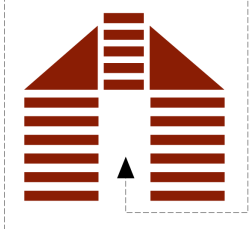


ACOPROVI

**Anteproyecto de
LEY QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL DE
PROMOCION A LA VIVIENDA Y LOS
ASENTAMIENTOS HUMANOS DIGNOS Y
MODIFICA LAS LEYES NOS. 189-11 DEL AÑO
2011; 108-05 DEL AÑO 2005; Y 5038 DEL AÑO
1958**

Por: Ing. Annerys Meléndez R.

Febrero 2017



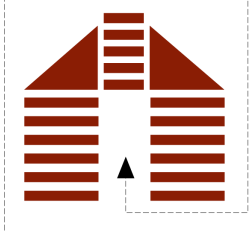
ACOPROVI

ANTECEDENTES

Anteproyecto Original (2016)

Respuesta de ACOPROVI (julio 2016)

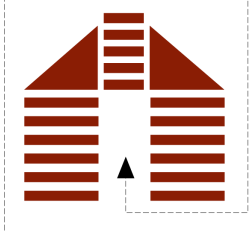
Anteproyecto con modificaciones (2017)



Puntos Importantes del Anteproyecto

ACOPROVI

- Creación del Centro de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (PROVIVIENDA)
 - Creación del Fondo Nacional de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (FONVIVIENDA)
 - Oficina Central de Tramitación de Permisos y Licencias para Proyectos de Vivienda (TRAMVIVIENDA) **(En Anteproyecto Original)**
 - Creación de Contratos de Locación Urbana y Arrendamiento Social
 - Creación de Registros Generales de Asociación de Condómines y de Intermediarios Inmobiliarios (RENI)
 - Modificación a Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso y a la Ley 5038 del 1058 sobre el Condominio
-

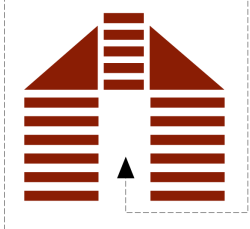


ACOPROVI

OBJETIVO GENERAL DEL ANTEPROYECTO

Art. 1: Establecer las políticas, principios, programas, estrategias e instrumentos que de forma general establezca el curso de acción del Estado para fomentar la construcción y mejoramiento masivo de viviendas y la facilitación del acceso a las mismas, en condiciones dignas y que permitan el desarrollo integral de los dominicanos y dominicanas.

Art. 2. Priorización de la mitigación del déficit habitacional

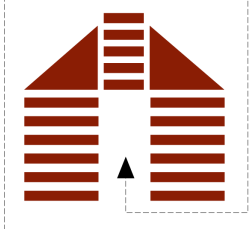


ACOPROVI

NUEVAS DEFINICIONES

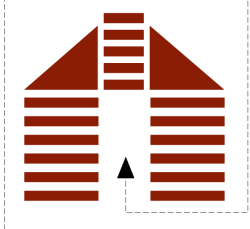
Vivienda de Interés Social (VIS): Unidad habitacional de bajo costo, cuyo(s) adquirente(s), al momento de la compra, percibe(n) un salario mensual igual o inferior al salario mínimo promedio, ajustable anualmente por inflación.

Vivienda de Interés Prioritario (VIP): Vivienda cuya construcción el Gobierno Dominicano considera de carácter primordial para hacer frente a situaciones de emergencia, como consecuencia de fenómenos naturales, acontecimientos catastróficos o situaciones de vulnerabilidad extrema, acontecidos en una determinada localidad del país.



ACOPROVI

Creación del Centro de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (PROVIVIENDA)



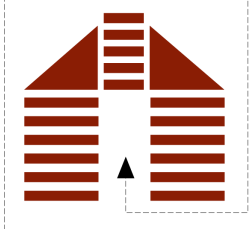
ACOPROVI

Creación del Centro de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (PROVIVIENDA)

Art. 7. El Centro de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (PROVIVIENDA) queda instituido como el órgano rector del sector vivienda

Art. 8. Atribuciones.- (más relevantes)

- Formular y ejecutar el Plan Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos, tanto en el ámbito rural como urbano;
 - Promover la ejecución de programas sociales para la mejora de los asentamientos
 - Coordinar las políticas públicas relacionadas
 - **Ejecutar proyectos de construcción de viviendas de interés social, considerados prioritarios para el desarrollo de la nación, que expresamente le sean encomendados por mandato del Poder Ejecutivo;**
 - Promover la implementación de alianzas público-privadas
-

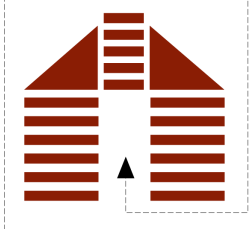


ACOPROVI

Creación del Centro de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (PROVIVIENDA)

Art. 8. Atribuciones.- Cont.

