



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

NÚMERO: 359-12

CONSIDERANDO: Que la Ley No. 189-11, del 16 de julio del 2011, fue creada con el interés de establecer políticas que faciliten el desarrollo de proyectos habitacionales, principalmente de viviendas de bajo costo, dirigidas a la población de menores ingresos, la cual, generalmente, no es sujeta de crédito, facilitando el financiamiento a la vivienda y la construcción en general, de manera que se pueda reducir el importante déficit habitacional de la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que esta nueva Ley impulsa el crecimiento y diversificación del mercado hipotecario a través del mercado de capitales y de valores, crea la figura del fideicomiso, establece incentivos y exenciones fiscales, así como promueve el ahorro mediante el mecanismo de la Cuenta de Ahorro Programado y crea en el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones la Ventanilla Única para agilizar y simplificar los procesos y permisos correspondientes que requieren los proyectos habitacionales.

CONSIDERANDO: Que de igual modo, mediante dicha Ley se eliminan las restricciones que impiden conceder en garantía las viviendas de bajo costo construidas con participación del Estado, exceptuándolas del alcance del carácter de bien de familia o cualquier otra restricción que pueda existir, en ocasión de la procedencia de los recursos para la construcción de estos proyectos habitacionales en los que exista participación del Estado.

CONSIDERANDO: Que a tales efectos se hace imprescindible establecer los procedimientos, las condiciones y características que los proyectos de vivienda deben reunir para obtener del Instituto Nacional de la Vivienda la acreditación de "Proyectos de Viviendas de Bajo Costo", con fines de que los adquirentes de dichas viviendas puedan disfrutar de los incentivos previstos en la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, establecidos en su artículo 130.

CONSIDERANDO: Que la Ley 189-11, establece que, al afecto, debe dictarse el correspondiente Reglamento, conforme al artículo 130 de la citada Ley.

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

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128, numeral 1, literal b) de la Constitución de la República, dicto el siguiente:



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo

TÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I. FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1. Objetivo. El presente Reglamento tiene por objeto establecer los procedimientos, las condiciones y características que los proyectos de vivienda deben reunir para obtener del Instituto Nacional de la Vivienda, la acreditación de "Proyectos de Viviendas de Bajo Costo", con el objetivo de que los adquirentes de dichas viviendas puedan disfrutar de los incentivos establecidos en el artículo número 130 de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

ARTÍCULO 2.- Alcance. El presente Reglamento aplica para los proyectos de vivienda orientados a esquemas de bajo costo, que se encuentren ubicados en la República Dominicana, y que sean debidamente tramitados ante la Ventanilla Única del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), a los fines de obtener la correspondiente "Licencia de Construcción" y ser acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda como "Proyectos de Viviendas de Bajo Costo", siempre que los promotores, o desarrolladores, constructores, inversionistas o el ente facultado, previamente haya constituido tales proyectos bajo la figura del fideicomiso para la construcción de viviendas de bajo costo, al amparo de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

TÍTULO II

ENTES PARTICIPANTES Y SU ROL

CAPÍTULO I. DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES (MOPC)

ARTÍCULO 3. El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones es la institución encargada de facilitar, coordinar y acordar los requerimientos a cumplir por el solicitante para la tramitación de proyectos de construcción de viviendas de bajo costo, a través de la Ventanilla Única creada por el artículo 59 de la Ley 189-11.

ARTÍCULO 4. El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, a través de la Ventanilla Única, recibirá del solicitante interesado en aprobar un proyecto de vivienda de bajo costo, los documentos requeridos por las diferentes instituciones en las cuales se requiera la aprobación de dicho proyecto, en un (1)



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

original y cuantas copias sean necesarias, cada una en forma física (documentos escritos) y formato digital.

PÁRRAFO I: A estos efectos, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones hará público en una resolución y/o formulario, el detalle de los requerimientos a cumplir por los solicitantes para depositar sus expedientes.

ARTÍCULO 5. El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones tendrá el deber de controlar la calidad de los materiales de construcción, el cumplimiento de los plazos y de los procesos acordados en el Reglamento para la Ventanilla Única en base a la categorización, y de mantener un Registro Público de los materiales aprobados para el uso y desarrollo de viviendas en el país, dentro del marco establecido por la Ley 189-11.

