta pregunta se puede ver como la mayoría de la población no conoce esta ley y en consecuencia los beneficios que puede obtener a través de la misma para la adquisición de su vivienda, no obstante, el desconocimiento implican ineficiencia en su aplicación.

8.- ¿Que calificación le asignaría a la promoción y difusión de esta ley?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Mala	28	68.29%
Bueno	9	21.95%
Excelente	4	9.75%
Total	41	100%

Tabla 8. Promoción de la ley 189-11 (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 19. Fuente: Tabla No.8

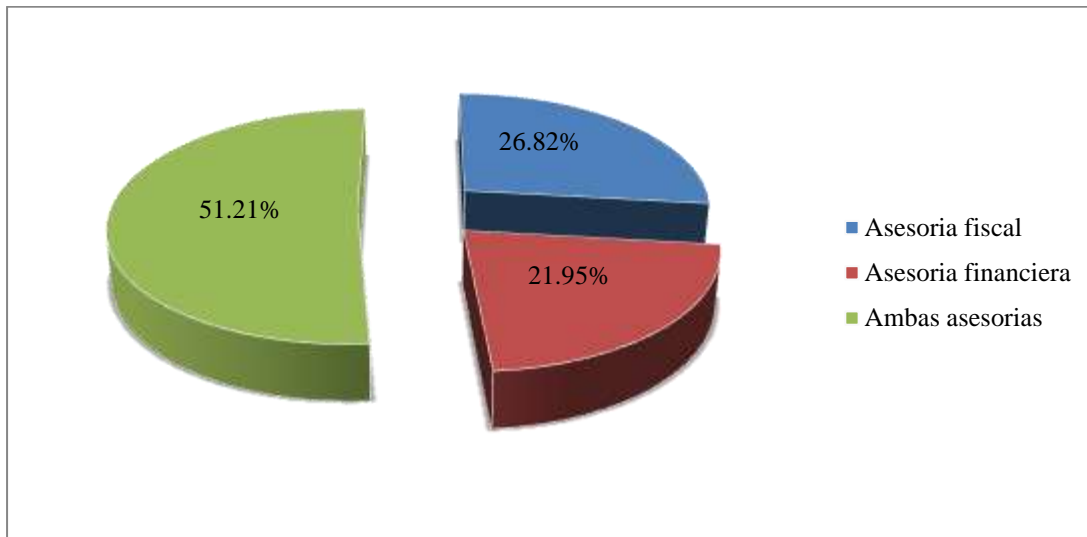
Análisis

En esta parte del cuestionario la mayoría de la población entiende que la falta de promoción y difusión ha sido fundamental para el aprovechamiento en la adquisición de viviendas para los proyectos que se ofrecen avalados en esta ley.

9.- ¿Qué tipo de asesoría necesitan respecto a la ley 189-11, para la adquisición de una hipoteca bajo esta modalidad?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Asesoría fiscal	11	26.82%
Asesoría financiera	9	21.95%
Ambas asesorías	21	51.21%
Total	41	100%

Tabla 9. Tipo de asesoría para préstamo (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 20. Fuente: Tabla No.9

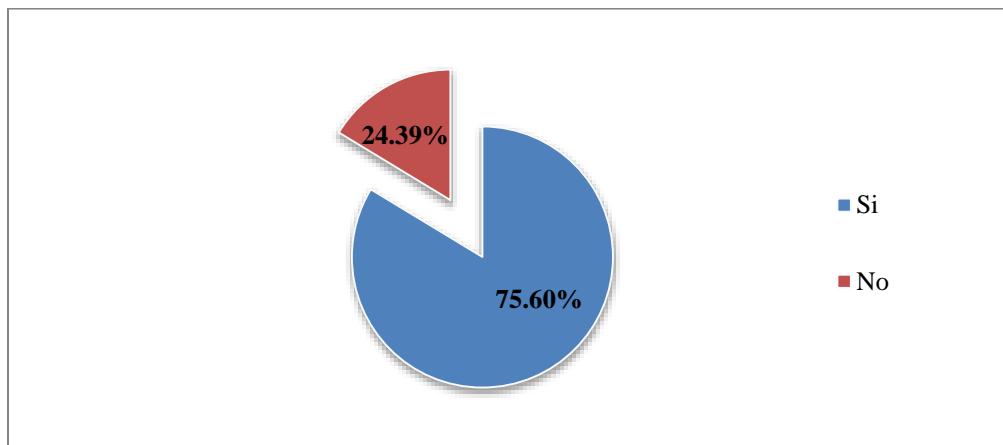
Análisis

De acuerdo a los resultados de esta pregunta se puede observar que la población carece y demanda de la asesoría tanto en la parte financiera como fiscal a la hora de tomar un préstamo hipotecario bajo la modalidad de la ley 189-11, de manera individual ambas poseen prácticamente el mismo porcentaje de demanda, pero la mayoría carece del conocimiento en ambos campos.

10.- ¿Conoce usted los proyectos de vivienda de bajo costo que ofrecen las constructoras en sus catálogos mediante el fideicomiso inmobiliario a través de la ley 189-11?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Si	31	75.60%
No	10	24.39%
Total	41	100%

Tabla 10. Proyectos de viviendas de bajo costo (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 21. Fuente: Pregunta No.10 del cuestionario.

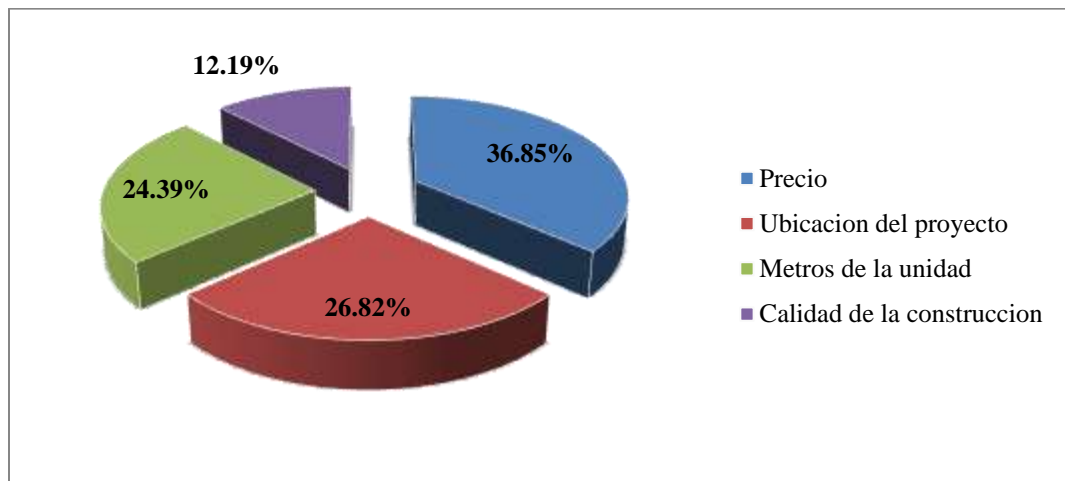
Análisis

Con el resultado de esta pregunta nos podemos dar cuenta que los encuestado en su mayoría reconocen los proyecto para vivienda de bajo costo que promueven las constructoras en sus catálogos.

11.- ¿Qué valoraría usted para adquirir una vivienda de bajo costo?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Precio	15	36.58%
Ubicación del proyecto	11	26.82%
Metros de la unidad	10	24.39%
Calidad de la construcción	5	12.19%
Total	41	100%

Tabla 11. Característica del proyecto (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 22. Fuente: Pregunta No.11 del cuestionario.

