



Latinoamérica - diciembre 2017 - ISSN: 1696-8352

INDICENCIA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL BANCO BHD-LEÓN EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO, REPÚBLICA DOMINICANA

Antonio Manuel García Sosa¹
Universidad Tecnológica de Santiago

Yanire Tavarez Bello²
Universidad Tecnológica de Santiago

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Antonio Manuel García Sosa y Yanire Tavarez Bello (2017): "Indicencia del fideicomiso inmobiliario en los créditos hipotecarios del banco BHD-León en el municipio de Santiago, República Dominicana", Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana, (diciembre 2017). En línea:

<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/la/2017/fideicomiso-inmobiliario.html>

RESUMEN

Los antecedentes del fideicomiso se ubican en las operaciones de Roma y Alemania. El objetivo general de este artículo es determinar la incidencia del fideicomiso inmobiliario en los créditos hipotecarios del Banco BHD- León en el Municipio de Santiago. Como instrumento de recolección de datos directos se diseñó una entrevista a miembros del Banco BHD-León. Entre los principales resultados, podemos citar que la influencia del fideicomiso inmobiliario en la creación de proyectos con créditos hipotecarios del banco BHD León en Santiago de los Caballeros no ha tenido mucha incidencia, debido a que la tasa de interés ofrecida por esta institución es poco atractiva frente a la competencia. Así, los beneficios que ofrece la Fiduciaria BHD para los adquirientes son sumamente significativos, puesto que les proporciona transparencia y seguridad de la inversión en el proyecto donde compra su vivienda; como seguridad de la destinación específica de los recursos entregados.

PALABRAS CLAVE: Fideicomiso, crédito, hipoteca, República Dominicana.

ABSTRACT

The antecedents of the trust are located in the operations of Rome and Germany. The general objective of this article is to determine the incidence of the real estate trust in the mortgage loans of Banco BHD-León in the Municipality of Santiago. As an instrument for the collection of direct data, an interview was designed for members of Banco BHD-León. Among the main results, we can mention that the influence of the real estate trust in the creation of projects with mortgage loans of the BHD Leon bank in Santiago de los Caballeros has not had much

¹ Licenciado en Administración de Empresas por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) y una Maestría en Planificación del Desarrollo Económico y Finanzas Públicas por la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA). Profesor a Tiempo Completo de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA). Email: antoniogarcia@docente.utesa.edu

² Licenciada en Contabilidad por la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA) y estudiante de la Maestría en Administración de Empresas, Mención Finanzas, en la Universidad Tecnológica de Santiago.

incidence, because the interest rate offered by this institution is unattractive against the competition. Thus, the benefits offered by the Fiduciaria BHD for the purchasers are extremely significant, since it provides them with transparency and security of the investment in the project where they buy their house; as security of the specific destination of the delivered resources.

KEY WORDS: Fideicomiso, credit, mortgage, Dominican Republic.

INTRODUCCIÓN

Los antecedentes del fideicomiso se ubican en las operaciones del *fideicommissum* y el *pactum fiduciae* en Roma y del salman de la cultura germánica. Existen coincidencia entre los tratadistas en el sentido de que el *fideicommissum* en sus orígenes encontró su razón de ser en las múltiples limitaciones e incapacidades para heredar contempladas en el derecho romano, lo que impuso la necesidad de recurrir a mecanismos alternativos que permitieran lograr la finalidad de transferir los bienes a favor de una persona que en principio estaría imposibilitada jurídicamente para recibir la sucesión.

Según Lascala (2008), el fideicomiso se transfiere la propiedad mediante testamento a una persona capacitada para heredar, que tendría a su vez, la encomienda de transferir oportunamente sus derechos al beneficiario final. De tal manera, que en sus inicios fue una operación fundamentada exclusivamente en la confianza. A través del tiempo, se fueron suscitando situaciones de conflicto debido al incumplimiento del encargo fiduciario asignado, se hizo entonces necesaria la regulación de la operación por parte del Estado, a través del pretor.