CAPÍTULO II. DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (INVI)

ARTÍCULO 6. El INVI realizará la acreditación de los proyectos de viviendas de bajo costo provenientes de la Ventanilla Única, como órgano competente según lo establecido en el presente Reglamento en base a la Ley 189-11, con fines de que los adquirentes de las viviendas que conforman los mismos, puedan ser beneficiarios de los incentivos que ofrece la citada Ley No. 189-11.

PÁRRAFO I: Para tales fines, el INVI, con base en este Reglamento y mediante sus procedimientos técnicos, evaluará los proyectos de viviendas de Bajo Costo, provenientes de la Ventanilla Única del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

ARTÍCULO 7. El INVI notificará las acreditaciones al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), quien las dará a conocer a los interesados en construir proyectos de viviendas de bajo costo, a través de la Ventanilla Única.

CAPÍTULO III. DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS (DGII)

ARTÍCULO 8. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) coordinará la compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), pagado en el proceso de construcción de la vivienda, utilizando como fuente el Fondo Especial de Reembolsos Tributarios constituido en base al Artículo 265 del Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

ARTÍCULO 9. Para tales fines, la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) recibirá de la Ventanilla Única del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, la acreditación de los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo realizada por el INVI.

ARTÍCULO 10. La DGII recibirá a través de la sociedad fiduciaria constituida, en nombre del fideicomiso a la construcción conformado, la solicitud de la Compensación del ITBIS de los proyectos calificados como "Viviendas de Bajo Costo" y en beneficio de quienes resultaren adquirentes de las viviendas.

ARTÍCULO 11. El pago del bono o subsidio directo se realizará a través de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en un plazo de hasta veinte (20) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud.

ARTÍCULO 12. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) determinará y certificará el valor de la compensación de los adquirentes, en base a un estudio de la carga fiscal que conlleva la construcción de la vivienda de bajo costo.

CAPÍTULO IV. DEL MINISTERIO DE HACIENDA.

ARTÍCULO 13. El Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá anualmente en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el Fondo Especial de Reembolso, el monto de las compensaciones estimadas para proyectos de vivienda de bajo costo.

TÍTULO III

DE LOS FIDEICOMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO Y LOS BENEFICIARIOS DE INCENTIVOS DE LA LEY 189-11

CAPÍTULO I. FIDEICOMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO.

ARTÍCULO 14. Toda empresa de la construcción o promotor, desarrollador, constructor y/o inversionista, que se proponga desarrollar proyectos de viviendas de bajo costo, deberá constituir previamente un "fideicomiso para viviendas de bajo costo", en base a la Ley 189-11 y al Reglamento de Fideicomiso, y solo en esa condición podrá depositar y tramitar sus proyectos habitacionales a través de la Ventanilla Única del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y ante el Instituto Nacional de la Vivienda, para fines de aprobación y acreditación.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

ARTÍCULO 15. Los fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo que sean constituidos con fines exclusivos de diseñar, desarrollar y construir proyectos de viviendas de esa naturaleza, deberán acogerse a los requerimientos establecidos en este Reglamento y en las demás normas complementarias, al amparo de la Ley 189-11, para ser acreditados como tales.

PÁRRAFO I: Por consiguiente, es imprescindible que el objeto principal del fideicomiso a ser constituido sea de "construcción de vivienda de bajo costo", pudiendo tener en la parte correspondiente a la fiducia, las opciones de ser de administración, de tesorería o de preventa, conforme lo establezcan las pautas del Acto Constitutivo requerido en el Reglamento de Fideicomiso vigente.

ARTÍCULO 16. El régimen de exención fiscal previsto en el Artículo 131, de la Ley 189-11, aplicará únicamente para los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo que sean desarrollados a través del Fideicomiso para la construcción de vivienda de bajo costo.

ARTÍCULO 17. Toda empresa de promoción, construcción o desarrollo de proyectos de viviendas, interesada en desarrollar proyectos de viviendas de bajo costo, en base a las reglas establecidas en este Reglamento, procurará ser miembro de un gremio de la construcción de viviendas, debidamente incorporado.