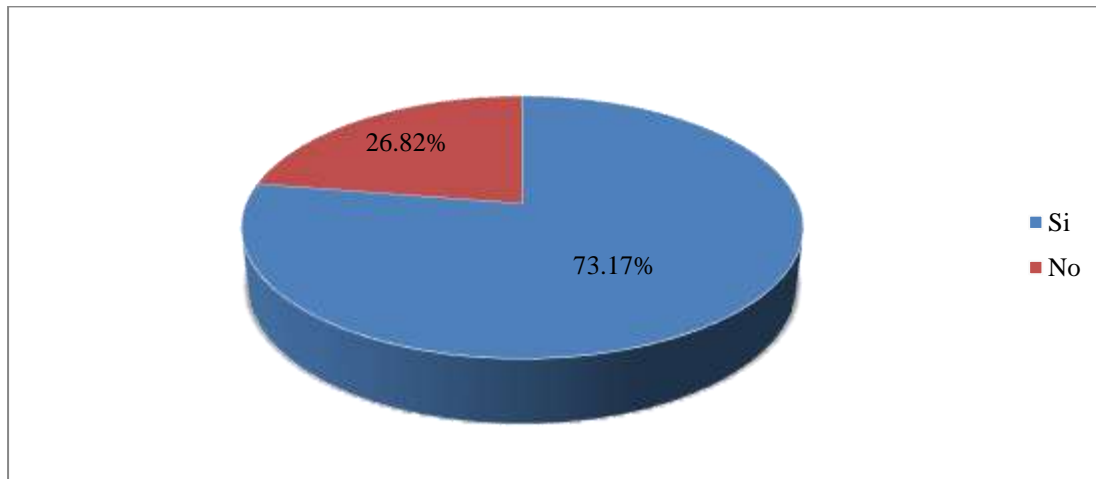
Análisis

Básicamente los encuestado toman en cuenta en porcentaje parecidos las características generales para adquirir una vivienda, sin embargo el precio es fundamental al momento de tomar la decisión y la calidad de la construcción no es tan valorada respecto a las demás características según se muestra en esta pregunta.

12.- ¿Estaría usted dispuesto a solicitar préstamos para adquirir una vivienda de bajo costo?

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Si	30	73.17%
No	11	26.82%
Total	41	100%

Tabla 12. Préstamo hipotecario para vivienda de bajo costo (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 23. Fuente: Pregunta No.12 del cuestionario.

Análisis

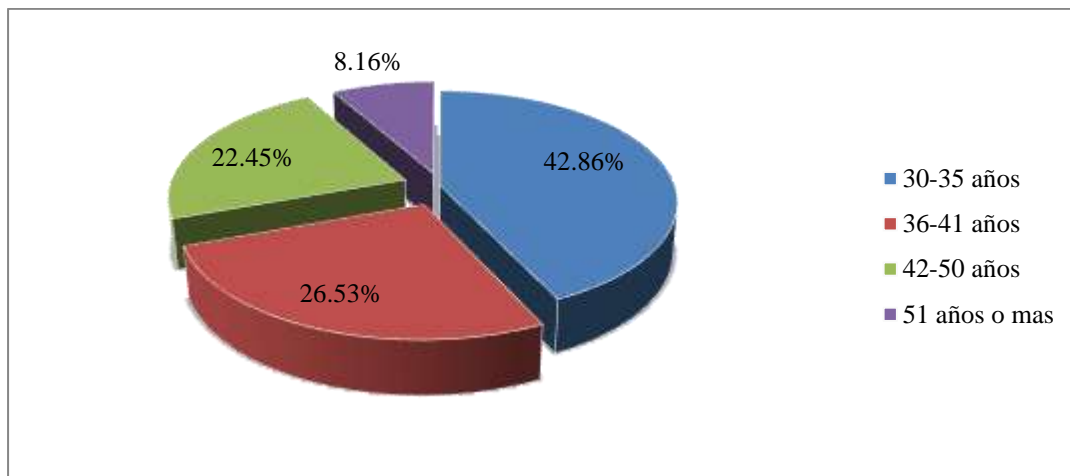
La mayoría de los encuestados estaría dispuesto a asumir un préstamo hipotecario para una vivienda de bajo costo, muestra de que la oferta de este tipo de vivienda representa una alternativa de compra factible para grupos que todavía no poseen vivienda propia.

Datos demográficos:

Edad:

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
30-35 años	21	42.86%
36-41 años	13	26.53%
42-50 años	11	22.45%
51 años o mas	4	8.16%
Total	49	100%

Tabla 13. Datos demográficos (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 24. Fuente: Tabla No.13

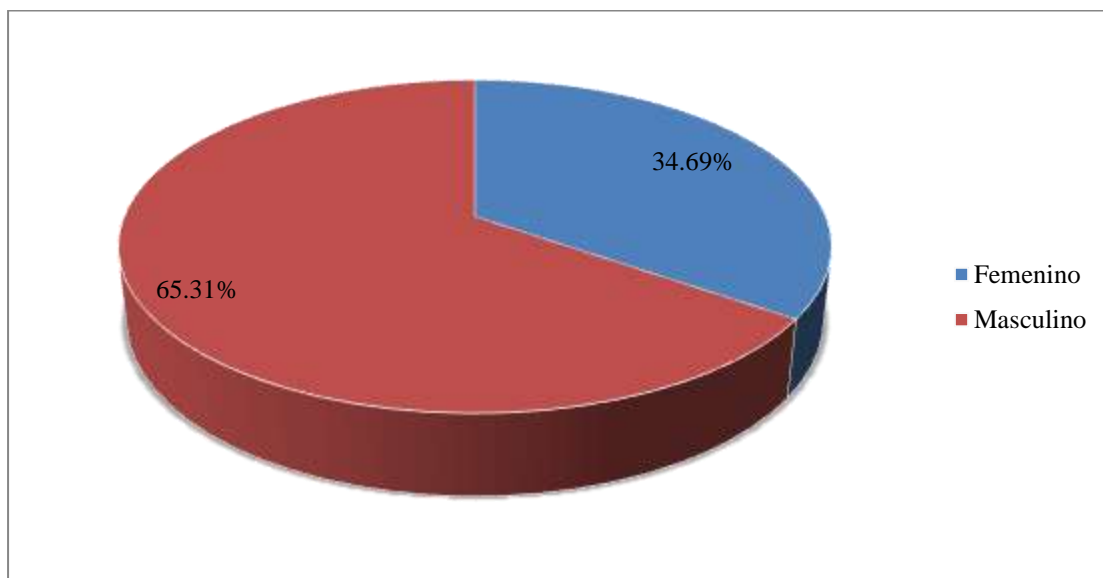
Análisis

La mayor población demandante es de 30- 35 años lo que demuestra que la población más joven dentro del rango de edad del cuestionario aplicado es la que se arriesgaría más a tomar la decisión de tomar un préstamo hipotecario para adquirir su vivienda.

Sexo:

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Femenino	17	34.69%
Masculino	32	65.31%
Total	49	100%

Tabla 14. Datos demográficos (sexo) (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 25. Fuente: Tabla No.14

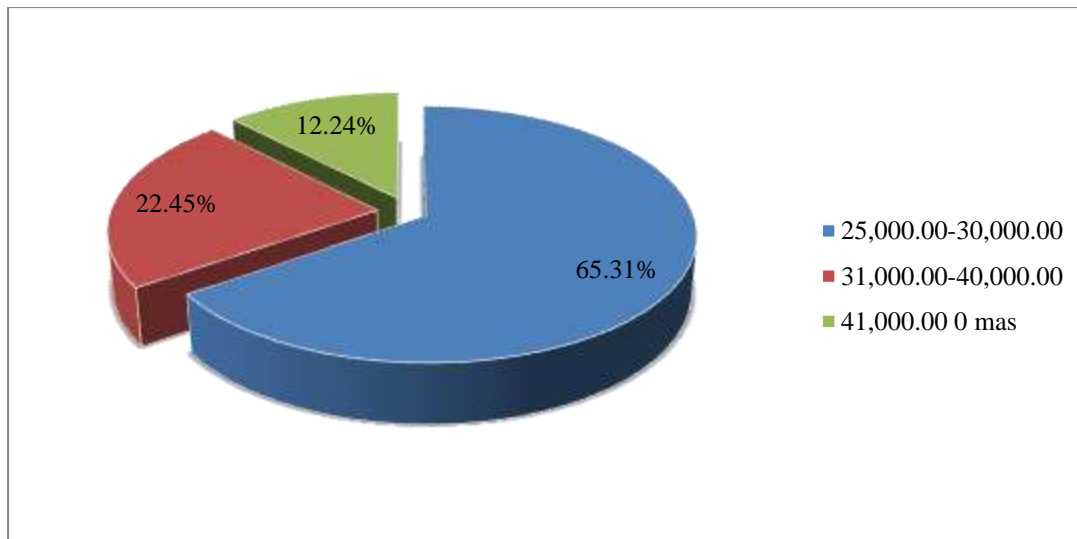
Análisis

En esta zona la población masculina es la que obtuvo el mayor nivel porcentual con una diferencia de un 30.62% por encima de la población femenina a la hora de tomar un préstamo hipotecario.