La figura del fideicomiso tiene sus orígenes en el Derecho Romano Germánico en el siglo XII y llega a Latinoamérica mediante su adecuación legislativa en México y Panamá en el 1925, constituye un vehículo muy particular, por ser intrigante en su fundación legal, que transforma la cultura jurídica dominicana, al permitir la creación de patrimonios autónomos y de afectación, viabilizando innovadoras e infinitivas aplicaciones públicas y privadas, bajo un esquema de transparencia, seguridad, supervisión y confianza.

Cabe destacar que el fideicomiso concurre en tres partes que son fideicomitente, fiduciante o *setlor*, quien constituye el fideicomiso; el fiduciario o *trustee*, quien recibe la titularidad de los bienes constituidos en fideicomiso y tiene a su cargo la gestión de sus fines, y el fideicomisario, beneficiario a favor de quien se constituye el fideicomiso, que podrá ser el propio fideicomitente. Para Rodríguez Azuero (2005), el fideicomiso se utiliza como una herramienta para emprender proyectos e inversiones de la más versátil aplicación: proyectos de infraestructura, complejos habitacionales, administración de aeropuertos.

Los antecedentes del fideicomiso latinoamericano, no atravesaron el mismo cauce de las figuras jurídicas típicas de nuestro derecho. Si bien su fuente original puede, al igual que aquellas, ser ubicadas en el derecho romano; su tránsito al Derecho Positivo latinoamericano tomó un camino distinto, ya que no fue acogida desde Francia, a través de los Códigos Napoleónicos.

Sin embargo, el fideicomiso latinoamericano ha trillado su propio camino y aun cuando las características estructurales de la operación son básicamente las mismas, el desarrollo y los usos que han hecho del fideicomiso en nuestros países resultan más particulares y cada vez más interesantes. Es justamente ese aporte tan destacado del fideicomiso latinoamericano, lo que ha permitido, que contrario a la trayectoria rutinaria que exhiben las influencias legislativas de nuestros países.

El fideicomiso se instituye en la República Dominicana mediante la promulgación de la ley 189-11, el 16 de septiembre de 2011, "Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y El

Fideicomiso”, cuyo título de por sí pudiera resultar confuso e inducir a la errónea percepción de que se trata de un instrumento vinculado estrictamente al mercado inmobiliario, aspecto que es necesario despejar de inmediato, señalando que la utilización del fideicomiso en la actividad inmobiliaria es tan solo una de las múltiples aplicaciones que modernamente permite la figura. Cabe resaltar que serios esfuerzos se habían hecho ya para introducir el fideicomiso en la legislación dominicana. Ahora bien, lo novedoso del fideicomiso no se reduce a su reciente consagración legislativa en el país.

El objetivo general de este artículo es determinar la incidencia del fideicomiso inmobiliario en los créditos hipotecarios del Banco BHD- León en el Municipio de Santiago. Como instrumento de recolección de datos directos se diseñó una entrevista a miembros del Banco BHD-León.

HISTORIA Y DESARROLLO DEL SISTEMA BANCARIO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Siguiendo a Haivanjoe y Cortiñas (2011), en República Dominicana, la historia y evolución del sistema financiero, ayuda a entender en las diferentes épocas de la República, ya que refleja los niveles de desarrollo, institucionalidad, confianza y estabilidad reinante. Y esta historia inicia con la independencia nacional. Es importante marcar que las evoluciones son procesos graduales, marcha, avance, desarrollo, transformaciones y cambios que se dan paulatinamente a través del paso del tiempo. Debido a la urgencia que tenían las autoridades de generar y controlar las rentas públicas, el 29 de agosto de 1844, la junta central gubernativa había decretado hacer y disponer inmediatamente billetes de caja de 5 pesos cada uno hasta la cantidad de cien mil pesos, los cuales tendrán curso de moneda en todo territorio de la república.