ARTÍCULO 18. Toda entidad de inversión extranjera interesada en desarrollar proyectos de viviendas de bajo costo en la República Dominicana, deberá ajustarse a las disposiciones de la Ley 189-11 y a este Reglamento.

ARTÍCULO 19. La acreditación de proyectos de viviendas de bajo costo, no exime a los proyectos de cumplir con las regulaciones y normativas establecidas por las otras instituciones sujetas al régimen hipotecario, reguladas por la referida Ley 189-11.

ARTÍCULO 20. Las entidades privadas o Estatales que financien los proyectos de viviendas de bajo costo o que funjan como inversionistas de los mismos, transferirán a la cuenta correspondiente del fideicomiso autorizado a recibir los fondos de la compensación para los adquirentes de las viviendas de bajo costo, el monto a aplicar a cada beneficiario para contribuir al pago de sus respectivos iniciales.

ARTÍCULO 21. En el caso de que el saldo del valor de la vivienda de bajo costo de que se trate no sea realizado a través de una entidad de intermediación financiera, la compensación será realizada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), directamente al fideicomiso constituido para el proyecto correspondiente.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

CAPÍTULO II. BENEFICIARIOS DE INCENTIVOS DE LA LEY 189-11

ARTÍCULO 22. Los beneficiarios del bono o compensación al que se refiere la Ley 189-11, serán los adquirentes de las viviendas de bajo costo promovidas a través del fideicomiso de que se trate, de acuerdo a los requerimientos establecidos por la Ley 189-11 y sus reglamentos.

ARTÍCULO 23. Las unidades habitacionales edificadas en proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y participación del sector privado, sólo podrán ser asignadas a favor de adquirentes para los cuales dichas unidades constituyan la primera vivienda destinada, a su residencia principal y, en ningún caso secundaria.

TÍTULO IV.

CRITERIOS PARA LA ACREDITACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO.

ARTÍCULO 24. Los proyectos de vivienda que podrán calificar para obtener la acreditación del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), como "Proyectos de Bajo Costo", deberán ajustarse a las disposiciones establecidas a continuación.

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO.

ARTÍCULO 25. Para fines de ser evaluadas las solicitudes de acreditación de proyectos de viviendas de bajo costo, sus promotores, desarrolladores o constructores deberán constituir un fideicomiso a la construcción conforme se establece en el Título III, Capítulo I, de este Reglamento, presentando ante la Ventanilla Única del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, el formulario y documentaciones correspondientes según los requerimientos estipulados en el Título III de este Reglamento.

ARTÍCULO 26. Características de los proyectos de viviendas de bajo costo. A los fines de aplicar los incentivos planteados en la Ley 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 Grupos de Bienes y Servicios en el renglón vivienda, conforme al Artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana.

PÁRRAFO I: Los proyectos habitacionales serán considerados como tales, cuando contemplen más de tres (3) unidades habitacionales. Podrán estar conformados por diferentes tipos de viviendas, dentro de



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

las cuales serán consideradas como de "Bajo Costo", solo aquellas que cumplan con los requisitos establecidos por la Ley 189-11 y sus reglamentos.

ARTÍCULO 27. A todos los proyectos de vivienda de bajo costo acreditados conforme a la Ley 189-11 y sus reglamentos, les serán aplicados los Arts. 103 y siguientes de la Ley General de Electricidad (Ley 125-01), sobre los aportes reembolsables. Esta compensación deberá ser realizada en un plazo no mayor a seis (6) meses a partir de la fecha de la recepción e interconexión.

ARTÍCULO 28. A todos los proyectos de vivienda de bajo costo acreditados conforme a la Ley 189-11 y sus reglamentos, les será aplicada la Ley 57-07, del Fomento a Energía Renovable, compensando hasta el 75% de las inversiones realizadas en energía renovable en cualquier tipo de impuestos a ser pagados por el fideicomitente o por el o los beneficiarios del mismo.

