VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Titulación de la Propiedad, Mercado Inmobiliario en Latinoamérica y Participación de la Empresa en la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria

Arq. Jorge Montalvo
Presidente ACOPROVI

#CONFCAT21

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Situación del contexto actual del mercado inmobiliario en la República Dominicana.

#CONFCAT21

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

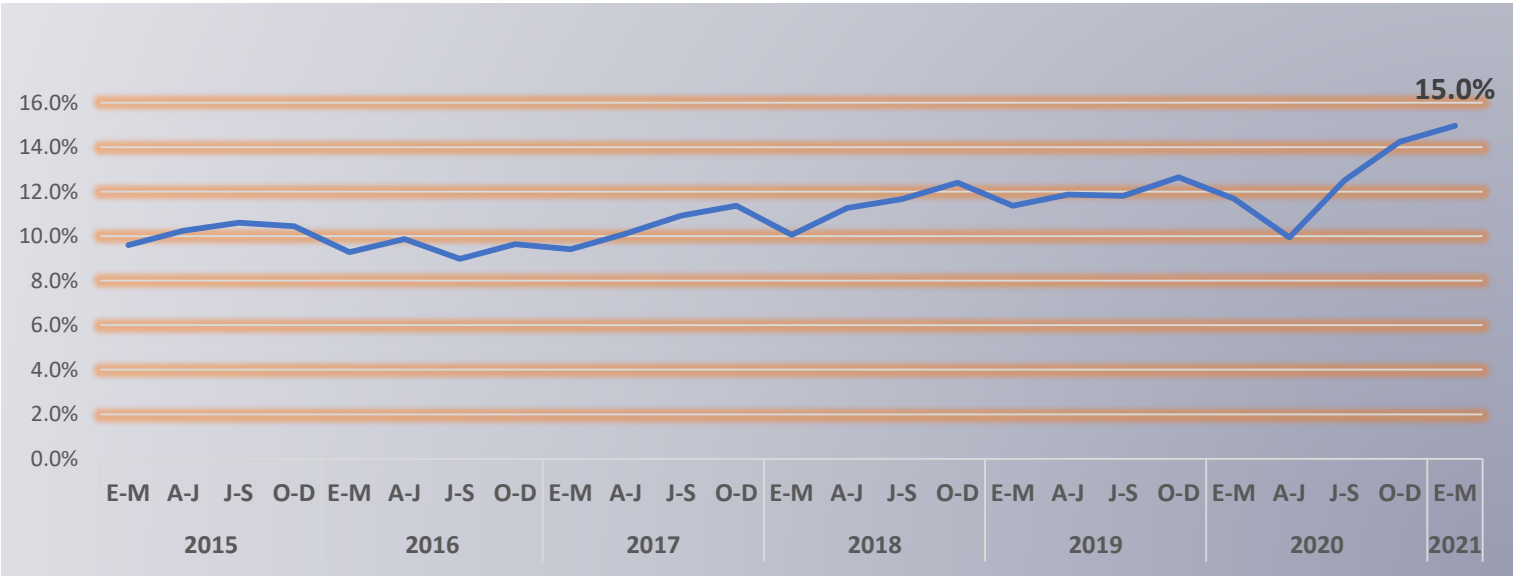
TEMAS:

1. Contexto económico
2. Marco legal
3. Situación actual del sector vivienda
4. Retos para el desarrollo inmobiliario en República Dominicana
5. Conclusiones

1

Contexto económico

Aportes al PIB
(Trimestral)



El sector construcción:

- **El de mayor crecimiento en el año 2021** según los datos del Banco Central, la tasa de crecimiento fue de un **36.5% a julio de 2021**, aportando ese porcentaje a los 13. 1% que había crecido nuestra economía hasta ese momento.

- Uno de los **protagonistas del relanzamiento de nuestra economía este 2021**, siendo históricamente un eje fundamental del desempeño de la economía Dominicana. En múltiples ocasiones, tal como ha ocurrido en la actualidad en el contexto COVID-19.En estos momentos **aporta cerca de 545,447 MM del 15% de la economía.**

2

Marco Legal

Legislaciones

Ley 189-11

- Iniciativa de las autoridades de ese momento junto con algunos sectores de la banca y la Asociación Dominicana de constructores y promotores de vivienda (ACOPROVI).

- Necesidad de contar con una ley que promoviera el desarrollo del mercado hipotecario y muy especialmente la vivienda de bajo costo, como una forma de enfrentar el gran déficit habitacional de nuestro país.

- Al momento más de 300 fideicomisos han sido ejecutados correspondiendo el 92% a Fideicomiso de Viviendas de Bajo Costo.

- En el año 2012 fueron clasificadas como vivienda de bajo costo por dicha institución unas **1,000 unidades** y sólo en los primeros 6 meses del año 2021 habían sido certificadas unas **12,800 unidades**.

Ley 160-21

- Desde hace más de 20 años ACOPROVI ha promovido que a la vivienda se le otorgue el lugar preponderante que tiene, era el único país latinoamericano que no contaba con un Ministerio de la vivienda.

- El 26 de agosto del año 2020 ACOPROVI en consenso con el sector social presenta un nuevo anteproyecto de ley que crea el Ministerio de la vivienda.

- En agosto del 2021 es promulgada la ley de vivienda que crea el Ministerio de la vivienda, hábitat y edificaciones, lo cual permitirá al estado trazar políticas públicas en materia de vivienda. En un periodo no mayor a un año deben presentar un Plan decenal, con la finalidad de disminuir gradualmente el déficit habitacional.