En este sentido, se puede decir que la supervisión bancaria, en la República Dominicana, se remonta al año 1869 cuando se creó el Banco Nacional de Santo Domingo como primera entidad de esta naturaleza que aparece en la segunda independencia de la República. Luego, éste abrió sus operaciones el primero de enero de 1870, pero cerró sus puertas en mayo de ese mismo año. Otros bancos nacionales que lograron comenzar a operar, corrieron con la misma suerte y cerraron en poco tiempo, debido a la inestabilidad, la precaria situación económica de la época y a la falta de cultura bancaria. En ese contexto, las operaciones bancarias nacionales e internacionales que requería la economía dominicana a principio del siglo pasado, fueron facilitadas por los primeros bancos extranjeros que se instalaron en el país.

A consecuencia de la presencia significativa de los primeros bancos en la República Dominicana, se creó en 1909 la primera legislación bancaria bajo la Secretaría de Hacienda y Comercio y cuya finalidad era el control de las operaciones bancarias y autorizaciones de sucursales a través de inspectores. En 1947, casi 100 años después de la primera constitución, el país logra establecer el marco legal y las instituciones que marcan el inicio del sistema financiero nacional. Con la caída del régimen de Rafael Leonidas Trujillo y la apertura hacia a la democracia, la banca comercial nacional comenzó a establecerse y a prosperar hasta nuestros días. Desde esta época la banca dominicana ha transitado por tres momentos importantes que han transformados el circuito de la financiación local, la expansión de sistema financiero y la transformación institucional de la dinámica bancaria. Estos tres momentos pueden identificarse con:

- La creación del Banco Central (9 de octubre 1947).
- La creación de la Superintendencia de Banco (1947)
- La ley General de Banco y la Ley Monetaria Financiera (1947).

Con la creación del Banco Central y la Superintendencia de Bancos, la Banca Dominicana tomo un carácter institucional impresionante, ya que, al conformarse estos dos órganos rectores del sistema bancario, el Estado disponía de una herramienta de control y de perfil monetario y financiero del país que le permitía sentar las bases del desarrollo de cara al futuro. Cabe destacar que, en el presente, la composición del sistema bancario también refleja las

relaciones coyunturales por la que ha travesado el país en los últimos 50 años, pero, sobre todo, revela las condiciones favorables imperantes en la actualidad en la economía.

En el año 1941 abre sus puertas a la ciudad de Santiago de los Caballeros el Banco de Reservas iniciando sus operaciones el 24 de octubre 1941, el mismo se ubicó en la calle del sol esquina San Luis., donde hoy funciona su oficina principal en esta ciudad. Hoy en día el país cuenta con 194 entidades de intermediación financiera y cambiaria debidamente registradas en la Superintendencia de Banco. Dentro de éstas sucursales 25 están establecidas en la ciudad de Santiago de los Caballeros.

DESARROLLO DEL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

En el año 1890 el sistema registral imperante fue el sistema informal ya que las operaciones sobre bienes inmuebles no estaban sujetas a ninguna formalidad de registro para la transferencia de los derechos, sino que era realizada en muchos casos por medio de contratos verbales, apoyadas en la buena fe de los contratantes. El 21 de junio de ese mismo año se promulga en el país la ley sobre registro y conservaduría de hipotecas, Ley No. 2914, con la cual entra en vigencia, el sistema ministerial, de origen francés. Dicha norma estaba inspirada en la ley dictada en Francia el 23 de marzo de 1855, con la única diferencia de que en Europa era obligatoria y en República Dominicana era facultativa.

La función del conservador era transcribir actos y percibir los tributos establecidos por la ley. La ley sobre registro y conservaduría de hipotecas era un sistema de registro de actos únicamente declarativo de derechos, ya que no depuraba los derechos que eran transcritos. Por la naturaleza de registro de actos era complicado obtener informaciones sobre la existencia de cualquier afectación o transferencia sobre los objetos de registro. Por lo general los adquirentes se percataban de la existencia de afectaciones después de haber adquirido, ante la reclamación de quien se veía perjudicado por la operación.

