



*fiduciaria***BHD**



Fideicomiso para el Desarrollo de Viviendas de Bajo Costo

**La Experiencia en
República Dominicana**
Gustavo Vergara

República Dominicana, 17 de octubre de 2013



Objetivo

Presentar los principales aspectos de la incorporación del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo de Viviendas de Bajo Costo en la República Dominicana, haciendo énfasis en los retos que tiene hacia adelante el país, para que con la utilización de esta figura jurídica pueda alcanzar el objetivo establecido en la Ley que la incorporó.

Por iniciativa del Ejecutivo, se conformó un grupo de trabajo para definir mecanismos que dinamizaran el sector construcción...

fiduciariaBHD



Diagnóstico

Acerca de la Demanda

- Déficit de un millón de viviendas que crece más rápido que lo que crece el número de familias
- Concentrado en personas de bajos ingresos con capacidad de compra de hasta Usd \$27.500
- Alta sensibilidad a tasa de interés (para efectos del crédito)
- Demanda real: 126,000 familias buscando casa

Acerca de la Oferta

- Mientras que la oferta presentaba:
 - Oferta (unidades): 10,571
 - Compuesta por unidades de mayor valor y metraje que la requerida

Acerca del Crédito Hipotecario

- Desembolso promedio de Usd \$ 41.000 mayor que la capacidad de compra de los sectores de la población donde está concentrado el déficit
- Ausencia de condiciones estables de tasa LP
- Dificultad de ahorro para reunir el inicial

Soluciones planteadas con miembros del sector privado y público, luego de un diagnóstico detallado de la situación del sector, identificó una serie de oportunidades

... dando como resultado la promulgación de una Ley en el año 2011, que busca de manera prioritaria reducir el déficit habitacional del país

fiduciariaBHD



Objeto de la Ley 189-11

Establecer políticas que faciliten el desarrollo de proyectos habitacionales, principalmente de viviendas de bajo costo, que reduzcan el importante déficit habitacional de la República Dominicana, a través de:

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

Disposiciones relativas a Proyectos de este tipo

Concepto

- Precio de venta igual o inferior a USD\$56 Mil, ajustado anualmente por inflación
 - Con ciertos requerimientos de orden constructivo
-

Acreditación del Proyecto

- **Obligatoriedad de constitución de fideicomiso de construcción de Viviendas**
 - Presentación del Proyecto ante órgano estatal para acreditación como Proyecto Vivienda de Bajo Costo
-

Exenciones Fiscales

- Al Impuesto sobre la renta y ganancia de capital
- Al impuesto a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques
- Impuestos sobre activos o patrimonio
- Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas, arbitrios para la preparación y ejecución de este tipo de proyectos
- Al Impuesto al traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general

