



Danilo Medina
Presidente de la República Dominicana

NÚMERO: 268-15

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República Dominicana, en su Artículo 8, establece que *“Es función esencial del Estado, la protección efectiva de los derechos de la persona, el respeto de su dignidad y la obtención de los medios que le permitan perfeccionarse de forma igualitaria, equitativa y progresiva, dentro de un marco de libertad individual y de justicia social, compatibles con el orden público, el bienestar general y los derechos de todos y todas”*;

CONSIDERANDO: Que es una responsabilidad del Estado promover, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada, tal como expresamente lo contempla el Artículo 51, numeral 2, de la Constitución de la República;

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Artículo 59, de la Constitución de la República consagra el derecho a la vivienda, como uno de los derechos fundamentales, de carácter económico y social, estableciendo de forma precisa, que: *“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”*;

CONSIDERANDO: Que en interés de facilitar el acceso de cada dominicano a una vivienda digna, flexibilizando el acceso al financiamiento en favor de los sectores de la población menos favorecidos económicamente, fue promulgada el 16 de julio de 2011, la Ley No.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y El Fideicomiso, mediante la cual se establece un esquema de incentivos para la construcción de proyectos inmobiliarios de viviendas de bajo costo, se introduce en la República Dominicana la figura del Fideicomiso, y se crean una serie de instrumentos financieros que facilitan el dinamismo del sector hipotecario, al tiempo de estimular la demanda de viviendas por parte de la población de escasos ingresos, facilitando el acceso al financiamiento en provecho de las familias que hasta el momento no habían contado con la posibilidad de adquirir una vivienda propia;

CONSIDERANDO: Que regularmente el período de diseño, desarrollo, y venta de un proyecto habitacional; así como, el proceso de ejecución de un fideicomiso inmobiliario en sentido general; y, particularmente de los fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda de bajo costo, tendrán una vigencia superior a un año calendario; calculado desde la fecha de su constitución formal, hasta la llegada del término previsto para su conclusión y extinción;



Danilo Medina
Presidente de la República Dominicana

-2-

CONSIDERANDO: Que por tal razón, resulta necesario adoptar las medidas pertinentes a los fines de evitar que por efecto del cálculo del índice de precios al consumidor se produzcan variaciones en los precios máximos de venta de las unidades para calificarlas o considerarlas como viviendas de bajo costo, que puedan generar distorsiones en el mercado o que puedan afectar la seguridad jurídica de las inversiones o los derechos económicos de los sectores llamados a resultar beneficiarios de las políticas de desarrollo económico y social, como es el caso de los adquirentes de viviendas de bajo costo;

CONSIDERANDO: Que asimismo, resulta necesario evitar que por decisiones administrativas se produzcan fluctuaciones en los precios de las unidades que formen parte de un mismo proyecto inmobiliario, lo que implicaría discriminaciones regulatorias entre los adquirentes de las viviendas que conforman un mismo proyecto;

CONSIDERANDO: Que los diferentes estamentos del Estado han venido adoptando las provisiones correspondientes a los fines de hacer eficaces las garantías fiduciarias, facilitando el acceso al financiamiento de los interesados y resguardando los derechos de los acreedores, viabilizando una recuperación ágil del crédito que permita mantener políticas de financiamiento orientadas a estimular el desarrollo de aquellos sectores considerados prioritarios para el desarrollo económico del país, como es el caso del sector vivienda;

CONSIDERANDO: Que si bien es reconocida en Derecho, la validez de la realización de las garantías fiduciarias ejecutada de manera extrajudicial, conforme los procedimientos y formalidades contemplados en el acto constitutivo del fideicomiso, de forma tal que la ejecución convencional de los bienes otorgados en garantía no equivale a un pacto comisorio; resulta necesario, no obstante, adoptar medidas que al tiempo de permitir la recuperación ágil del crédito, garanticen también el respeto íntegro del derecho a la defensa y la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de los servicios financieros;

CONSIDERANDO: Que el 16 de julio de 2012, fue dictado el Decreto No.359-12, cuyo Artículo 26 dispone lo siguiente: “*Características de los proyectos de vivienda de bajo costo. A los fines de aplicar los incentivos planteados en la Ley No.189-11, se considerará una “Vivienda de Bajo Costo” a toda unidad habitacional cuyo valor de venta sea igual o inferior al tope establecido de dos millones de pesos dominicanos (RD\$2,000,000.00), considerando el 2009 como año base, monto que será ajustado anualmente por inflación, en base al Índice de los Precios al Consumidor, calculado por el Banco Central, por Grupo de Bienes y Servicios en el renglón vivienda, conforme al Artículo 327, del Código Tributario de la República Dominicana*”;



Danilo Medina
Presidente de la República Dominicana

-3-

CONSIDERANDO: Que compete al Poder Ejecutivo ordenar para cada año calendario un ajuste por inflación, basado en el Índice de los Precios al Consumidor del Banco Central, conforme lo establece el Artículo 327, del Código Tributario;

CONSIDERANDO: Que asimismo, el literal c, del Artículo 327, del Código Tributario, expresamente contempla que: *“El Poder Ejecutivo, en caso necesario, podrá establecer ajustes con respecto a la inflación en otros asuntos que afectan la determinación de la renta imponible o el pago del impuesto”*;

CONSIDERANDO: Que el Artículo 149, de la Ley No.189-11, contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria que podrán optar cualesquiera tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera, locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la Ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo de naturaleza de la acreencia garantizada;