En este período la ausencia de una delimitación real de los inmuebles era uno de los problemas más serios del sistema, ya que los inmuebles que se vendían no estaban mensurados en su mayoría, siendo insuficientes las informaciones sobre la extensión y los límites de los mismos. Pero no usar las mismas referencias, o utilizar referencias difusas o circunstanciales para establecer los límites, producía confusión en la descripción del objeto, lo que permitía que la misma cosa fuese transferida varias veces. Debido a estas confusiones y conflictos que existía con esta ley, se vio en la necesidad de promulgar la ley sobre División de Terrenos comuneros en el año 1911, la cual tenía como finalidad eliminar la copropiedad existente en los terrenos comuneros, propiedad que se expresaba en cuotas porcentuales llamadas acciones de peso.

Con esta ley se pretendía determinar e individualizar las propiedades, estableciendo sus límites y la extensión superficial de lo mismo, a través de los trabajos de los agrimensores, quienes, autorizado por un juez de primera instancia, conjuntamente con un notario realizarían el procedimiento de petición de los derechos, mensurando los terrenos y dejando en manos de los titulares una copia auténtica del procedimiento de partición. La ley de división de terreno comunero es considerada el primer gran esfuerzo del estado por regularizar y normar la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana. A pesar de todos estos esfuerzos aún seguía la crisis de la propiedad inmobiliaria, ya que existían grandes riesgos para créditos territoriales y la movilización de los derechos, ya que operaban bandas de falsificadores que alteraban las inscripciones en los libros de registro.

Desde 1916 hasta 1924, los estados Unidos de Norteamérica ocupan la República Dominicana, periodo en que procura establecer un nuevo sistema registral que garantice las inversiones inmobiliarias en el país, ya que varias corporaciones estadounidenses se habían establecido en el país con la finalidad de construir centrales azucareras, y explotar el cultivo de la caña de azúcar. El 11 de octubre de 1947, fue dictada la ley 1542 de registro de Tierras, que recoge los principios y criterios de la ordenanza No.511, que instruye el sistema Torrens en la

República Dominicana. Durante 58 años esta ley fue la base del desarrollo inmobiliario del país.

El desarrollo de nuevas tecnologías tanto en tarea de mediciones, como en técnicas registrales y procedimentales, hizo necesario adoptar al sistema dominicano, un marco normativo más flexible que permitiera repuestas ágiles, seguras y eficientes, adecuadas para la realización de negocio ágil e inequívoco. Para esto fines fue promulgada la ley 108.5 del Registro Inmobiliario en fecha 23 de marzo del 2005, facilitando la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos. Los bancos en las leyes bancarias permiten ahora a los bancos comerciales realizar préstamos hipotecarios con base más liberales que nunca. Al adquirir hipotecas de bienes raíces estas instituciones siguen dos prácticas principales, que son mantener departamento activo y bien organizado cuya función principal era competir en préstamos de bienes raíces y segundo los adquieren en hipotecas simplemente comprándolas a banqueros o vendedores de hipotecas.

En años recientes, estas compañías se han concentrado en adquirir préstamos hipotecarios móviles en volumen suficientes para los bancos comerciales y para asociaciones dedicadas a préstamos y ahorros. Compañía de servicios obtienen estos préstamos de comerciantes minorista, usualmente con práctica de apalancamiento. Casi todos los contratos de bancos y compañías de servicios contienen una póliza de seguro del crédito que protege al prestamista si el consumidor quiebra.