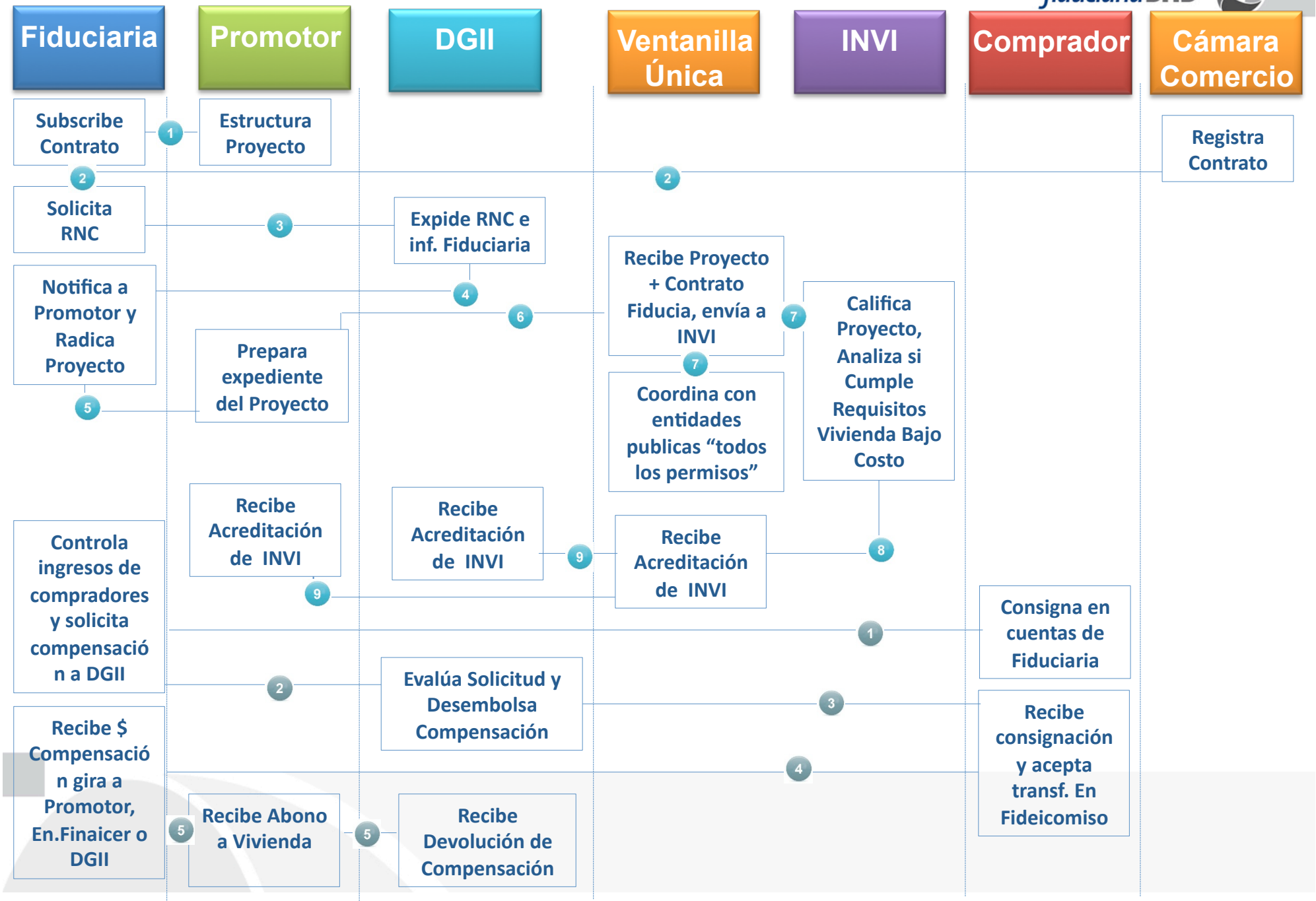
... así como el mecanismo bajo el cual el Estado Dominicano ayudará a los Compradores de viviendas de este tipo.

Entrega de dinero al Comprador como ayuda para el pago de la vivienda

Disposiciones relativas a Proyectos de este tipo

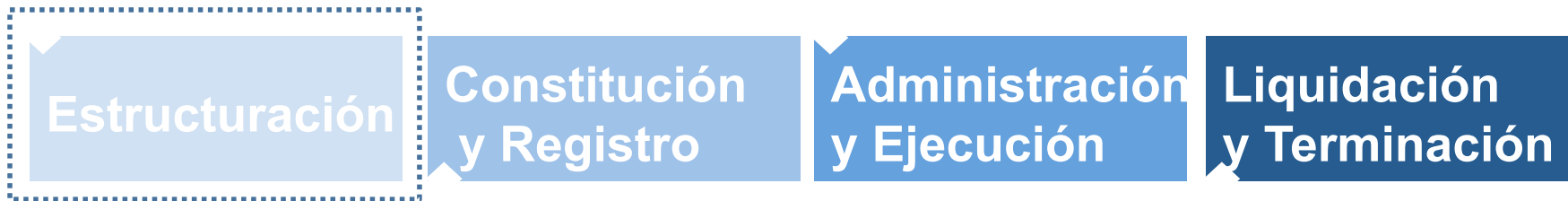
- El Estado Dominicano devuelve el ITBIS en que incurre el constructor para construir las viviendas (Aprox. 13.60% de los costos directos)
- Este dinero puede ser utilizado para el pago del inicial de la unidad, así como para la amortización del crédito
- La solicitud de otorgamiento de este beneficio será gestionada por la sociedad Fiduciaria en beneficio de los Compradores
- Cada Comprador deberá cumplir con ciertos requisitos para ser sujeto de esta ayuda:
- La Fiduciaria que administra, se obliga a devolver el dinero al Estado Dominicano en caso de desistimiento del Comprador, o en caso que no finalice el proyecto

La intervención Fiduciaria se enmarca dentro del siguiente proceso...