Ingresos:

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
25,000.00-30,000.00	32	65.31%
31,000.00-40,000.00	11	22.45%
41,000.00 o mas	6	12.24%
Total	49	100%

Tabla 15. Ingresos (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 26. Fuente: Tabla No.15

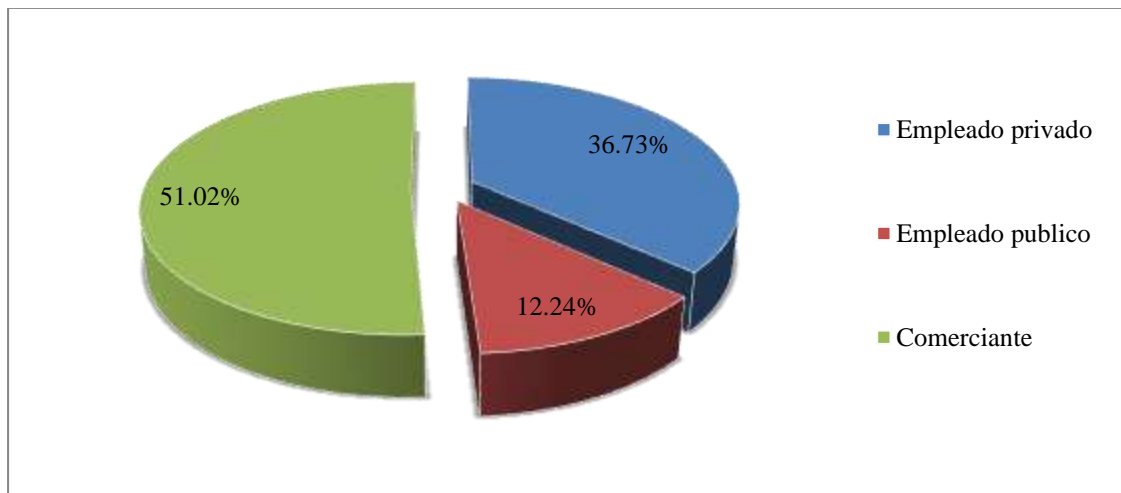
Análisis

La población con el menor ingreso en esta zona es la que en mayor rango de porcentaje está dispuesta a tomar la posible decisión de optar por obtener un préstamo hipotecario para adquirir su vivienda.

Ocupación:

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje (%)
Empleado privado	18	36.73%
Empleado público	6	12.24%
Comerciante	25	51.02%
Total	49	100%

Tabla 16. Ocupación (cuestionario aplicado a las personas (Elaboración propia)



Gráfica 27. Fuente: Tabla No.16 del cuestionario.

Análisis

Según los resultados de este cuestionario la población de esta zona es mayormente comerciantes con un 51.02% por encima de la población que se emplea en cargos públicos y con un 36.73% por encima de la población de empleos privados.

6.2 Conclusiones

Después de realizar el tema sobre el análisis del desarrollo del mercado hipotecario dominicano basado en la ley 189-11, se muestran las conclusiones que argumentan los objetivos planteados en esta investigación, siendo los siguientes:

1. Describir el marco legal de la Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario dominicano y el fideicomiso.
2. Definir los aspectos del fideicomiso como figura jurídica en el marco hipotecario.
3. Explicar los riesgos en el sector hipotecario dominicano.

6.2.1 Describir el marco legal de la Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario en la República Dominicana

El marco reglamentario del fideicomiso y el mercado hipotecario, está constituido por la Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, Reglamento 95-12, la Norma General 02-12, Ley del Mercado de Valores No.19-00, Reglamento para la acreditación de proyectos de viviendas de bajo costo aprobado por decreto No.359-12 y la Norma General de la Dirección General de Impuestos Internos No. 01-2015.

Su marco legal en República Dominicana se origina por la necesidad de impulsar políticas para el desarrollo económico del país, así que surge la figura del fideicomiso para permitir la concreción de esta intención.

Esta intención de desarrollar políticas económicas para beneficio del país dio origen a varias legislaciones antes de crear la ley 189-11, estas legislaciones previas fueron las siguientes:

- Ley 171 de 1971, sobre los bancos hipotecarios de la construcción.
- Ley que regula el mercado de valores en la República Dominicana No. 19-00.
- Ley que crea el Sistema de Seguridad Social No. 87-01.

Esta ley permite un ámbito jurídico donde el estado y el sector privado actúan como socio para desarrollar proyectos que suplan los intereses de ambas partes, el estado busca reducir el déficit habitacional dominicano mediante proyectos de vivienda de bajo costo, y el sector público obtiene varios beneficios de forma eficiente y segura a través de esta asociación con el fideicomiso como garantía jurídica, resultándole alta rentabilidad económica para el sector privado y alta rentabilidad social para el estado.

6.2.2 Definir los aspectos del fideicomiso como figura jurídica en el marco hipotecario.

El Fideicomiso, representa una oportunidad de negocios, ya que es una figura que abre nuevos mercados, con distintas alternativas de participación, al tiempo que viabiliza la operación y explotación de la titularización de cartera Hipotecaria y la Administración de fondos de inversión. (Perez, Silfa, & Collado, 2016).

El marco jurídico dominicano se fortalece con el fideicomiso respecto al mercado hipotecario, el mismo facilita los procesos relativos al sector hipotecario y de valores, en consecuencia, el fideicomiso como herramienta jurídica sirve como estímulo de este sector, y representa la actualización del país respecto a las corrientes internacionales que procuran la dinamización y el crecimiento sostenible del mercado hipotecario dominicano.

El fideicomiso representa la figura jurídica ideal para el desarrollo del mercado hipotecario, este instrumento permite la creación de la Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, como resultado de esta ley se crearon varias fiduciarias inmobiliarias para el desarrollo de complejos habitacionales.

Estos proyectos cuentan con varios beneficios que contemplan la ley a través de reglamentos y decretos, por ejemplo, el decreto 359-12 otorga a los beneficiarios de estos fideicomisos inmobiliarios: Bonos a los compradores de primera casa, en proyectos de viviendas a bajo costo calificados así por el Instituto Nacional de la Vivienda.

El estado devolverá el ITBIS pagado por los promotores en la compra de materiales para la construcción del proyecto.

El desarrollo de esta ley esta enlazado directamente a esta figura jurídica del fideicomiso el cual ha representado una solución para desarrollar los mercados hipotecarios y de valores en el ámbito mundial.

6.2.3 Explicar los riesgos en el sector Hipotecario dominicano.

Básicamente el sector hipotecario dominicano es una parte importante de la economía en la República Dominicana, influye en empleos, inversión de capitales y es parte fundamental para las soluciones habitacionales que requiriere la población dominicana.

La principal tarea del sector es crear esquemas que desarrollen y profundicen herramientas de financiamiento a largo plazo que permitan ampliar las opciones hipotecarias para que los demandantes puedan adquirir viviendas.

El desarrollo del mercado hipotecario no es blindado y se expone a varios riesgos, los mismos están relacionados directamente con sus operaciones y el manejo de sus recursos, una mala implementación de mecanismos para mitigar el riesgo puede ser fatal para el funcionamiento de las entidades que se desarrollan en este sector.

Asimismo, un entorno económico inestable representa un riesgo importante para el sector hipotecario, una economía inestable donde la inflación se incremente de forma acelerada puede

representar una amenaza para las hipotecas, un ambiente con esta característica no sería posible realizar una planificación efectiva para determinar tasas y plazo para los préstamos hipotecario.