- Administrar el Fondo Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (FONVIVIENDA),
 - Coordinar las actividades de la Comisión de Conciliación y Arbitraje en materia de viviendas y condominios;
 - Conceder la acreditación o habilitación de los administradores e intermediarios inmobiliarios,
 - Recomendar al Poder Ejecutivo la declaratoria de utilidad pública de los terrenos que califiquen para el desarrollo de proyectos habitacionales y que resulten de interés para la ejecución de los planes de fomento y promoción a la vivienda
-

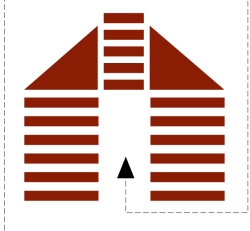


ACOPROVI

Creación del Centro de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (PROVIVIENDA)

Art. 8. Atribuciones.- Cont.

- Ejecutar los planes y asignaciones que le encomiende el Poder Ejecutivo en el marco de las estrategias generales de desarrollo, diseñadas con motivo de la planificación territorial, el fomento a la vivienda y la organización y gestión de los espacios urbanos.
 - Establecer un sistema estadístico de oferta y demanda habitacional a nivel nacional.
-

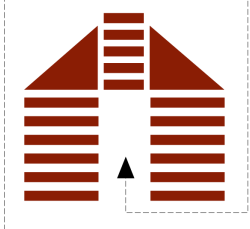


ACOPROVI

Consejo Directivo de (PROVIVIENDA)

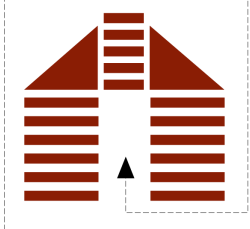
Art. 9. El Centro de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos está encabezado por un Consejo Directivo, compuesto por:

1. Ministro(a) de la Presidencia, quien lo presidirá;
 2. Ministro(a) de Hacienda, vicepresidente;
 3. Ministro(a) de Obras Públicas y Comunicaciones, miembro;
 4. Ministro(a) de Economía Planificación y Desarrollo, miembro;
 5. Director General (a) del Centro de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos, quien fungirá como Secretario del Consejo, con voz pero sin voto.
-



ACOPROVI

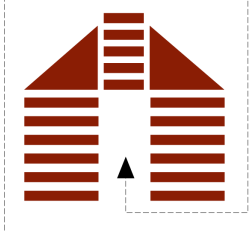
Creación del Fondo Nacional de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (FONVIVIENDA)



ACOPROVI

Creación del Fondo de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos (PROVIVIENDA)

Artículo 15.- Fondo Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (FONVIVIENDA).- Se crea el Fondo Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (FONVIVIENDA), **con el objeto de captar y administrar asignaciones del presupuesto nacional**, de las entidades del orden nacional o territorial, contribuciones y aportes financieros según las fuentes establecidas en el Artículo 16 , **para el cumplimiento de los objetivos del Sistema Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (FONVIVIENDA)**; con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda por parte de los sectores menos favorecidos económicamente, en el marco de los planes y políticas públicas del Gobierno Central.

