



Los Proyectos de Vivienda de Bajo Costo y la Ley No. 195-2019

Licda. Aileen C. Guzmán Coste

Socia Fundadora Trilex Legal. División de Cumplimiento.

Negocios Fiduciarios. Cumplimiento Regulatorio.

Gestión de Riesgos y Auditorías. AMLCA

aileen@trilex.legal

La Constitución Dominicana, en su artículo 59 consagra el Derecho a la vivienda, en virtud del cual: *“Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda”*. De ahí se desprende, el derecho a la vivienda, como un derecho fundamental de carácter económico y social, y el deber del Estado mediante la adopción de idóneas políticas públicas de facilitar a personas de escasos recursos el acceso al mismo.

La Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, en lo adelante (“Ley 189-11”) contribuyó con la creación de instrumentos jurídicos y financieros para facilitar el acceso a los ciudadanos de menores ingresos a viviendas dignas, tal es el caso, entre otros, de la figura del fideicomiso y las viviendas de bajo costo, en lo adelante (“VBC”). Otra de las finalidades de este texto legal era la de contribuir con la disminución del déficit habitacional de la República Dominicana.

La Ley 189-11 establece incentivos fiscales para los adquirientes por vez primera de viviendas de bajo costo a través de proyectos inmobiliarios estructurados bajo la figura del fideicomiso, como es el caso del Bono ITBIS, que es aquel que la empresa constructora paga durante el proceso de construcción de la vivienda, el cual luego es devuelto como bono al adquiriente, aplicándolo al pago del inicial. Adicionalmente, el Bono Tierra, que beneficia aquellos adquirientes de proyectos realizados a través de Alianzas Público-Privadas, (en lo adelante “APPs”), donde el Estado es el propietario de la tierra; pudiendo los beneficiarios aplicar dichos bonos al pago referido lo que hace aún más accesible el precio de las unidades habitacionales registradas con la categoría de bajo costo, entre otros.

Pero ¿A través de cuáles mecanismos se pueden desarrollar los proyectos de VBC? El sector privado realiza inversiones en combinación con el Estado, el cual contribuye a facilitar la viabilidad de éstas con el objetivo de disminuir los obstáculos en su ejecución, logrando con

esto la disposición de terrenos para la construcción de una infraestructura, sinergia lograda en el escenario dominicano con el precedente del Proyecto de APPs, a través del Fideicomiso VBC RD (Ciudad Juan Bosch), a nuestro juicio una iniciativa que dentro de políticas públicas, no está exenta de críticas, pero que ha traído consigo efectos positivos en diversos aspectos.

El 2 de julio de los corrientes, se promulgó la Ley 195-19, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley 189-11, que abarca, 1) aumento del valor de las VBC de RD\$2,603,828.00 a RD\$3,500,000.00, y 2) agrega un tercer incentivo fiscal establecido en el Párrafo III del artículo 3, que indica: *“Los adquirientes de primera vivienda a través de Fideicomisos de Vivienda de Bajo Costo, debidamente acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) quedarán exentos del pago del impuesto de transferencia para el traspaso de bienes inmuebles, al momento de completar el pago de su inmueble”*.

Ahora bien, ¿Son los proyectos VBC viables? ¿Tienen un impacto económico y social real? ¿Han dado las APPs los frutos esperados? La experiencia en distintos países ha sido y ha demostrado ser provechosa por varias razones, y de igual modo, aplica para el panorama dominicano: a) los servicios públicos incrementan su calidad gracias al aporte en experiencia y los conocimientos logrados de la sinergia con el sector privado; b) se dinamiza la economía y el sector construcción; c) se contribuye con el acceso al crédito a personas de escasos recursos; c) disminuyen el déficit habitacional, logrando que personas de escasos recursos puedan hacer uso de ese derecho fundamental que les asiste; d) aumentan las recaudaciones con el incremento de la demanda en los materiales de construcción, provocando con esto, que el incentivo no se convierta en pérdida, sino más bien en ganancia; e) mayor potencial y velocidad de ventas al ofrecer seguridad a los compradores de los inmuebles; f) aumento actividad bancaria obteniendo a favor de los beneficiarios mejores tasas y mejores plazos; g) abre las puertas para compradores extranjeros, dominicanos residentes en el exterior y a posibles clientes actualmente no bancarizados, no sujeto de créditos a la compra de vivienda con financiamiento bancario.

En síntesis, los proyectos de VBC a través de APPs y de la figura del Fideicomiso, con un manejo adecuado y un correcto marco normativo, han demostrado ofrecer grandes beneficios para promover la inversión privada, la elaboración de obras cuyo fin es el beneficio de la población y crecimiento del país en cuanto a infraestructura, sin afectar en demasía los recursos públicos, y no menos importante seguir reduciendo el déficit habitacional. Sin lugar a dudas, con la promulgación de la Ley 195-19, se abre la posibilidad y se fomenta que se susciten nuevas iniciativas de desarrollo de Proyectos de VBC, y se evidencia que los mismos, en definitiva, son una necesidad latente.