Además, cualquier sector que no esté amparado en un marco jurídico no puede ser sostenible, un ejemplo es que no sería posible adquirir un inmueble mediante una hipoteca si el mismo no cuenta con la titulación pertinente que avale la propiedad del bien involucrado.

Sin embargo, el sector hipotecario dominicano no ha sido suficiente para contrarrestar el mayor riesgo que representa el sector inmobiliario del país, el déficit habitacional dominicano ha sido todo lo contrario al sector hipotecario dominicano, el déficit sigue creciendo paralelo al crecimiento del sector hipotecario pero este crecimiento no se relaciona con el déficit habitacional, este último es un problema de responsabilidad social mientras que el sector hipotecario crece como negocio del sector privado orientado a suplir la necesidades de los que pueden optar por otras alternativas.

El déficit habitacional en República Dominicana ha crecido por consecuencia de las políticas habitacionales insuficientes de los gobernantes dominicanos. A principios de la década del 2000 era de unas 500,000 viviendas, según datos del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONDOVIP); en 2004 era de 800,000 según cita del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI); en 2010 el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) lo ubicaba en 1,096,000 y este año, a partir de un análisis del censo de 2010, Ciudad Alternativa halla un déficit de 2,120,000 viviendas. (Piña, 2014)

Con la implementación de la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, el sector hipotecario privado asume un riesgo administrativo, dado que acepta colaborar con el estado para enfrentar la problemática del déficit habitacional mediante un esquema a través del fideicomiso con ofertas habitacionales económicas para sectores que

manejan un rango de ingreso menor a los que habitualmente asumen hipotecas, por lo tanto estos sectores sobrellevan un riesgo administrativo importante para el cumplimiento de los procesos administrativos y financiero, esta variantes puede afectar de manera negativa la ejecución efectiva de los proyectos inmobiliarios.

El riesgo administrativo es la posibilidad de ocurrencia de una situación (interna o externa) que puede afectar negativamente el logro del objetivo o la gestión de un proceso. (Velandia, 2015).

6.3. Recomendaciones

Dada las conclusiones anteriores se procede a presentar las siguientes recomendaciones:

1. Creación del fondo nacional de la vivienda para trabajadores, con el objetivo de que mediante estos fondos puedan adquirir su vivienda.
2. Mayor facilidad administrativas para la obtención de crédito hipotecario
3. Mejorar la tasa de intereses de préstamos hipotecarios
4. Fortalecer las políticas del gobierno para reducir el déficit habitacional, creando nuevos proyectos de vivienda con un costo asequible para la clase pobre.
5. Establecer liberación de encaje legal para garantizar tasas hipotecarias fijas para los proyectos.
6. Habilitar condiciones para la población de menos ingresos, que puedan optar por créditos que les permita aprovechar los beneficios de esta Ley.
7. Estimulación fiscal a las Pymes para invertir en proyectos habitacionales bajo el esquema del fideicomiso y la ley 189-11.
8. Desarrollar a través de la ley proyectos habitacionales en todas las regiones del país que ameriten reducir déficit habitacional de cada regional en particular.
9. Implementar en el presupuesto nacional y en las políticas de vivienda, partidas importantes para reducir el déficit habitacional.

El uso del fideicomiso inmobiliario por todas sus características y funcionalidades debe ser más difundido para conocimiento de los principales entes económicos Dominicanos, no se deben segmentar en las grandes constructoras para todos los proyectos, se debe estimular capitales de inversión privado que puedan ser usados para beneficio propio y consigan mejorar su estructura financiera, obteniendo mejores

rendimientos con menores costos y de manera más segura, el estado debe crear estímulos fiscal que beneficien a los inversionista y Pymes que decidan realizar proyectos habitacionales bajo la ley 189-11.

Por tener una estructura financiera pequeña, las Pymes les resulta difícil ingresar o utilizar esta herramienta y sus beneficios, una alternativa factible puede ser, adecuar un esquema donde se puedan asociar como grupos económicos más grandes que persigan el mismo fin, por ende los costos de los proyectos estarían distribuidos y darían lugar a que estos se reduzcan significativamente para la obtención de mejores resultados.

Estratégicamente involucrar las Pymes a este segmento representa un aporte importante para la reducción del déficit habitacional del país, las Pymes constituyen un elemento importante en la producción nacional de la República Dominicana, según la asociación de industria de la República Dominicana.inc (AIRD), hoy en día las Pymes en República Dominicana, aportan el 27% al producto interno bruto y generan el 57% de los empleos. Más del 77% de las Pymes están concentradas en la zona urbana y menos del 23% se localiza en la zona rural.

El estado debe crear políticas dirigida exclusivamente a reducir el déficit habitacional dominicano, estas políticas deberán ser puntuales y directas con proyectos programados para que se ejecuten de manera eficiente y sin contratiempos, se deberá plantear en el presupuesto nacional una partida importante para este problema nacional ya que el déficit habitacional ha llegado a un nivel importante por su acumulación en los últimos cincuenta años.

El déficit habitacional dominicano es un problema nacional que se puede resolver con la disposición firme del estado y con la ayuda desinteresada del sector privado, el

fideicomiso representa la alternativa de mayor factibilidad para eliminar de manera definitiva la problemática que representa el déficit habitacional dominicano.

PARTE 5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACOPROVI. (2013). *Planteamientos para reducción del Deficit Habitacional en RD*. Recuperado el 28 de Julio de 2017, de file:///C:/Users/fcontable/Downloads/ACOPROVI-Planteamientos-para-la-reduccion-del-deficit-Habitacional-en--la-Republica-Dominicana%20(1).pdf
- Acoproví. (2015). *Planteamientos para la reducción del déficit habitacional en República Dominicana*. Obtenido de file:///C:/Users/HP/Downloads/ACOPROVI-Planteamientos-para-la-reduccion-del-deficit-Habitacional-en--la-Republica-Dominicana%20(1).pdf
- Asociación de Fiduciarias Dominicanas. (2014). *Asociación de Fiduciarias Dominicanas-quienes somos*. Recuperado el 21 de Julio de 2017, de Asociación de Fiduciarias Dominicanas: <http://www.asofidom.org/asofidom/quienes-somos>
- Banco Nacional de Fomento de la Vivienda- Historia*. (2017). Recuperado el 01 de Agosto de 2017, de Nuestra historia: <http://www.bandex.gob.do/nuestra-historia/>
- Bergés. (2013). Fideicomiso. *¿Qué es y en qué aporta el fideicomiso?*, págs. <http://www.elcaribe.com.do/2013/03/04/que-que-aporta-fideicomiso>.
- Bisonó. (2009). *Mercado Hipotecario y el Fideicomiso*. (Bisonó) Recuperado el 04 de Mayo de 2017, de <http://www.oficinabisono.com/NoticiasYPublicaciones/MercadoHipotecarioyelFideicomiso/tabid/85/language/es-CO/Default.aspx>
- Bretón. (2016). *Situación actual y perspectivas del Mercado de Vivienda en República Dominicana*. Obtenido de <http://acoproví.org/demo/wp-content/uploads/2016/10/CONFERENCIA-EN-INTEC-Presidente-ACOPROVI-13-de-octubre-2016.pdf>
- Camilo. (2013). *XXIII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso*. Recuperado el 26 de Junio de 2017, de XXIII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso: http://www.felaban.net/archivos_memorias/archivo20140713205215PM.pdf
- Cazau. (2006). *Introducción a la investigación en Ciencias Sociales*. Recuperado el 09 de Diciembre de 2017, de <http://alcazaba.unex.es/asg/400758/MATERIALES/INTRODUCCI%C3%93N%20A%20LA%20INVESTIGACI%C3%93N%20EN%20CC.SS..pdf>