ARTÍCULO 29. Rangos de precios de la Vivienda de Bajo Costo.

Para fines de facilitar la generación de estadísticas de demanda de viviendas de bajo costo, en base al tope establecido de RD\$2,000,000.00, considerando al año 2009 como base que consigna la Ley 189-11, se establece una estratificación de rangos de viviendas por precios, que permitirá además categorizar a los clientes o posibles adquirientes de viviendas para el diseño de sus Programas de Depósitos, con fines de conformar el inicial de dichas viviendas, a saber:

RANGOS	ESTRATIFICACIÓN DE PRECIOS		
Primer	0	a	50%
Segundo	50.01%	a	75%
Tercer	75.01%	a	100%

ARTÍCULO 30. Descripción de Viviendas de Bajo Costo. Las viviendas de bajo costo deben cumplir con los siguientes requisitos:



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

- a) Área de terreno: Lote de terreno urbanizado para ejecutar el proyecto.
- b) Su construcción deberá cumplir con los reglamentos y disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
- c) Independientemente de su tamaño, tendrán como condición indispensable disponer de por lo menos un (1) dormitorio, un (1) baño, sala-comedor, cocina.
- d) Los proyectos de viviendas de carácter progresivo, es decir los que se construirán con facilidades estructurales que podrían ser sujetas a modificaciones o ampliadas en el futuro, deberán iniciar con las características mínimas contempladas en el literal c) de este mismo Artículo. Estas viviendas podrán ser terminadas o ampliadas por los beneficiarios y deben seguir las mismas características técnicas del diseño inicial. En estos casos, el diseño deberá incluir en los planos sometidos las modificaciones futuras permitidas al inmueble, así como los tipos de materiales utilizados en su construcción, asegurando de este modo que el proyecto habitacional sea terminado o ampliado con características similares al proyecto aprobado. Los componentes de las viviendas progresivas también deberán corresponder a lotes con servicios. (solares urbanizados).

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECIALES CON RELACIÓN A PROYECTOS DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO.

ARTÍCULO 31. Se podrán construir edificios de hasta cinco (5) niveles de altura sin la necesidad de medios mecánicos para subir (ascensor).

ARTÍCULO 32. En el caso de edificios de apartamentos, la escalera principal deberá cumplir con lo establecido por las normativas existentes del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), por lo que no se requerirá de una escalera de emergencia.

ARTÍCULO 33. El requerimiento de cantidad de estacionamientos se aplicará según la siguiente escala, con relación al tope establecido de RD\$2,000,000.00, actualizado conforme lo consigna la Ley 189-11:

1. Cuando el valor de venta de las viviendas se encuentre entre 50% a 100% del tope establecido, el proyecto debe tener como mínimo un número de parqueos equivalente a por lo menos el 75% del número de unidades habitacionales.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

2. Cuando el valor de venta de las viviendas se encuentre por debajo del 50% del tope establecido, el proyecto debe tener como mínimo un número de parqueos equivalente a por lo menos el 33% del número de unidades habitacionales.

ARTÍCULO 34. Con la finalidad de lograr un mayor aprovechamiento del espacio para la reducción del costo final de las viviendas, los Municipios podrán propiciar el aumento de las densidades habitacionales establecidas en las normativas existentes.

ARTÍCULO 35. Las estructuras habitacionales de los edificios de apartamentos deberán ser calculadas cumpliendo con los requisitos de los reglamentos correspondientes del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

ARTÍCULO 36. Cuando la unidad de vivienda de un edificio de apartamentos no contemple área de lavado, se dispondrá de un área de lavado común que incluya además, las instalaciones mínimas necesarias para lavadoras, en cuyo caso cada apartamento dispondrá de un vertedero.

ARTÍCULO 37. Terminaciones. Las terminaciones mínimas requeridas para viviendas de bajo costo serán:

- a) Muros en obra gris, o su equivalente según el método constructivo.
- b) Piso de cemento pulido.
- c) Puertas exteriores y puertas interiores en baños
- d) Ventanas.
- e) Cualquier otro requerimiento mínimo según las normativas vigentes del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

ARTÍCULO 38. Infraestructura. Los servicios de infraestructura deberán incluir al menos los servicios de agua potable, disposición de aguas residuales y desechos sólidos, así como sistema de energía. Las características básicas e indispensables para proyectos urbanísticos, deben ser aprobadas por las instituciones y ministerios responsables, de acuerdo a la naturaleza de los proyectos.