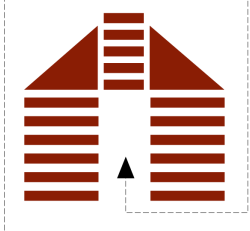


ACOPROVI

Fuentes de Ingreso de FONVIVIENDA

Artículo 16.- Fuentes de ingresos.- estará compuesto por las siguientes partidas:

- a. Los aportes que le sean asignados anualmente en el presupuesto general de la nación;
 - b. El importe equivalente al monto que por concepto de ITBIS están sujetos a pagar los promotores y/o constructores de viviendas de bajo costo en el proceso de construcción, ejecutadas a través de Fideicomisos;
 - c. Las tasas que por concepto de servicios y registro de documentos
 - d. Las contribuciones que sean autorizadas mediante leyes o disposiciones legales especiales;
 - e. Las donaciones y contribuciones que le sean concedidas por parte de organismos internacionales, tanto públicos como privados, préstamos financiados con letras y bonos hipotecarios, inversión, reinversión de fondos y otros gobiernos, entidades sin fines de lucro e instituciones privadas o del Estado.
-

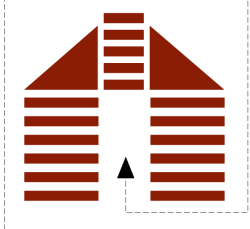


ACOPROVI

Eliminación de Junta Administrativa de FONVIVIENDA

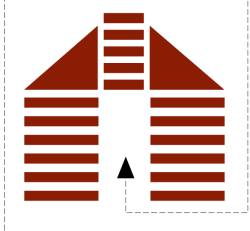
SE ELIMINO la Junta Administrativa donde se incluía un integrante del Sector Privado

Artículo 17.- Administración del Fondo.- El Fondo Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (FONVIVIENDA) estará bajo la responsabilidad del Consejo Directivo del Centro de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (PROVIVIENDA). **El funcionamiento administrativo del Fondo quedará bajo la responsabilidad de un Tesorero, designado por el Consejo Directivo.** El Reglamento de Aplicación de la presente Ley normará todo lo relativo al funcionamiento de la Tesorería.



ACOPROVI

Oficina Central de Tramitación de Permisos y Licencias para Proyectos de Vivienda (TRAMVIVIENDA)

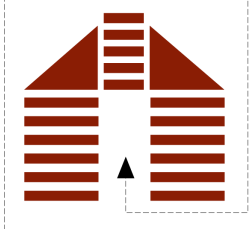


ACOPROVI

Eliminación de TRAMVIVIENDA

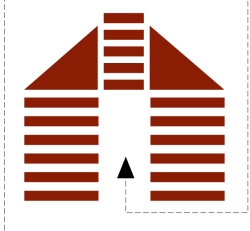
Anteproyecto Anterior:

Artículo 20.- Creación de la Oficina Central de Tramitación de Permisos y Licencias para Proyectos de Vivienda (TRAMVIVIENDA).-
Se crea la Oficina Central de Tramitación de Permisos y Licencias para Proyectos de Vivienda (TRAMVIVIENDA) como una Dependencia especializada del Centro de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (PROVIVIENDA), con la finalidad de gestionar, a nivel nacional, la tramitación de todos los permisos y licencias requeridos para desarrollo de proyectos de vivienda.



ACOPROVI

Creación de Contratos de Locación Urbana y Arrendamiento Social

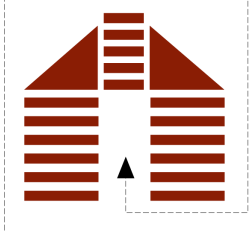


ACOPROVI

Creación de Contratos de Locación Urbana

Artículo 20.- Componentes fundamentales del Sistema.- Para el logro de sus propósitos, el Sistema Nacional de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (SN-PROVIVIENDA) dispone de los siguientes **componentes fundamentales**:

- a. El Registro Nacional de Contratos de Locación Urbana;
 - b. Los Contratos Especiales de Locación Urbana;
 - c. Los Contratos de Arrendamiento Social;
 - d. El Seguro Locativo (SEL);
 - e. El Registro General de Asociaciones de Condómines y/o de Propietarios;
 - f. El Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RENI);
 - g. La Comisión de Conciliación y Arbitraje sobre Locaciones y Condominios (CALAC);
 - h. Los Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria o de Desarrollo Inmobiliario, constituidos al amparo de la Ley 189-11 y su normativa complementaria y que tengan por finalidad u objeto principal la construcción de viviendas.
-

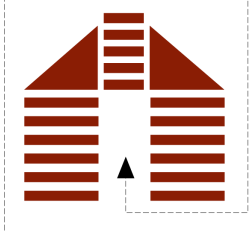


ACOPROVI

Creación de Contratos de Locación Urbana

Artículo 25.- DEFINICION:

Contrato mediante el cual el propietario o el gestor de un inmueble debidamente autorizado por su propietario, denominado locador habitacional, actuando con interés mercantil, otorga a una o varias personas, denominada(s) locatario(s), el derecho de uso y goce temporal de una vivienda urbana, bajo las condiciones pactadas en el contrato, a cambio de una renta periódica, con la obligación irrevocable de restituir el inmueble a la llegada del término y bajo las condiciones pactadas entre las partes.