- Charles. (2010). *BIBLIOTECA VIRTUAL de Derecho, Economía y Ciencias Sociales*. Recuperado el 07 de Junio de 2017, de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010e/836/FIDEICOMISO%20EN%20ROMA.htm>
- Coronado. (2012). *El Fideicomiso en el ordenamiento Jurídico*. Recuperado el 02 de Junio de 2017, de <http://educacionjuridicallegal.blogspot.com/2012/09/el-fideicomiso-en-el-ordenamiento.html>
- Diario Libre. (24 de enero de 2014). *Conocer la Ley 189-11 para aprovechar sus incentivos*.
- Diaz. (2017). *El Fideicomiso y sus generalidades en República Dominicana*. Obtenido de <http://labitacoradelderecho.blogspot.com/2017/11/fideicomiso-y-generalidades-rd.html>
- Dirección General de Impuestos Internos. (2011). *Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y del fideicomiso*. Obtenido de <http://www.dgii.gov.do/Paginas/inicio.aspx>
- Dirección General de Impuestos Internos. (2011). *Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso*.
- Dirección General de Impuestos Internos. (2012). *Norma General 02-12*. Obtenido de <http://www.dgii.gov.do/legislacion/normas/Documents/norma02-12.pdf>
- Dirección General de Impuestos Internos. (2012). *Norma General 02-12*. Recuperado el 29 de Agosto de 2017, de <http://www.dgii.gov.do/noticias/Paginas/Impuestos-Internos--emite-la-norma-02-12-sobre-el-r%C3%A9gimen-tributario-de-los-fideicomisos.aspx>
- Dirección General de Impuestos Internos. (2012). *Norma General 02-12*. Obtenido de <http://www.dgii.gov.do/noticias/Paginas/Impuestos-Internos--emite-la-norma-02-12-sobre-el-r%C3%A9gimen-tributario-de-los-fideicomisos.aspx>
- El Mercantil. (14 de 09 de 2015). Recuperado el 16 de Junio de 2017, de <http://www.elmercantil.com.do/por-que-el-fideicomiso-impulsa-al-crecimiento-en-rd/>
- Fernández. (2012). *Objetivos de la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario Dominicano*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/amchamdr/objetivos-de-la-ley-18911-para-el-desarrollo-hipotecario-y-el-fideicomiso-novedades-introducidas-mary-fernandez>
- Fernández. (2017). *memorias Agosto 2004-2008. Ejecutorias INVI período agosto 2004 – agosto 2008*. Republica Dominicana: memorias documentos.
- Fiduciaria BHD, 2016*. (s.f.). Obtenido de <http://www.fiduciariabhd.com.do/ProductosyServicios/FiduciaViviendaBajoCosto.aspx>

- González. (2008). *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latino América*. Recuperado el 02 de Junio de 2017, de http://www.felaban.net/archivos_memorias/archivo20141120202926PM.pdf
- Guía del Contribuyente 18*. (2017). Obtenido de Guía del Contribuyente 18: <https://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/guiasContribuyente/Documents/18.pdf>
- Hernandez. (2010). *Metodología de la Investigación*. Obtenido de <file:///C:/Users/fcontable/Downloads/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf>
- Hernandez. (2014). *Metodologia de la Investigacion*. Mexico: McGrawHill.
- Herrera, & Pellerano. (2011). *Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana*. Obtenido de <http://www.phlaw.com/imagen?file=articulos/302/ley-desarrollo-mercado-hipotecario-fideicomiso-en-republica-dominicana>
- Hurtado. (2010). *Guía para la comprensión Holística de la ciencia* (3ra. ed.).
- Instituto Nacional de la Vivienda*. (2016). Recuperado el 25 de Julio de 2017, de <http://www.invird.com/sobre-nosotros/>
- INVI. (2014). *Memoria Institucional*. Recuperado el 20 de Julio de 2017, de <http://invi.gob.do/LinkClick.aspx?fileticket=CPscMVljUmo%3D&tabid=121&mid=885>
- INVI. (2015). Recuperado el 26 de Julio de 2017, de <http://invi.gob.do/LinkClick.aspx?fileticket=M1xBHSEYnfU%3D&tabid=121&mid=885>
- Kahouli, y Fiorillo. (2011). Recuperado el 20 de Junio de 2017, de <http://www.fitchdominicana.com/pdf/reporte%20especial%2008-11.pdf>
- Khaouli, y Florillo. (2011). *Financiamiento Hipotecario en la República Dominicana*. Recuperado el 25 de Julio de 2017, de <http://www.fitchdominicana.com/pdf/reporte%20especial%2008-11.pdf>
- Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en RD. (2011). *Artículo 3 de la Ley 189-11*. Santo Domingo, República Dominicana.
- Linares. (2013). Obtenido de <http://www.elcaribe.com.do/2013/03/04/que-que-aporta-fideicomiso>
- Mercado. (2013). El fideicomiso el esquema que garantiza la mayor seguridad. 98.

- Mirabal, y De Jesús Díaz. (2013). *Metodología de la Investigación Científica* (Segunda Edición ed.). Santo Domingo: la Unión.
- Moreno. (2017). *El 2016 fue un “total fracaso” como año de la vivienda en RD*. Recuperado el 6 de Junio de 2017, de <https://www.metrod.do/do/noticias/2017/01/12/2016-e2809ctotal-fracasoe2809d-ano-vivienda-rd.html>
- Pellerano, & Herrera. (2011). *Ley para el desarrollo hipotecario y el fideicomiso en República Dominicana*. Obtenido de <http://www.phlaw.com/imagen?file=articulos/302/ley-desarrollo-mercado-hipotecario-fideicomiso-en-republica-dominicana>
- Pérez. (2013). *Aplicabilidad del Sistema Steel-Frame en viviendas económicas en República Dominicana*. Obtenido de Master Universitario Tecnología en la Arquitectura Línea Construcción Arquitectónica - Innovación Tecnológica: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/.../YarissaPerez_TFM.pdf?...1
- Perez. (2013). *Master Universitario Tecnología en la Arquitectura*. Recuperado el 15 de julio de 2017, de Master Universitario Tecnología en la Arquitectura: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/19687/YarissaPerez_TFM.pdf?sequence=1
- Perez. (2017). *Aplicación del sistema Stell Frame en viviendas económicas de la República Dominicana*. Obtenido de https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/19687/YarissaPerez_TFM.pdf?sequence=1
- Perez, A., Silfa, L., & Collado. (01 de Abril de 2016). Obtenido de <http://www.felaban.net/fiduciaria/archivos/UsodelfideicomisoenlaRepublicaDominicana.pdf>
- Piña. (2014). *¿Una política de vivienda perversa? El déficit crece y la inversión pública directa se contrae*. Obtenido de http://www.7dias.com.do/portada/2014/09/19/i172706_una-politica-vivienda-perversaa-deficit-crece-inversion-publica-directa-contrae.html#.WWfJgxU1_cs
- Piña. (2014). *El deficit crece y la inversion publica directa se contrae*. Obtenido de http://www.7dias.com.do/portada/2014/09/19/i172706_una-politica-vivienda-perversaa-deficit-crece-inversion-publica-directa-contrae.html#.Wi3QUNLiZGI
- Poder Ejecutivo República Dominicana. (02 de Marzo de 2012). *Reglamento 95-12 para la aplicación de la Ley 189-11*. Obtenido de Reglamento 95-12 para la aplicación de la Ley 189-11: <http://www.omg.com.do/files/Uploads/Documents/Reglamento%20No.%2095-12,%20Para%20Aplicacio%CC%81n%20de%20la%20Ley%20No.%20189->

11,%20Sobre%20Desarrollo%20del%20Mercado%20Hipotecario%20y%20el%20Fideicomiso.pdf

Real Academia Española. (octubre de 2014). *Diccionario de la Lengua Española: Real Academia Española*. Recuperado el 20 de junio de 2017, de Real Academia Española:

<http://dle.rae.es/?id=QmvS5XH>

Santana, Ogando, Amparo y Santana. (2016). *El Fideicomiso en la Republica Dominicana*.