LA FIGURA DEL FIDEICOMISO Y LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

El fideicomiso es una figura que está inspirada en el contrato de la fiducia que data del tiempo de los romanos, por lo que se denominan negocios fiduciarios. El primer fideicomiso latinoamericano se recogió en las legislaciones de Panamá en el año 1925, este nació dentro de la tradición jurídica continental, que se conoce como código civil. La ley 189-11 que introduce el fideicomiso en la República Dominicana, contiene las previsiones correspondientes al fideicomiso inmobiliario y de construcción, creando las bases para que se produzca un lanzamiento del sector inmobiliario local mediante la utilización del fideicomiso como vehículo idóneo para ejecutar proyectos inmobiliarios de cualquier índole. Es decir, esta figura representa una oportunidad de negocios importantes, ya que abre nuevos mercados, con distintas opciones de participación al tiempo que posibilita la operación y explotación de la titularización de cartera hipotecaria y la administración de fondos de inversión, como también puede beneficiar distintas áreas de la economía.

El fideicomiso viene además a constituirse en un vehículo idóneo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza en razón de que permite un mejor control de riesgo tanto con respecto al promotor y a los acreedores con relación a los adquirientes. Es importante a la hora de establecer un contrato de fideicomiso elegir un fiduciario que garantice la buena administración de los recursos de el o los fideicomitentes, de conformidad establecida en el contrato, es decir una fiduciaria con experiencia que asegure una actuación prudente y diligente y que actúe profesionalmente en el ejercicio de su cargo. El fideicomiso permite reducir los costos de construcción de proyectos inmobiliarios, sobre todo a través de esquema de preventas, puesto que el desarrollador pueda iniciar las etapas de ventas tan pronto como se alcance el punto de equilibrio técnico como financiero, con las evidentes ventajas económicas que ello conlleva.

Esta figura ha comenzado a ganar espacio de una forma más activa en el mercado financiero, a partir de la aprobación de la ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Pero muchos desconocen la forma en que opera este importante instrumento financiero y los aportes que pueden hacer facilitar la construcción de viviendas y el acceso de más familias a obtenerlas. Muchas personas omiten la manera como se maneja la figura del fideicomiso ignorando las grandes ventajas que esta figura ofrece a la hora de desarrollar un proyecto inmobiliario, puesto que esta ofrece mayor garantía en el precio que será invertido en el desarrollo de la obra, debido a la intervención del fiduciario, que será

quien reciba los pagos y administre los desembolsos al constructor, lo que además tiende a reducir los plazos de terminación de la construcción.

HISTORIA Y EVOLUCIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DOMINICANO BHD-LEÓN

El Banco BHD-León antes Banco BHD, es una de las instituciones pioneras en la banca de servicios múltiples de República Dominicana, fue fundada el 24 de julio del 1972 nació como Banco Hipotecario Dominicano, el primero en su rama, gracias a las iniciativas de un grupo de empresarios en el país, presidido por el Ing. Samuel Conde, Antonio P. Hache, Manuel Tavares Espaillat, Sebastián Mera, Juan Bautista Vicini, Carlos Sully Fondeur y José Antonio Caro Álvarez. Su liderazgo en la promoción es sumamente importante en el sistema financiero ya que tuvo un nuevo repunte en 1992, cuando participó activamente en el proceso de reforma financiera de la República Dominicana y realizó los preparativos para integrar, por fusión, las empresas financieras del BHD, convirtiéndose en el primer Banco Múltiple en el país.

El primero de enero de 1993 inició sus operaciones como multi-banco dando paso a un proceso de transformación que abarcó cambios tanto en su estructura organizacional como en la plataforma tecnológica. El 10 de junio de 1999, anunció su alianza estratégica con el banco Sabadell, el cuarto más importante de España, ampliando notablemente la perspectiva de expansión. Un año más tarde hizo público un acuerdo de fusión por absorción con el banco Fiduciario y en junio del 2001, se formalizó una alianza con el Popular International Bank, Inc de Puerto Rico. Siete años después, en abril de 2008, Corporación Financiera Internacional (IFC) organismo multilateral de crédito e inversión del grupo Banco Mundial, se convirtió e accionista y socio estratégico del Centro Financiero BHD. Amparado por sus socios estratégicos, el Banco BHD pasa a ser la entidad financiera nacional con mayor respaldo internacional e inserción en los dos mercados económicos más importantes de Europa y Estados Unidos. Es así que el Centro Financiero BHD queda conformado por cuatro grandes socios.