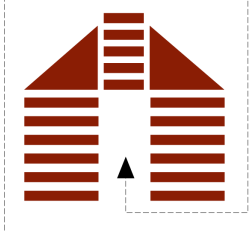


ACOPROVI

Creación de Contratos de Leasing Habitacional

Artículo 27.- DEFINICION:

Es el contrato mediante el cual el propietario de un inmueble, denominado locador-prometiente, consiente en otorgar el uso y disfrute temporal de un inmueble, a favor de una o varias personas, denominada(s) locatario(s)-beneficiario(s), a cambio de un precio en dinero, pagadero en la forma de una renta periódica, concediéndole al mismo tiempo, la facultad de adquirir el derecho de propiedad sobre el mismo, mediante el abono al precio de venta de las rentas pagadas o una proporción de estas, si el beneficiario ejerce su opción de comprar dentro del plazo previsto a tales fines en el contrato.



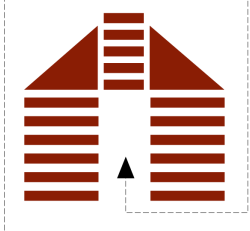
ACOPROVI

Nueva forma de DESALOJO:

Artículo 40.- DEFINICION:

Las certificaciones o actas en las que se haga constar que se ha materializado la causa de extinción de un contrato entrañan de pleno derecho, la restitución del inmueble en un plazo no mayor de sesenta (60) días cuando se trate de contratos de locación habitacional, de noventa (90) días en los casos de leasing habitacional, y en un plazo no mayor de Ciento Ochenta (180) días cuando se trate de contratos de locación comercial. La restitución del inmueble se produce sin demora, no obstante, cualquier recurso de cualquier especie que contra la misma se interponga, para lo cual el locador podrá solicitar la prestación del auxilio de la fuerza pública a los fines de facilitar su ejecución

Forma y Definición de DESALOJO, con tiempos de ejecución y apoyo de fuerza pública

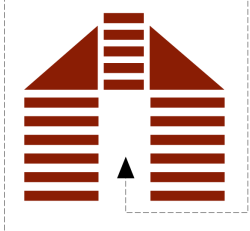


ACOPROVI

Contrato de Arrendamiento Social:

Artículo 43.- DEFINICION:

Constituyen contratos de arrendamiento social, los contratos de arrendamiento de vivienda convenidos entre el Estado, en calidad de arrendador, o entre un arrendador particular y arrendatarios particulares, cuando estos últimos ostentan la condición de beneficiarios de las políticas sociales para el uso y goce de viviendas, en el marco de las iniciativas estatales de fomento a la vivienda a cargo del Centro de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos (PROVIVIENDA).

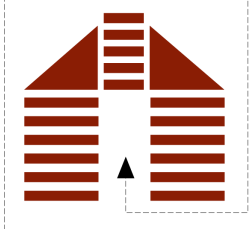


ACOPROVI

Seguro Locativo

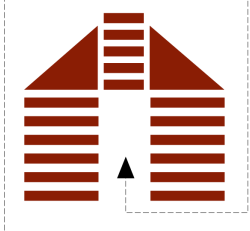
Artículo 52.- DEFINICION:

El Contrato de Seguro Locativo es un instrumento de garantía colateral para el pago de los contratos de locación urbana y contratos ordinarios de arrendamientos en atraso, cuyas reglas de aplicación y exigibilidad serán establecidas contractualmente entre las partes, conforme las condiciones insertas en la póliza emitida al efecto, bajo los requerimientos mínimos y los términos imperativos a ser establecidos por vía reglamentaria. Las pólizas de seguros locativos podrán ser expedidas por las empresas aseguradoras autorizadas a fungir como tales por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana



ACOPROVI

Creación de Registros Generales de Asociación de Condómines y de Intermediarios Inmobiliarios (RENI)

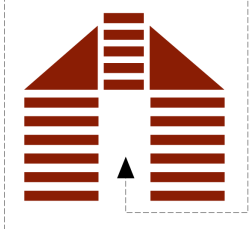


ACOPROVI

Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RENI).