Recuperado el 10 de mayo de 2017, de

<http://www.felaban.net/fiduciaria/archivos/El%20Fideicomiso%20en%20la%20Rep%C3%BAblica%20Dominicana.pdf>

Velandia, T. S. (29 de Noviembre de 2015). *Prezi.com*. Recuperado el 15 de ENERO de 2018, de

Prezi.com: <https://prezi.com/3t23ca7guizh/riesgo-administrativo/>

Vicens. (2011). *Ley del Mercado Hipotecario y Fideicomiso*. Obtenido de

www.headrick.com.do/docs/en/presentacion_ley_189-11_omg-5-12-2011.pptx

Vicens. (2012). *Fundamentos Generales del Fideicomiso*. Recuperado el 29 de Agosto de 2017, de

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/166F193845DA591105257F01006869FE/\\$FILE/Mariso_Vicens.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/166F193845DA591105257F01006869FE/$FILE/Mariso_Vicens.pdf)

Vicens. (30 de Agosto de 2012). *Fundamentos Generales del Fideicomiso*. Obtenido de

www.headrick.com.do/docs/en/presentacion_fundamentos_fideicomiso.pptx

PARTE 6. ANEXOS

Anexo N°. 1 Guía del contribuyente No.18

Guía del Contribuyente **18**

FIDEICOMISO



Distribución Gratuita



DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

¿QUÉ ES EL FIDEICOMISO?

Es el acto mediante el cual una o varias personas transfieren derechos de propiedad u otros derechos a una o varias personas jurídicas, para la constitución de un patrimonio separado, cuya administración será realizada en beneficio propio o de otra u otras personas.

¿QUIÉNES INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO?

- **Fideicomitente:** Persona(s) física(s) o jurídica(s) que transfieren(n) derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, los cuales dejan de pertenecer a su patrimonio. Debe tener la capacidad legal para disponer de bienes y derechos objeto del fideicomiso.
- **Fiduciario:** Persona(s) jurídica(s) constituida(s) bajo las leyes de la República Dominicana, autorizada(s) para fungir como tal, que recibe los bienes o derechos en fideicomiso para cumplir las instrucciones del fideicomitente.
- **Fideicomisario o Beneficiario:** Persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso y quien recibe los bienes remanentes a la extinción del fideicomiso.

TIPOS DE FIDEICOMISO

La Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana establece como principales tipos de fideicomiso, sin ser limitativos, los siguientes:

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

¿QUIÉNES ESTÁN FACULTADOS A FUNGIR COMO FIDUCIARIOS?

- 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 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 su 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.

REQUISITOS PARA UN FIDUCIARIO SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO AL RNC

1. Formulario de Declaración Jurada para el Registro y Actualización de Datos de Sociedades (RC-02) firmado y sellado por el fiduciario en nombre del fideicomiso.
2. Copia del contrato de fideicomiso registrado en la Cámara de Comercio y Producción que corresponda.
3. Informe de los bienes sujetos a valoración, actualizado a la fecha del aporte.
4. Copia de los certificados de títulos o matrículas, en los casos de se realicen aportes de inmuebles o vehículos.
5. Autorización del fiduciario, según la entidad supervisora que corresponda.
6. Si se trata de un fideicomiso de oferta pública debe estar autorizado por la Superintendencia de Valores (SIV). Incluir certificación de la SIV que lo autorice.
7. Si se trata de un fideicomiso relacionado con una entidad de intermediación financiera, debe estar autorizado por la Superintendencia de Bancos. Incluir certificación de la SIB que lo autorice.
8. Cuando se trate de un fideicomiso cuyo objeto sea supervisado o regulado por otra institución, debe depositar la debida autorización.

Nota: Podrá realizar la inscripción del fideicomiso a través del portal de internet de la DGII www.dgii.gov.do, sección Oficina Virtual, en las Administraciones Locales o en el Centro de Atención al Contribuyente de la Sede principal de la DGII.

Para las solicitudes realizadas vía Oficina Virtual, deberá remitir la documentación requerida al correo electrónico fideicomisos@dgii.gov.do.

Una vez obtenido el RNC, las Personas Jurídicas autorizadas a fungir como Fiduciaria deberán solicitar en nombre del Fideicomiso, los Números de Comprobantes Fiscales (NCF) para sus operaciones, según los procedimientos establecidos por la DGII.

PRINCIPALES OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS FIDEICOMISOS

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

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

- Declaración del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).
- Pago del Impuesto sobre Transferencias Inmobiliarias.
- Pago del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI).
- Remisión mensual de todos los formatos de envío.
- Declaración informativa del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto sobre Activos (ACT). Los fideicomisos no están obligados a pagar ISR y ACT, pero deben remitir la declaración informativa anualmente.

Notas: Con excepción de los fideicomisos para fines sucesorales y para la emisión de títulos de valores, se deberá distribuir por lo menos una vez al año (31 de diciembre) los rendimientos acumulados en beneficio de los fideicomisarios y pagar los impuestos correspondientes.

REMISIÓN DE INFORMACIÓN DE LAS FIDUCIARIAS

Los fiduciarios deberán remitir anualmente a nombre del fideicomiso las siguientes informaciones:

- a) Fideicomitentes, fiduciarias, beneficiarios y fideicomisarios: Nombres y apellidos, denominación o razón social, cédula de identidad y electoral o Registro Nacional de Contribuyentes (RNC).
- b) Clase o tipo de fideicomiso.
- c) Descripción de la actividad del fideicomiso.
- d) Datos del bien o bienes y monto total por entregas de dinero o bienes realizados por las fiduciarias en el período a informar, así como el total acumulado por cada período informado.
- e) Títulos representativos de deuda y/o sobre los certificados de participación: valor nominal y residual de los títulos.

Estas informaciones deberán ser completadas a través del "Formato de envío de información para los Fideicomisos", el cual está disponible en nuestro portal de internet www.dgii.gov.do, en la sección "Servicios" opción "Formato Envío de Datos".

Una vez completado deberá ser enviado al correo electrónico fideicomisos@dgii.gov.do, durante los sesenta (60) días calendario, posteriores al 31 de diciembre de cada año.

Nota: El fideicomiso deberá enviar los formatos de las operaciones que realice de acuerdo a la forma y plazo que establece la Norma General 06-14 sobre Remisión de Información.

Imprenta DGII

DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
Departamento de Educación Tributaria
Marzo 2017

Publicación informativa sin validez legal

Anexo N°. 2 Bono de la Vivienda bajo costo



Bono de Vivienda de Bajo Costo



DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

Bono de Vivienda de Bajo Costo

¿Qué son Viviendas de Bajo Costo?

Son las viviendas calificadas como de bajo costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) cuyo precio de venta es igual o inferior a los dos millones quinientos setenta y tres mil setecientos pesos con cuarenta y ocho centavos (RD\$2,573,700.48), para los contratos firmados a partir del primero de enero del año 2018.

¿Qué es el Bono de Vivienda de Bajo Costo?

Es una compensación o bono del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de los proyectos de viviendas de bajo costo desarrollados bajo la figura del fideicomiso. Esta compensación servirá como parte del inicial en la compra de la vivienda o para el capital del préstamo hipotecario en caso de haber completado dicho inicial.

Nota: El precio de las viviendas de bajo costo está establecido en el artículo 129 de la Ley 189-11, ajustado anualmente por inflación, en base al Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Banco Central, por Grupos de Bienes y Servicios en el renglón vivienda, conforme al artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana.

¿Cuáles condiciones debe cumplir para beneficiarse del Bono de Vivienda de Bajo Costo?

Para beneficiarse del bono por la adquisición de viviendas de bajo costo debe cumplir con las siguientes condiciones:

- El proyecto residencial donde está adquiriendo la vivienda debe estar calificado por el Instituto Nacional de la Vivienda en la categoría "Vivienda de bajo costo" y estar inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos.
- Ser adquirente de una primera y única vivienda. En el caso de adquirentes casados bajo el régimen de comunidad de bienes, ambos cónyuges deberán cumplir con este requisito.
- 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 período mínimo de 5 años. En caso de incumplimiento, el adquirente está obligado a la devolución del monto del bono otorgado.

¿Quién debe solicitar el Bono de Vivienda de Bajo Costo ante la DGII?