3

Situación Actual del Sector Vivienda

Según el **estudio de demanda efectiva de vivienda** en 7 ciudades en República Dominicana, presentado por ACOPROVI y el CENAC a finales del 2017, situaba la misma en unos **350,000 hogares**, que querían y podían comprar una vivienda, estas eran buenas noticias en un país donde la producción de viviendas anual se estimaba en unas **15,000 unidades**, el reto que presenta era el siguiente:

36%

Sólo podía pagar una vivienda de hasta un millón de pesos.

10%

podía pagar viviendas por encima de los cuatro millones de pesos.

54%

Sólo podía pagar una vivienda entre uno y cuatro millones de pesos.

¿Esto qué significa?

- Más del 90% de la demanda efectiva cae dentro del rango de vivienda de bajo costo.

- La demanda por encima de RD$ 2,250,000 estaba siendo atendida efectivamente por el sector privado a través de las viviendas de bajo costo, sin embargo, el sector privado no había podido suplir la demanda de viviendas entre un millón y RD$ 2,250,000.

- Desde principios del 2021 el estado lanzó los planes de vivienda Familia Feliz y Mi Vivienda, los cuales plantean desarrollar 11,000 y 7000 viviendas respectivamente en su primera etapa, todas orientadas en promover viviendas entre RD 850,000 y RD$ 2,250,000, que entran dentro del segmento de viviendas de interés social, segmento al que solo era posible llegar con la ayuda del estado. Todos estos proyectos están siendo desarrollados dentro de la figura del fideicomiso.

- Todos contemplan el financiamiento hipotecario, lo cual está llamado a tener un impacto importante en el crecimiento de la cartera hipotecaria en el sistema financiero nacional, sobre todo si tomamos en cuenta que el 7 de cada 10 viviendas que se comercializan en este momento se hacen mediante financiamiento bancario.

- Hay mucho espacio para el crecimiento de la cartera hipotecaria en la República Dominicana, pues la misma representa actualmente un 4% del PIB y el promedio en Latinoamérica es de un 8% del PIB, siendo Chile el más alto con un 17.5% del PIB.

2

Retos para el Desarrollo Inmobiliario en República Dominicana

Desde el ESTADO

1

- Trazar **políticas públicas** en materia de vivienda tendentes a disminuir el déficit habitacional en nuestro país.

- Promover y hacer realidad el lineamiento de **Burocracia cero** que promueven las actuales autoridades con procesos ágiles y rápidos en la permisología, la construcción y la titulación que promuevan la inversión en proyectos de vivienda, esto incluye los procesos de emisión de toda la documentación relacionada al mercado inmobiliario.

2

Ser un facilitador para Los adquirientes de vivienda mediante **subsidios directos al inicial, subsidio a la tasa y cualquier otro mecanismo orientado a flexibilizar** requisitos que permita el acceso al crédito para la población no bancarizada y los promotores, además de políticas monetarias adecuadas para estos fines.

3

- Promover y facilitar mediante el INFOTEP la **capacitación y tecnificación** de la mano de obra del sector construcción.

- Promover y velar por la **libre competencia** entre los actores del sector construcción.

Desde el Sector Privado

1

- **Los promotores:** Desarrollar proyectos diseñados acorde con las necesidades del mercado, en rangos de precios adecuados, con calidad, seguridad, construidos con las mejores prácticas y en los tiempos que permitan satisfacer la demanda.

- **Los productores e importadores de materiales de construcción:** Hacer las inversiones necesarias para garantizar la competitividad, abastecimiento y estabilidad de precios de los materiales de construcción.

2

Las fiduciarias: Robustecer sus estructuras y estandarizar sus procesos para poder ofrecer un servicio ágil y eficiente orientado a satisfacer la necesidad y la demanda del sector.

3

- **Las instituciones financieras:** Promover y facilitar el acceso al crédito para adquirientes y promotores, facilitando y flexibilizando los requisitos para el acceso al crédito, que permitan llevar a niveles más cercanos a los promedios de Latinoamérica la cartera hipotecaria.

Conclusiones

- Es mucho lo que hemos avanzado en materia de registro inmobiliario en nuestro país, **las oportunidades para el desarrollo inmobiliario son aún ilimitadas**. Partiendo de que el financiamiento de una vivienda depende totalmente de una titulación ágil y efectiva de las propiedades, nos lleva a la conclusión de que existe una relación directa entre la titulación y regularización de la propiedad inmobiliaria, el mercado inmobiliario, el sistema financiero y el crecimiento económico de nuestro país.

- Aplaudimos y estamos dispuestos a colaborar en el objetivo que se ha trazado esta institución en que para un tiempo tan cercano como el próximo año 2022, podamos **lograr la meta de obtener desembolsos para financiamientos hipotecarios en 24 horas**, lo cual garantiza un desarrollo creciente y sostenido del mercado inmobiliario en nuestro país y acerca el sueño y el derecho consagrado en nuestro Constitución, de una vivienda digna para todos los dominicanos.

"Todo este trabajo garantiza un desarrollo creciente y sostenido del mercado inmobiliario en nuestro país y acerca el sueño y el derecho consagrado en nuestro Constitución, de una vivienda digna ***para todos los dominicanos.***

Arq. Jorge Montalvo