CONSIDERANDO: Que el Artículo 545, del Código de Procedimiento Civil (Modificado por la Ley No.679, del 23 de mayo del 1934), establece lo siguiente: *“Tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija; así como, las segundas o ulteriores copias de las mismas sentencias y actos que fueren expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera. PÁRRAFO: Sin perjuicio de las demás atribuciones que les confieren las leyes, es obligación general de los representantes del ministerio público, de los alguaciles y de los funcionarios a quienes está encomendado el depósito de la fuerza pública a prestar su concurso para la ejecución de las sentencias y actos que conforme a este artículo estén investidos de fuerza ejecutoria, siempre que legalmente se les requiera a ello”*;

VISTA: La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 13 de junio de 2015;

VISTO: El Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana;

VISTA: La Ley No.11-92, del 16 de mayo del 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones;



Danilo Medina
Presidente de la República Dominicana

-4-

VISTA: La Ley No.189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;

VISTO: El Decreto No.95-12, del 12 de marzo de 2012, que establece el Reglamento sobre Fideicomiso;

VISTO: El Decreto No.359-12, del 16 de julio de 2012, que establece el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo;

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128, de la Constitución de la República Dominicana, dicto el siguiente

DECRETO:

ARTÍCULO 1. Se modifica el Artículo 26, del Decreto No.359-12, del 16 de julio de 2012, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

“ARTÍCULO 26. A los fines de aplicar los incentivos planteados en la Ley No.189-11, se considerará una “Vivienda de Bajo Costo” a toda unidad habitacional cuyo valor de venta sea igual o inferior al tope establecido de dos millones de pesos dominicanos con 00/100 (RDS2,000,000.00), considerando el año 2010 como año base, monto que será ajustado anualmente por inflación, en base a la tasa de inflación promedio de doce (12) meses del Índice de Precios al Consumidor Anualizado correspondiente al año inmediatamente anterior, calculado y publicado por el Banco Central.

PÁRRAFO I: De conformidad con la metodología de cálculo establecida en el presente artículo, se reconoce para el año dos mil quince (2015) como precio máximo de las unidades para ser calificadas como viviendas de bajo costo, el monto de dos millones cuatrocientos veintiocho mil setecientos ochenta y seis pesos dominicanos con 00/100 (RDS2,428,786.00).

PÁRRAFO II: Para la determinación del monto correspondiente a las viviendas de bajo costo de los años anteriores al dos mil quince (2015) se establece como precio máximo, la suma de dos millones cuatrocientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RDS2,400,000.00).



Danilo Medina
Presidente de la República Dominicana

-5-

PARRAFO II: *En ningún caso las variaciones en los precios de las viviendas de bajo costo, resultantes de los ajustes por inflación podrán implicar reducciones en los topes vigentes para unidades que formen parte de fideicomisos para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo previamente constituidos o proyectos respecto de los cuales hayan sido expedidas previamente sus correspondientes licencias de construcción.*

PARRAFO III: *Los proyectos habitacionales serán considerados como tales, cuando contemplen al menos ocho (8) unidades habitacionales. Podrán estar conformados por diferentes tipos de viviendas, dentro de las cuales serán consideradas como de "Bajo Costo", solo aquellas que cumplan con los requisitos establecidos por la Ley No.189-11 y sus Reglamentos. No obstante, en caso de ser proyectos mixtos, para obtener la calificación de proyecto de vivienda de bajo costo, la proporción mínima de unidades habitacionales de bajo costo con respecto al total de unidades del proyecto, deberá ser de setenta y cinco por ciento (75 %)".*

ARTÍCULO 2. Se agregan un tercer y cuarto párrafo al Artículo 19, del Decreto 95-12, que establezca lo siguiente:

"PÁRRAFO III: *Corresponderá a la entidad fiduciaria velar porque el procedimiento establecido para la ejecución de las garantías fiduciarias preserve el respeto al derecho de defensa de los deudores, mediante la notificación previa de las razones que hacen exigible la deuda y la puesta en mora al deudor, advertencia hecha en el mismo acto, de que en caso de que se mantenga el incumplimiento se procederá conforme el procedimiento contemplado en el acto constitutivo del fideicomiso y/o su normativa complementaria.*

PÁRRAFO IV: *En los casos en que se requiera del auxilio de la fuerza pública a los fines de hacer efectiva la decisión de realización de la garantía dispuesta por la fiduciaria, esta deberá obtener y presentar ante el representante del Ministerio Público competente un Acto Notarial, mediante el cual se verifique que se encuentran presentes las condiciones necesarias para la ejecución de la garantía y se ha cumplido debidamente el procedimiento previsto a tales fines en el acto constitutivo del fideicomiso. Dicho acto expresará la obligación de pago del deudor y tendrá fuerza ejecutoria en contra de cualquier persona que a cualquier título se encuentre en posesión de la garantía o que se encuentre ocupando la misma, de conformidad con las disposiciones del Artículo 545, del Código de Procedimiento Civil".*



Danilo Medina
Presidente de la República Dominicana

-6-

ARTÍCULO 3. El presente Decreto deroga y deja sin efecto cualquier otra disposición que le resulte contraria, contenida en cualquier otro instrumento jurídico de igual o menor jerarquía.

ARTÍCULO 4. Envíese al Ministerio de Hacienda, a la Dirección General de Impuestos Internos, al Instituto Nacional de la Vivienda, a la Superintendencia de Bancos, a la Superintendencia de Valores y a la Procuraduría General de la República, para los fines correspondientes.

DADO en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil quince (2015); año 172 de la Independencia y 153 de la Restauración.


DANILO MEDINA