... el cual ha presentado en la práctica, diferentes situaciones y Retos para la adecuada utilización de la figura

fiduciariaBHD



Situación

- **Desconocimiento y desconfianza de Promotores**
 - Sobre el proceso de Vivienda de Bajo Costo
 - Sobre el negocio fiduciario
 - Algunos entienden el Uso del fideicomiso por obligación?
 - Otras veces entienden el alcance del valor agregado
 - Que hacemos? Para que sirve? Responsabilidades?
- **Desconocimiento en las implicaciones tributarias y contables**
 - Desconfianza acerca de la exenciones
- **Falta claridad en el alcance del Rol fiduciario y en la Definición de los productos** que se pueden constituir según la regulación:
 - Preventa
 - Tesorería
 - Inmobiliario completo

... el cual ha presentado en la práctica diferentes situaciones que dificultan alcanzar el Objeto que persigue la Ley 189-11

fiduciariaBHD



Estructuración

Constitución
y Registro

Administración
y Ejecución

Liquidación
y Terminación

Situación

- **Multiplicidad de supervisores**
 - Super Bancos, Super Valores, Dirección Gral de Impuestos (DGII)
- **Registro de contratos en Cámara de Comercio**
 - Demora inicial de respuesta
 - Costo elevado del registro
- Demoras en los **tiempos de respuesta** para la obtención de los RNC's
- **El problema del “Huevo o la gallina?”**
 - Ventanilla Única exigiendo RNC para acreditar proyectos
 - DGII exigiendo proyecto previamente acreditado como bajo costo para otorgar RNC
 - Las exenciones deberían estar condicionadas a la acreditación pero el negocio necesita empezar a vivir

... el cual ha presentado en la práctica diferentes situaciones que dificultan alcanzar el Objeto que persigue la Ley 189-11

fiduciariaBHD



Estructuración

Constitución
y Registro

Administración
y Ejecución

Liquidación
y Terminación

Situación

Desconocimiento Generalizado de la fiducia

- **Autoridades**, limitando la versatilidad y la rápida implementación de negocios fiduciarios, hasta los mas sencillos
- **Del tratamiento tributario y contable. (transparente fiscalmente)**
 - Proceso de empalme de proyectos en marcha
 - Devolución de ITBIS en fideicomiso sin registrar todos los costos y gastos
 - Derechos fiduciarios exentos de impuesto sobre activos?
- **De Compradores sobre el rol y responsabilidad del fiduciario – Garantiza todo? Es Constructor?**



... el cual ha presentado en la práctica diferentes situaciones que dificultan alcanzar el Objeto que persigue la Ley 189-11

fiduciariaBHD



Estructuración

Constitución
y Registro

Administración
y Ejecución

Liquidación
y Terminación

Situación

- **Cambio Cultural en la forma de hacer negocios.**
 - Perdida de independencia en la ejecución de los gastos y costos
 - Aparece un nuevo agente – “El Fiduciario”
 - No necesito alguien que me controle!
 - A mi me funcionaba bien antes de la fiducia!
 - Falta comunicación sobre los valores agregados que genera el fideicomiso para los diferentes actores
- **Responsabilidad fiduciaria:**
 - Frente a Compradores, frente a Promotor, frente a Acreedores, entidades de control.
- **Cuestionamiento por parte de los Promotores sobre la aplicación del 100% de las exenciones**