La política de alianzas y de adquisiciones del Banco BHD contempla entre sus logros, la adquisición de la cartera de negocios de personas del Republic Bank (DR), el 4 de octubre del año 2006, y un año después, la compra de los préstamos y depósitos de los clientes de Banca de Empresas de esa entidad financiera. El 4 de diciembre el Centro financiero BHD y el Grupo Financiero León anunciaron un acuerdo de fusión por aporte accionario, que implica la integración del Banco BHD y el Banco León, en una sola entidad, el Banco BHD León, cuya fusión fue completada el 7 de septiembre del 2014.

El 18 de octubre del 1985 el Banco BHD inicia sus operaciones como Banco Comercial, su oficina principal está ubicada en la avenida 27 de febrero esquina Winston Churchill, Santo Domingo, con un capital pagado de RD\$5 millones, con activos sobre los RD\$110,000.00 millones, con 449 Accionistas, 90 Sucursales y Agencias a nivel nacional 246 Cajeros Automáticos. Un elemento vital en el éxito humano, institucional y de negocios en el banco BHD es la implementación del gobierno corporativo. Otro renglón que destaca al Banco BHD es su política de Responsabilidad Social Corporativa. Una respuesta oportuna y eficiente a necesidades de grupos vulnerables, así como la gestión y desarrollo de proyectos a mediano y largo plazo en beneficio de la comunidad.

LA FIDUCIA BHD

Fiducia BHD, S.A, es la primera Sociedad Fiduciaria en la República Dominicana con licencia para ofrecer servicios de fiduciarios en el país y para ofrecer sus servicios a las entidades de intermediación financiera, tal como consta en la circular SB ADM 0378-12 del 31 de julio del 2012 emitida por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. El Centro Financiero BHD, como actores del sistema financiero ha apoyado la incorporación de esta figura del fideicomiso participando activamente desde el inicio en el 2008, momento en el cual la República Dominicana comenzó a evaluar diferentes mecanismos e instrumentos que

ayudarán a reducir el déficit habitacional y a dinamizar la economía, promulgando finalmente la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en el año 2011.

Fiduciaria BHD es una filial del centro financiero BHD liderada por un grupo de profesionales con amplio conocimiento en el sector financiero y en especial en el sector fiduciario. Este grupo ha sido el pionero en el país en la administración de fideicomisos de administración y pagos, fideicomiso de garantía, fideicomiso inmobiliario de preventiva, fideicomiso de vivienda de bajo costo. En este último que es el fideicomiso de vivienda de bajo costo, fiduciaria BHD ha tenido el honor de ser la primera fiduciaria de la República Dominicana en administrar los primeros recursos provenientes del estado dominicano para ayudar a los compradores de las unidades habitacionales, a través de los llamados bonos de compensación del ITBIS.

Cada uno de los pasos y decisiones que tanto desde el centro financiero BHD como desde la Fiduciaria BHD, las mismas se han venido tomando desde el año 2008 en materia fiduciaria, se reflejan el éxito alcanzado en nuestro país, al tener el reconocimiento en el mercado, la fiduciaria de confianza en la República Dominicana.

RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO CUALITATIVO

Se pudo determinar que la fiducia de este banco se inició en diciembre del año 2013, administrando hasta el momento 45 fideicomiso dentro de las categorías siguientes: administración, inmobiliarios de bajo costos, garantía y fuente de pago, garantía, preventas, inmobiliario administrativos y garantías y fuentes de pago. De acuerdo a la entrevista a la fiducia del BHD, se han construido 1943 viviendas de bajo costo, amparadas en la figura del fideicomiso. En cuanto a los beneficios que ofrece la fiducia del BHD para la adquisición de viviendas se identificaron la transparencia y seguridad de la inversión en el proyecto, donde se comprará la vivienda, seguridad de la destinación específica de los recursos entregados, posibilidad de adquisición de la vivienda en el mercado inmobiliario por un buen precio y mejor disposición de un completo del valor del inmueble a través del bono de compensación.

En cuanto al porcentaje de costo de construcción que se minimiza, a través del uso del fideicomiso, se señaló que en algunos casos se puede economizar el 2% del financiamiento, motivando la figura del fideicomiso, en vivienda social de la forma siguiente: el promotor percibe incentivo a la demanda de unidades, a través de la disminución del pago por parte de los compradores vía bono de compensación, obtiene permisos relativos a la construcción de forma unificada y en tiempos preestablecidos, a través de la ventanilla única de obras públicas. También se obtiene financiamientos a través del fideicomiso sin afectar sus estados financieros, elimina la carga operativa al ser la fiduciaria quien lleva la administración y contabilidad del proyecto, construye una marca y obtiene posicionamiento de la empresa a través de la disminución del déficit habitacional del país.

Además, recibe el beneficio de la ley general de electricidad, art. 103 sobre aportes reembolsables y recibe el beneficio de la ley 57-07 del fomento de energía renovable compensando hasta el 75% de las inversiones de energía renovable en cualquier tipo de impuesto pagado por el fideicomitente o beneficiario del fideicomiso. En cuanto a los requisitos que deben cumplirse para los proyectos habitacionales amparados en el fideicomiso, toda persona física o jurídica que está bien establecida bajo las leyes de la República Dominicana, puede construir un fideicomiso. Con este estudio, no se logró obtener informaciones sobre las personas que han beneficiado a través de los proyectos hipotecarios del BHD en Santiago de los Caballeros.

Por otro lado los requisitos que se requieren para obtener un crédito hipotecario en el Banco BHD León son los siguientes: Cédula de identidad si es dominicano y reside en el país, o pasaporte si es extranjero o reside fuera del país, solicitud de préstamo hipotecario debidamente completada y firmada, si es empleado, últimos tres estados de cuentas corrientes y cuenta de ahorro si es independiente, copia de la cédula de identidad y electoral de (los) solicitante(s), completar formulario de seguro de vida, carta de ingresos, firmada y sellada. Respecto al cumplimiento del gobierno dispuesto para los adquirientes de viviendas

económicas vía la fiducia del BHD, se informó a través de estudio que presenta retraso en la entrega de los bonos.

Según el Director General del Banco BHD-León en cuanto a la valoración del impacto del fideicomiso inmobiliario en los créditos hipotecarios del Banco BHD-León, estos se consideran de alto impacto, tomando en cuenta las medidas que el gobierno ha implementado en busca de reducir el déficit habitacional del país, además aumenta en gran magnitud las personas que pueden adquirir sus viviendas, por lo que incide directamente en los créditos hipotecarios. Mientras que, según los adquirientes del Residencial Alegro I, el impacto en los créditos hipotecarios en la figura del fideicomiso en la vivienda de bajo costo en Santiago de los Caballeros, no ha sido tan incidente debido a que la tasa de interés que ellos ofrecen no ha sido tan competitiva con relación a otras instituciones financieras.

Por esta razón solo el 10% de los adquirientes ha tomado el crédito hipotecario con el Banco BHD-León mientras que el 90% lo tomó con la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos. Finalmente, el BHD León mediante el uso del fideicomiso inmobiliario, se ha beneficiado porque minimiza el riesgo del repago del crédito y facilita el acceso al mismo por parte de los promotores que no consideraban el Banco BHD León como entidad financiadora de sus proyectos.

