EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Ley No.338-21

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 129 Y EL ARTÍCULO 131 EN SUS PÁRRAFOS I, II Y III, DE LA LEY NÚM.189-11, DEL 16 DE JULIO DE 2011, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.

Considerando primero: Que es una responsabilidad del Estado promover el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada, conforme lo establece el articulo 51, numeral 2, de la Constitución de la República Dominicana, de la cual resulta el deber estatal de establecer políticas públicas eficaces que persigan facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria y a la vivienda digna;

Considerando segundo: Que mediante la Ley núm.189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, se crearon instrumentos jurídicos y financieros para facilitar el acceso de los ciudadanos de menores ingresos a una vivienda propia, con incentivos para que puedan adquirir inmuebles cuyos valores sean iguales o menores a dos millones de pesos con 00/100, monto que será aumentado por efectos de la inflación, según dispone el índice de precios al consumidor (IPC);

Considerando tercero: Que mediante la Ley núm.195-19, del 2 de julio de 2019, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, se ajustó el valor máximo para la calificación de viviendas de bajo costo, elevando el precio de venta de las unidades a un monto igual o inferior a tres millones quinientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$ 3,500,000.00);

Vista: La Constitución de la República.

Vista: La Ley núm.5892, del 10 de mayo de 1962, que crea el Instituto Nacional de la Vivienda.

Vista: La Ley núm.11-92, del 16 de mayo de 1992, que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana.

Vista: La Ley núm.189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Vista: La Ley núm.1-12, del 25 de enero de 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.

Vista: La Ley núm.195-19, del 2 de julio de 2019, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Visto: El decreto núm.359-12, del 16 de julio de 2012, que establece el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo.

Visto: El decreto núm.268-15, del 18 de septiembre de 2015, que modifica el Art.26 del Dec. núm.359-12, que establece el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, y agrega los párrafos III y IV al Art. 19 del Dec. núm.95-12, que establece el Reglamento sobre el Fideicomiso.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Artículo 1. Objeto. Esta ley tiene por objeto modificar la Ley núm.189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, a los fines de aumentar el valor de referencia de las viviendas de bajo costo y eximir del pago del impuesto de transferencia inmobiliaria a aquellos adquirientes de primera vivienda a través de fideicomisos.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Esta ley es de aplicación en todo el territorio nacional.

Artículo 3. Modificación del artículo 129. Se modifica el artículo 129 de la Ley núm.189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, modificado por la Ley núm.195-19, del 2 de julio de 2019, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, para que en lo adelante diga de la siguiente manera:

Artículo 129. Proyectos de viviendas de bajo costo. Alcance. Los proyectos de viviendas de bajo costo son proyectos habitacionales con participación de los sectores público o privado, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a cuatro millones quinientos mil pesos dominicanos con cero centavos (RD$4,500,000.00), monto que será ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones del artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana, y mediante los cuales se facilita el acceso de la familia a una vivienda digna. Los proyectos de viviendas de bajo costo podrán

beneficiarse del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales previstos en la presente ley, a fin de incrementar los recursos disponibles para su financiamiento e infraestructura, así como para poder reducir los costos de las viviendas."

Artículo 4. Modificación de los párrafos I, II y III del artículo 131. Se modifican el artículo 131, en sus párrafos I, II y III, de la Ley núm.189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, modificado por la Ley núm.195-19, del 2 de julio de 2019, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, que en lo adelante diga de la siguiente manera:

Artículo 131.- Régimen de exenciones fiscales que beneficia a los fideicomisos de construcción para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo. Los fideicomisos para la construcción creados para el desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo debidamente calificados, quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación:

a) Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones.

b) Cualquier impuesto, derecho, tasa, carga, o contribución alguna que pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques.

c) Impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IPI) establecido por la Ley núm.18-88, y sus modificaciones.

d) Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para la Preparación y Ejecución de Proyectos y Obras Relativas a la ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines, y su Reglamento de Aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto.

e) Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general.

Párrafo I. Bono para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones, los adquirientes de viviendas a través de fideicomisos de viviendas de bajo costo debidamente acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuando esta sea su primera vivienda, tendrán derecho a recibir un bono para vivienda equivalente al valor correspondiente del cálculo sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al impuesto de transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), pagados durante el proceso de construcción de la vivienda. Este valor será determinado por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en coordinación con la Dirección General de Impuestos

Internos (DGII). El adquiriente deberá solicitar este bono a través de la fiduciaria que administre el fideicomiso de vivienda de bajo costo correspondiente. Dicho monto servirá como completivo de su inicial para la compra de la vivienda, para lo cual la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) establecerá, mediante norma general, los mecanismos de entrega que procuren estos fines. No obstante, si al momento de la recepción ya hubiese sido completado el proceso de saldo de la vivienda, se le devolverá al adquiriente dicho valor y, en caso de haber tomado un financiamiento, se le aplicará al saldo insoluto.

Párrafo II. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) financiará los bonos entregados del Fondo Especial de Reembolsos Tributarios constituido en el artículo 265 del Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones. A tal fin, el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el Fondo Especial de Reembolso, el monto anual estimado.

Párrafo III. 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.

Artículo 5. Entrada en vigencia. Esta ley entra en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación, según lo establecido en la Constitución de la República y transcurridos los plazos fijados en el Código Civil de la República Dominicana.

Dada en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021); años 178 de la Independencia y 158 de la Restauración.

Eduardo Estrella,
Presidente

Ginette Bournigal de Jiménez,
Secretaria.

Lía Ynocencia Díaz Santana,
Secretaria.

EE/mv.

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (2) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021); años 178.° de la Independencia y 159.° de la Restauración.

Alfredo Pacheco Osoria
Presidente

Francisco Antonio Solimán Rijo
Secretario *ad hoc*

Agustín Burgos Tejada
Secretario

EOM/mb

LUIS ABINADER
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 128 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y ejecución.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los cuatro (4) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021); año 178 de la Independencia y 159 de la Restauración.

Luis Abinader