Esta solicitud debe ser realizada por las fiduciarias en nombre de los adquirentes finales de las unidades habitacionales de cada proyecto.

¿Cuáles documentos deben ser depositados en la DGII por las fiduciarias para solicitar el Bono de Vivienda de Bajo Costo del adquirente?

De acuerdo a lo establecido en la Norma General 01-2015, modificada por la Norma General 02-2016, para solicitar el bono o compensación del IBIS 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:

1. Formulario Solicitud de Certificación de Calificación a Bono de Vivienda de Bajo Costo (F-GERE-001) llenado, firmado y sellado por la fiduciaria.
2. Certificación a nombre del adquirente y de su cónyuge de no registro de bienes inmuebles emitida por la Dirección General de Catastro Nacional (DGCN).
3. Copia del contrato tripartito de compra-venta entre la entidad de crédito, el fideicomiso y el o los adquirente(s) o copia del contrato definitivo de compra venta entre el fideicomiso y el o los adquirentes(s). 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.
4. Copia de la Cédula de Identidad del o de los adquirente(s) y su(s) cónyuge(s) o copia de los pasaportes si se trata de dominicanos residentes en el exterior.
5. Carta del o de los adquirentes autorizando a la DGII a transferir a favor del fideicomiso el monto de la compensación del bono.
6. 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.

7. 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 del 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.

Nota:

Los requisitos para solicitar la certificación son los mismos que se requieren para aplicar al bono de vivienda de bajo costo, exceptuando que en lugar del contrato definitivo o de financiamiento, se requiere el contrato de promesa de compra. Adicionalmente, deberán depositar los documentos que sustenten la proporción pagada del inicial de la vivienda.

¿Cómo saber si un proyecto habitacional está clasificado como Vivienda de Bajo Costo y si el mismo se encuentra registrado en la DGII?

Para conocer si un proyecto habitacional se encuentra clasificado como Vivienda de Bajo Costo, puede ingresar a nuestro portal web, en la sección "Consultas" seleccionando "RNC". Para confirmar si un proyecto está registrado en la DGII, debe comunicarse con el Departamento de Fideicomisos o la Sección de Registro de Proyectos Inmobiliarios y proporcionar los datos del proyecto que desea consultar.

(809) 687-3444 desde Santo Domingo
1 (809) 200-4040 desde el interior/carga
(809) 687-0131 Guaya y sugerencias.

informacion@dgi.gov.do

Guía de Información y Asistencia
Canal Four, Aut. Duarte.

ayuda.dgi.gov.do

DGII Móvil



DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
Enero 2018



809 687 3444 | más información en www.dgi.gov.do

Anexo N°. 3 Memoria Institucional INVI 2014



REPUBLICA DOMINICANA

**INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA
- I N V I -**

MEMORIA INSTITUCIONAL

1-RESUMEN EJECUTIVO

1.1.-Resumen Ejecutivo de la Memoria Año 2014.

Durante el año 2014 el INVI realizó, entre los diferentes programas una inversión a nivel nacional de **RDS928,331,604.00** distribuida en la terminación y ejecución de **2,616** viviendas nuevas, así como en el mejoramiento y/o reconstrucción de **2,904** viviendas y en el cambio de **1,258** pisos de tierra por pisos de cemento, para un total de **6,778** soluciones habitacionales, favoreciendo a **6,778** familias, beneficiando directamente a unas **26,435** personas pertenecientes a los segmentos poblacionales de menores ingresos del país. Además fueron generados unos **24,279** empleos directos e indirectos.

En cuanto al impacto de las políticas transversales, dentro del Programa de Titulación **205** Certificados de títulos fueron obtenidos. Así mismo mediante la Ley No.189-11, unos **30** Proyectos Inmobiliarios fueron Calificados como Viviendas de Bajo Costo con **11,416** unidades habitacionales, con una compensación de **RDS1,523,273,652.38**. Estos Proyectos benefician directamente a **44,522** personas y generan directa e indirectamente a **29,681** empleos.

1.2.- Programas y Proyectos Realizados e Iniciados año 2013 que ya han Beneficiado a la Población.

Los Programas realizados e iniciados en el año 2013 que ya han beneficiado a la población, son las siguientes: Viviendas Nuevas, Mejoramiento y/o Reconstrucción de Viviendas y la modalidad dentro del mejoramiento de viviendas, el Programa Cambio de Piso de Tierra por Piso de Cemento.

1.2.1.- Resultados e Impacto de los Programas Implementados y Su Avance en Cronogramas.

1.2.1.1.- Impacto en los Ciudadanos/ Ciudadanas: Población Beneficiada **5,235** familias, favoreciendo directamente a **20,414** ciudadanos/ ciudadanas.

1.3.- Metas Prioritarias Presidenciales Cumplidas.

Análisis de cumplimiento meta sobre la producción de viviendas período enero-diciembre 2014:

Viviendas planeadas según programas: Viviendas Nuevas **4,950**, de estas fueron terminadas **1,448** presentando un % de avance de **29.25**, Mejoramiento de Viviendas con una programación de **15,000**, de estas fueron mejoradas **2,904** para un % de avance **19.36** y el Cambio de Piso de Tierra por Piso de Cemento con una programación de **5,000**, de los cuales fueron terminados **1,258** para un % de avance de **25.16**

1.4.- Comparación de Datos Año 2013 - Año 2014

COMPARACION DE DATOS 2013-2014

Programas	Unidades Habitacionales Terminadas		Inversión Realizada en RDS		Personas Beneficiadas		Empleos Directos e Indirectos Generados	
	Año 2013	Año 2014	Año 2013	Año 2014	Año 2013	Año 2014	Año 2013	Año 2014
Viviendas Nuevas	1.008	1.100	84,974,318	458,685,492	3,931	4,290	8,064	8,800
Viviendas Rurales	152	348	34,673,152	72,526,112	592	1,498	1,216	2,784
Mejoramiento y/o Reconstrucción de Viviendas	3,833	2,904	72,295,967	6,908,571	14,949	11,325	3,105	2,352
Cambio de Piso de Tierra por Piso de Cemento	242	1,258	2,630,000	8,981,232	943	4,906	196	1,019
Total	5,235	5,610	19,457,3437	547,101,407	20,414	22,019	12,581	14,955

Abogan porque el Estado asegure obras que construye

Miguel Villamán y Ernesto Selman ponderaron la importancia de que el Estado asegure obras

UBALDO GUZMAN MOLINA
u.guzman@hoy.com.do

El presidente ejecutivo de la Cámara Dominicana de Aseguradores y Reaseguradores (CADOAR), Miguel Villamán, y el vicepresidente ejecutivo del Centro Regional de Estrategias Económicas Sostenibles (CREES), Ernesto Selman, abogaron ayer porque el Estado asegure las obras que construye.

Al participar en el foro sobre "El seguro agrícola y de infraestructura estatal como pilares del desarrollo sostenible ante posibles catástrofes naturales", Villamán y Selman resaltaron la importancia de que el Estado asegure las principales obras de infraestructura.

Villamán precisó que no se pretende que el Estado asegure todas sus infraestructuras, porque eso es imposible.

Entre las obras que el Estado debería asegurar figuran, a su juicio, las carreteras, presas, hospitales, escuelas y las edificaciones públicas.

Explicó que CADOAR puede hacer un programa de seguro que sea menos costoso para el Estado.

Señaló que hay muchas instituciones públicas que están aseguradas, como la



Ernesto Selman, vicepresidente ejecutivo de CREE.



Miguel Villamán, presidente ejecutivo de CADOAR.

Tesorería, la Procuraduría, la Junta Central Electoral, la Suprema Corte de Justicia, pero la gran mayoría no lo está.

"No están asegurados los puentes, los elevados, los centros de salud, las escuelas, y las nuevas obras que se han hecho no están aseguradas", planteó.

En el foro, auspiciado por la embaajada de Suiza en el país y la Cámara de Comercio y Turismo Dominicano-Suiza, hablaron Line Marie Leon-Pernet, embajadora de Suiza en el país, y Mark Silverman, presidente de la Cámara de Comercio y Turismo Dominicano-Suiza.