ARTÍCULO 39. Las áreas de esparcimiento (áreas deportivas, áreas sociales y de recreación) podrán sustituir a las áreas verdes.



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

ARTÍCULO 40. Tecnología para Proyectos de Vivienda de Bajo Costo. Se permitirá el uso de nuevas tecnologías o sistemas constructivos que propicien el abaratamiento de los costos de la vivienda, siempre y cuando estos cuenten con la aprobación del Ministerio de Obras Públicas (MOPC).

TÍTULO V

REQUERIMIENTOS PARA LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CONSTITUYAN EN FIDEICOMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DE VIVIENDA DE BAJO COSTO

ARTÍCULO 41. Los representantes de los fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo que sometan proyectos de ese tipo para su acreditación como tales, por parte del INVI, deberán presentar y cumplir, ante la Ventanilla Única del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, los requerimientos de entrega de las documentaciones siguientes:

- a) Localización del Proyecto.
- b) Descripción del Proyecto.
- c) Aprobación del uso de suelo. En caso de que el uso de suelo de un terreno sea diferente al de Desarrollo Urbano, el permiso se evaluará dentro del proceso de Ventanilla Única.
- d) Planos del Proyecto, incluyendo especificaciones de terminación.
- e) Presupuesto del Proyecto.
- f) Copia de Título de Propiedad de los Terrenos donde se desarrollará el Proyecto.
- g) Copia del RNC y del Registro Mercantil.
- h) Precio de Venta de la unidad habitacional.
- i) Tener dos (2) años como mínimo, en experiencia de construcción en proyectos de viviendas.
- j) Es imprescindible, que los responsables de la "ejecución en obra" de los proyectos, sean profesionales de la Ingeniería Civil, Arquitectura, y afines, miembros de Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). En caso de ser extranjero, deberá presentar una certificación que lo acredite como profesional de la rama de la ingeniería.
- k) Todo fideicomiso para viviendas de bajo costo deberá contar con una participación local de por lo menos el 50% del patrimonio fideicomitado.

TÍTULO VI

CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE LOS ADQUIRIENTES DE VIVIENDAS DE PROYECTOS DE BAJO COSTO

ARTÍCULO 42. Todo(a) ciudadano(a) dominicano(a) que cumpla con los requisitos establecidos por la Ley 189-11, y sus reglamentos, podrá solicitar los incentivos contemplados en la misma, y ser beneficiario (a)



Leonel Fernández
Presidente de la República Dominicana

de los mismos, siempre que la vivienda de que se trate forme parte de un proyecto previamente constituido en un fideicomiso de la construcción de vivienda de bajo costo, conforme a lo establecido en el Título III de este Reglamento, y que en caso de requerir financiamiento de su vivienda, tenga las condiciones para ser sujeto de crédito, al amparo de la Ley Monetaria y Financiera 183-02, del 21 de noviembre del 2002 y sus modificaciones, y Reglamentos complementarios correspondientes.

Artículo 43. Disposición Transitoria. Los proyectos de viviendas en proceso de construcción o construidos luego de promulgada la Ley 189-11, que hayan sido constituidos previamente como fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo, y que califiquen a la luz de este Reglamento, podrán ser acreditados por el INVI como "Proyectos de Vivienda de Bajo Costo", de manera que los adquirentes de las viviendas que conformen los mismos, puedan disfrutar de los beneficios contemplados en la citada Ley 189-11. La transitoriedad de este Párrafo aplica por un (01) año a partir de la promulgación de los Reglamentos.

ARTICULO 44.- Envíese al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, al Ministerio de Hacienda, al Instituto Nacional de la Vivienda, a la Dirección General de Impuestos Internos y a la Dirección General de Aduanas.

DADO 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 doce, año 169 de la Independencia y 149 de la Restauración.


Leonel Fernández