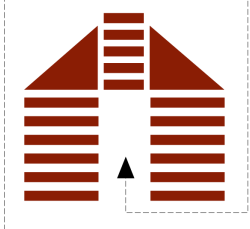
Artículo 54.- DEFINICION:

El Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RENI) es un registro informático de consulta pública en el que deberán inscribirse las sociedades anónimas habilitadas para proveer servicios de leasing y las empresas dedicadas a la prestación de servicios de administración de inmuebles e intermediación en la celebración de operaciones inmobiliarias (corretaje inmobiliario).



ACOPROVI

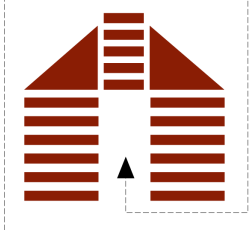
Modificación a Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso



ACOPROVI

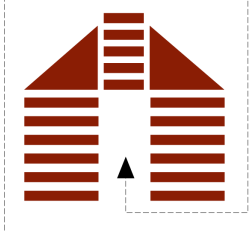
Modificación a Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso

- **Modificaciones de carácter financiero y fiscal**
 - Entrega de bonos será una atribución de PROVIVIENDA
 - No incluyeron nuestra propuesta de utilización de los Fondos de Pensiones
 - Entre otros.
 - **Modificaciones en las definiciones y conceptos de los Fideicomisos**
 - **Ampliación de la definición y administración de los Fideicomisos de Alianza Público-Privada (APP)**
-



ACOPROVI

Modificación Ley 5038 del 1058 sobre el Condominio



ACOPROVI

Modificación Ley 5038 del 1058 sobre el Condominio

- **Modificaciones en las definiciones del Condominio**
 - **Modificaciones a la forma de sesionar (quorum con mayoría simple salvo para establecer el Reglamento) y sobre la administración del Condominio.**
-

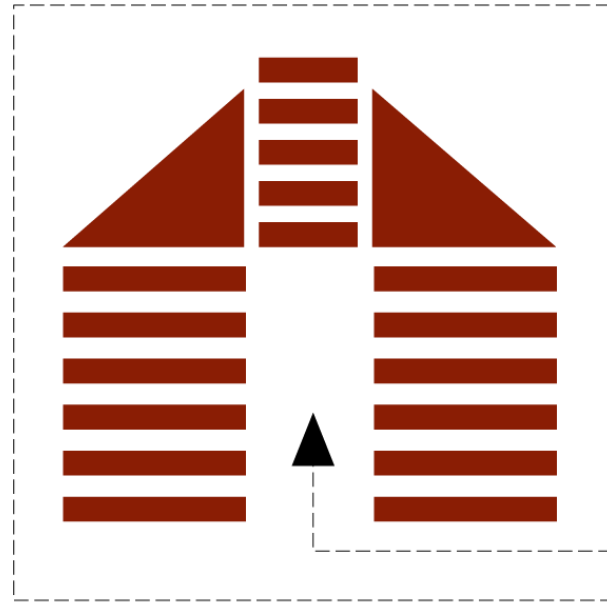
Disposiciones Transitorias

- **Artículo 90.-** A partir de la promulgación de esta ley, el **Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)** dispone de un plazo de noventa (90) días para completar el proceso de transformación a Centro de Promoción a la Vivienda y Asentamientos Humanos Dignos (PROVIVIENDA), en términos legales, operativos y administrativos.
 - **Se elimina la disposición que planteaba la presentación del Régimen de Condominio al MOPC.**
-

Disposiciones Transitorias

- **Artículo 94.-** Las disposiciones relativas a reglas de convocatoria, quórum y decisión, previstas en la presente ley para la reunión de la Asamblea de los condómines o propietarios, aplican de pleno derecho a los condominios constituidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley
 - **Artículo 97.-** Los condominios constituidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente que dispongan de áreas o elementos comunes entre ellos, podrán celebrar Asambleas constitutivas a los fines de crear, constituir y registrar una Asociación maestra de condominios
-

Muchas gracias



ACOPROVI