Villamán dijo que el Gran Santo Domingo tiene concentrado el 60% de las infraestructuras públicas y privadas, Santiago, un 18%, la zona Este, 18%.

Recordó que el huracán Georges le costó al Estado el 16.1% del producto bruto interno (PIB) del país y el sector asegurador pagó US\$600 millones.

Expresó que lo peor de todo es que el Estado sigue

ZOOM

Seguro agrícola

1. El seguro agrícola no reemplaza un manejo inadecuado de la agricultura o de las explotaciones agropecuarias, dijo Alejandro Padilla, presidente de Swiss Brokers México.
2. El seguro sólo puede ser exitoso si la prima no es entendida como un costo adicional, sino como un costo de producción.
3. Favoreció un pool de seguros en que participen todas las partes, incluyendo al productor.

construyendo, pero no lo asegura.

En tanto, el vicepresidente ejecutivo de la CREES dijo que sería idóneo que el Estado protegiera sus activos (las infraestructuras).

Consideró que, en principio, las compañías de seguros y reaseguros asegurarían todas las obras construidas por el Estado.

Edificaciones, puentes, carreteras, presas y acueductos se encuentran entre las obras que el Estado de-

beris asegurarán, dijo.

Recordó que frente a una tormenta que afecte un puente y una carretera, el Estado debe buscar los recursos para reponer los daños y el pago sería menor si esas obras estuvieran aseguradas.

Selman dijo que lo interesante sería un plan de tres a cuatro años a fin de que el Estado transfiera el riesgo mediante el pago de una prima.

Señaló que una de las funciones sociales del seguro es la transferencia de riesgo.

Criticó que el sistema tributario trata al seguro como si fuera un bien de lujo.

Mientras, Ricardo García López, gerente general y jefe de ingeniería para Latinoamérica de Nationale Suisse Latin American, también resaltó la importancia de que los Estados aseguren sus obras de infraestructuras.

Consideró para reducir el déficit actual en infraestructuras no deben ser ejecutadas solo por el Estado, pues se necesita del aporte del sector privado. ■

Destacan necesidad de asegurar las viviendas RD

AMÉLCAR NIVAR

SANTO DOMINGO. La embajadora de Suiza en República Dominicana, Line Marie Leon-Parnet, informó ayer que menos del 3% de las viviendas en este país, están aseguradas lo que provocaría que el gobierno tenga que asumir las pérdidas que se generen una posible catástrofe por el paso de un huracán o terremoto.

"Hay ahora grandes obras de infraestructura que también necesitan asegurarse, porque recuerde en 2007 con los dos huracanes que tuvieron, en ese entonces se tuvieron que asumir pérdidas de 30 millones de dólares", afirmó la diplomática tras asistir a un foro sobre seguros.

Durante la actividad, en la que participaron varios exponentes nacionales e internacionales, el economista Ernesto Selman dictó la conferencia "Economía y Seguros", en la que resaltó la importancia de esta herramienta en la vida humana.

Intercambio comercial

La embajadora consideró que el intercambio comercial entre los dos países es relevante, y que en 2013 las exportaciones dominicanas a Suiza crecieron un 50%.

URBANISTA DE CABECERA

ANÁLISIS DE VIVIENDA



MARCOS BARÓN URIBE

del mercado hipotecario y el fideicomiso, un recurso financiero para el impulso de proyectos habitacionales de participación mixta con aportes del gobierno, principalmente en tierras. Inspirado en el COLSUBSIDIO colombiano, se ha propuesto en este sentido el desarrollo de una ciudad satélite en el

La varit **MX-2600N_20140307_065554_001**
del fideicomiso

"El fideicomiso no vino a cambiar las reglas de juego", dijo en Argentinum Radio el experto financiero cuando le mencioné la ingenuidad con que estamos manejando el financiamiento de grandes proyectos inmobiliarios de vivienda a bajo costo. Y no puedo estar más de acuerdo con su posición, asumiendo la premisa de que esas reglas de juego existieran y hayan sido efectivas.

La provisión de vivienda a los más pobres es un problema sin solución que compartimos en el ámbito global. Podemos elegir al azar boletines de las Naciones Unidas separados por hasta 40 años sobre el tema, y siempre la conclusión es la misma: "bajo condiciones favorables, podría pasar largo tiempo antes de que se progrese lo suficiente en el uso de recursos económicos adecuados para los objetivos sociales de una mejor vivienda". Estos documentos mencionan la imposibilidad del estado de proveer vivienda subsidiada a todos los necesitados y en todos se aclara que con muy pocas excepciones podrían las familias de países en vías de desarrollo adquirir viviendas construidas para ellos bajo una orientación comercial.

El déficit de la República Dominicana se acerca al millón de unidades, entre viviendas nuevas y otras que requieren mejoras.

Será necesario construir y mejorar 30,000 unidades al año para poder empezar a reducirlo. El estado raras veces ha superado las 1,500 unidades al año y el sector privado nunca ha producido más de 7,000 unidades en el mismo periodo.

Solucionar este problema representaría para el Estado una inversión del 75% del presupuesto nacional. En este contexto surge la ley 189-11 sobre el desarrollo

déficit. De ser construida, la Ciudad Juan Bosch aportaría un total de 25 mil nuevas unidades habitacionales y 120 mil habitantes, convirtiéndose en uno de los barrios más densamente poblados del Gran Santo Domingo.

Nuestros esfuerzos históricos, haciendo uso del gigantismo para proveer de viviendas nuevas nunca han hecho cosquillas al odioso déficit, solo es necesario recordar el proyecto de INVIVENDA que 30 años después no ha sido terminado o los más recientes esfuerzos de las villas Progreso y Liberación. El sector privado también se ha visto en problemas para dar continuidad a sus grandes proyectos inmobiliarios. Fideicomiso o no, sin una planificación territorial adecuada, la Ciudad Juan Bosch corre el riesgo de ser un desarrollo periférico más, desconectado en términos de movilidad urbana, sin adecuados servicios de salud y educación además de graves problemas de seguridad como algunas de las recientes experiencias del modelo colombiano.

Cualquier producción acelerada de vivienda nueva representa un esfuerzo gigante para soluciones diminutas.

Nuestra experiencia con el gigantismo nos obliga a propiciar cambios en una actitud que valora la cantidad de viviendas por encima de la calidad de los entornos en que se sitúan. Esta visión, que pone énfasis en la falta de recursos de inversión o déficit de infraestructura y no en un déficit de planificación, debe ser superada y construir las reglas de juego indispensables para orientar la participación del sector privado en estos importantes proyectos habitacionales.

Para comunicarse con el autor: marcosbaron@yahoo.com



Coopnama construye 500 viviendas

TANIA MOLINA
REDACTORA SENIOR
SANTO DOMINGO. La Cooperativa Nacional de Servicios Múltiples de los Maestros (Coopnama) anunció la construcción de 500 viviendas este año, para facilitar el acceso de sus afiliados que todavía no tienen un lugar propio donde vivir.

MX-2600N_20140310_065712_004

La cooperativa gestiona que sus asociados tengan viviendas.

Intén Medrano, tras resal-

tar que esa entidad ha contribuido para que más del 34% de sus asociados hoy puedan contar con una solución habitacional.

Las viviendas se levantan en los municipios Santo Domingo Este, en la capital; en Santiago para toda la región del Cibao y en San Pedro de Macorís, para la región Este, según indicó. Medrano destacó que como parte de la respon-

sabilidad social de Coopnama, y de su misión de elevar la condición de vida de sus socios, esa entidad donó el año pasado alrededor de 200 millones de pesos a maestras y maestros que sufren algún padecimiento de salud.

Coopnama posee en la actualidad un programa de becas y al mismo se le han invertido cerca de ciento sesenta millones de pesos

destinados a pagar estudios de más de mil doscientos estudiantes que cursan carreras en las diferentes universidades del país", informó Medrano.

A estos estudiantes se les paga además de los créditos en las universidades, el transporte, la alimentación e incluso la tesis de grado y los costos que conlleva la ceremonia de graduación, resaltó.