CONCLUSIONES

Finalizada la investigación sobre la incidencia del fideicomiso inmobiliario en los créditos hipotecarios del Banco BHD- León en el Municipio de Santiago, se concluye que:

- La influencia del fideicomiso inmobiliario en la creación de proyectos con créditos hipotecarios del banco BHD León en Santiago de los Caballeros no ha tenido mucha incidencia, debido a que la tasa de interés ofrecida por esta institución es poco atractiva frente a la competencia.
- Los beneficios que ofrece la Fiduciaria BHD para los adquirientes son sumamente significativos, puesto que les proporciona transparencia y seguridad de la inversión en el proyecto donde compra su vivienda; como seguridad de la destinación específica de los recursos entregados.
- La misma también le proporciona la posibilidad de adquisición de una vivienda en el mercado inmobiliario por un buen precio y mejor disposición de un completo de valor del inmueble a través del bono de compensación, es decir le minimiza el costo de la adquisición.
- El porcentaje de costos de construcción, a través del financiamiento bajo la figura del fideicomiso se minimiza a un 2%. Así también, esta figura motiva la inversión en vivienda social, ya que el promotor percibe incentivo a su demanda de unidades, a través de la disminución del pago por parte de los compradores (vía bono de compensación) y elimina la carga operativa, al ser la fiduciaria quien lleva la administración y contabilidad del proyecto.
- El 70% de las personas encuestadas, consideran que la tasa ofrecida en los préstamos hipotecarios del Banco BHD-León es poco competitiva.
- Dentro de los proyectos hipotecarios amparados por la figura del fideicomiso se pueden identificar en la ciudad de Santiago de los Caballeros el residencial Villa Magisterial en diciembre de 2013, desarrollado por la Fiduciaria BHD, luego en marzo del 2014 surgen dos proyectos ambiciosos desarrollado por una de las constructoras más importantes y prestigiosas del país, Arconim Constructora, desarrollando los complejos habitacionales Alegro I que consta de (1,075) y Alegro II que consta de (868) apartamentos cada uno, contribuyendo de este modo con el déficit habitacional del país y principalmente en la ciudad de Santiago.

- Los requisitos que deben cumplirse para los proyectos habitacionales amparados en el fideicomiso, es que toda persona, física o jurídica, que esté bien establecida bajo las leyes de la República Dominicana puede constituir un fideicomiso. Otra parte relevante es que las personas que se han beneficiado a través de los proyectos hipotecarios en el Banco BHD León Santiago de los Caballeros han sido de un 10%.
- En otro ámbito los bienes que integran el fideicomiso escapan del derecho persecución de los acreedores del o los fiduciarios, del o los fideicomitentes, del o los fideicomisarios y de los sucesores de cada uno de estos. Los acreedores del o los fideicomisarios, del o los fideicomitentes no podrán perseguir los bienes fideicomitados mientras estos se encuentren integrados al fideicomiso.
- El Banco BHD-León en cuanto a la valoración del impacto del fideicomiso inmobiliario en los créditos hipotecarios, estos se consideran de alto impacto, por la gerencia de esta fiduciaria, tomando en cuenta las medidas que el gobierno ha implementado en busca de reducir el déficit habitacional del país, además aumenta en gran magnitud las personas que pueden adquirir sus viviendas, por lo que, incide directamente en los créditos hipotecarios.
- Según los adquirientes del Residencial Allegro I aseguran que el impacto en los créditos hipotecarios en la figura del fideicomiso en la vivienda de bajo costo en Santiago de los Caballeros, no ha sido tan incidente debido a que la tasa de interés que ellos ofrecen no es tan competitiva.

BIBLIOGRAFÍA

Lascala, J. H. (2008). *Práctica del fideicomiso*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2ª. Edición.

Rodríguez Azuero, S. (2005). *Negocios Fiduciarios. Su significación En América Latina*, Primera Edición, Legis, Colombia.