... el cual ha presentado en la práctica diferentes situaciones que dificultan alcanzar el Objeto que persigue la Ley 189-11

fiduciariaBHD



Estructuración

Constitución
y Registro

Administración
y Ejecución

Liquidación
y Terminación

Situación

Con relación a la Compensación del ITBIS

- Se debe hacer todo lo posible para que el tramite sea sencillo y el desembolso sea ágil
- Si hay presupuesto para esto?
- Obligación de la fiduciaria de restituir los recursos a la DGII si Beneficiario no es comprador final de la vivienda y/o proyecto no finaliza
 - Como lo garantiza:
 - Si el desembolso no se hace directamente a la Fiduciaria?
 - Si ya los recursos se gastaron en el Proyecto?
 - Actualmente en cabeza de las entidades que otorgan el crédito hipotecario

... el cual ha presentado en la práctica diferentes situaciones que dificultan alcanzar el Objeto que persigue la Ley 189-11

fiduciariaBHD



Estructuración

Constitución
y Registro

Administración
y Ejecución

Liquidación
y Terminación

Situación

Con relación a la Compensación del ITBIS

- Requisitos a los Compradores para ser beneficiarios, deja por fuera a los informales
- Co existencia de la Cuenta de Ahorro Programado con la Fiducia.

Otros

- La transferencia final de las unidades a los Compradores está gravada con Impuesto de Transferencia
- Fiduciarias en proceso de construcción de capacidades para la debida administración de los negocios

... el cual ha presentado en la práctica diferentes situaciones que dificultan alcanzar el Objeto que persigue la Ley 189-11

fiduciariaBHD



Estructuración

Constitución
y Registro

Administración
y Ejecución

Liquidación
y Terminación

Situación

Todavía no hemos llegado a esta fase pero:

Falta claridad en el tratamiento contable y tributario:

- El Proyecto está exento de ISR?
 - Exento el fideicomiso pero paga el Beneficiario?
 - Exento el fideicomiso y el Beneficiario?
- Obligación de la Fiduciaria de distribuir los rendimientos
 - Fiduciaria debe retener antes de distribuir? Vs. El Beneficiario deber hacer constar los ingresos o las perdidas recibidas en su declaración de Impuesto Sobre la Renta
- Qué pasa cuando hay restitución de unidades al fideicomitente/ beneficiario?

Consideraciones Finales

- ✓ La República Dominicana tiene interés en la utilización de la fiducia como herramienta de control en la ejecución de Proyectos de Vivienda de Bajo Costo
- ✓ Se ha definido un Régimen de Exenciones Fiscales, ***pero se requiere aclarar ágilmente las dudas de interpretación que vayan surgiendo***
- ✓ Demasiada regulación desincentiva la versatilidad de la figura, ***pero hace falta la definición de los subtipos de fideicomisos permitidos.***
- ✓ El negocio Fiduciario no garantiza el éxito de un proyecto, ***pero genera valor tanto para Compradores, Promotores y para el Estado.***
- ✓ ***Tenemos que trabajar en la difusión- capacitación*** por mucho tiempo. Trabajo de todos los actores.
- ✓ Es importante que los actores principales ***entiendan sus Roles y Responsabilidades*** así como de los demás participantes

Consideraciones Finales

- ✓ **Tenemos que seguir fortaleciendo los canales de comunicación entre los Fiduciarios y los entes de control**, para resolver las dudas y cuestionamientos, garantizando una implementación a tiempo y eficiente del negocio
- ✓ **En los próximos años vendrá jurisprudencia y doctrina sobre el negocio**, interpretación de normas, conceptos, responsabilidades; por lo tanto es importante el entendimiento del negocio por el Sector Judicial desde el principio
- ✓ **La estructuración de negocios con alianzas Público - Privadas, así como la implementación de titularización de cartera hipotecaria y fondos de inversión**, será determinante lograr disminuir el déficit habitacional en el país
- ✓ **Las reglas del juego están dadas. Tenemos la responsabilidad compartida de lograr una adecuada implementación. En el camino seguiremos construyendo.**



**“Yo Conozco el Paraíso, yo vivo en
Republica Dominicana”
Gustavo Vergara.**





*fiduciaria***BHD**



Fideicomiso para el Desarrollo de Viviendas de Bajo Costo

**La Experiencia en
República Dominicana**

República Dominicana, 17 de octubre de 2013

