

DOSSIER

INMOBILIARIO Y CONSTRUCCIÓN





DOSSIER INMOBILIARIO Y CONSTRUCCIÓN

La evolución macroeconómica de la República Dominicana en los últimos años ha sido positiva y de crecimiento constante, lo cual ofrece un clima de negocio favorable y estable para la inversión extranjera en los sectores de gran importancia que conforman el motor económico y productivo del país, así es el caso del sector inmobiliario y construcción. Este ha presentado un importante desarrollo en las últimas décadas. También asociado a esto, el efecto spillover que genera para la industria de insumos y materiales vinculados al sector inmobiliario y de construcción, responden a las necesidades internas, generando esto ventajas competitivas y atractivas para la atracción y desarrollo de la inversión para este sector.

Este sector comprende la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, obras de ingeniería civil, así como los servicios especializados de apoyo a la construcción. Se enfoca en el desarrollo de productos que generan grandes beneficios y a la vez constituyen elementos de bienestar básicos para la sociedad. Tal es el caso de la construcción de puentes, carreteras, puertos, vías férreas, presas, plantas generadoras de energía eléctrica, industrias, así como viviendas, escuelas, hospitales, y lugares para el esparcimiento y la diversión como los cines, parques, hoteles, teatros, entre otros.



El esquema de negocios en este sector en la República Dominicana está principalmente definido por aspectos relacionados con la demanda y necesidades subyacentes en la población de los productos generados por este sector. Estas necesidades puede que sean inmobiliarios, de obras públicas, industria o lugares para el esparcimiento y la diversión. La demanda inmobiliaria y habitacional se centra en torno a diversos núcleos de la geografía nacional tanto en el área urbana, como en áreas turísticas. El primer segmento de demanda se caracteriza porque ésta supera las construcciones realizadas.



La comercialización y desarrollo de los productos inmobiliarios sigue mayormente un esquema tradicional, del cual se puede destacar los siguientes tipos de contratos según alcance:

- **Solo construcción:** Como lo dice su nombre, el contratista sólo tiene la responsabilidad de construir la obra. Es decir, el diseño, mantenimiento y operación del proyecto incumben exclusivamente al mandante. El contratista recibe del mandante toda la información necesaria para llevar a cabo el proyecto.
- **Llave en mano o EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Contempla el servicio del diseño, suministro de los equipos, construcción y montaje. Normalmente el diseño se basa en un anteproyecto otorgado por el mandante al contratista.
- **Concesiones o BOAT (Build, Operate and Transfer):** El mandante contrata a una concesionaria para que ésta financie y brinde el servicio de diseño, construcción, mantenimiento y operación de una obra. El beneficio para la concesionaria proviene de los pagos que efectúan los usuarios o el Estado por el uso o disponibilidad de la infraestructura.
- **Fideicomiso:** tiene como objetivo administrar los recursos y bienes destinados a desarrollar un proyecto inmobiliario u otro tipo construcción, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, promoviendo de esta forma seguridad, confianza y transparencia entre las Partes involucradas en el Proyecto.

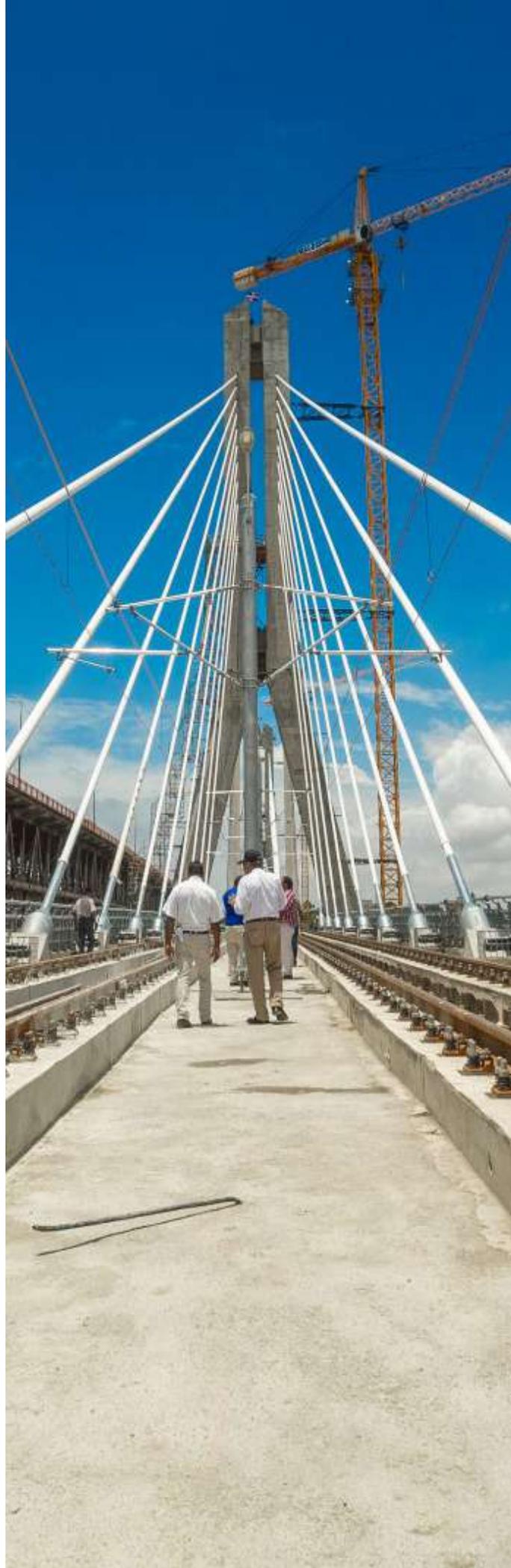
CRECIMIENTO Y TENDENCIAS DEL SECTOR

El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 12.3% en el año 2021, resultado que refleja que la economía dominicana continúa creciendo por encima de su potencial manteniendo el liderazgo regional entre los países de América Latina. Consolidándose como la actividad de mayor incidencia en el dinamismo de la economía dominicana durante el referido periodo, impulsada por iniciativas privadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de mediano y bajo costo, establecimientos comerciales, la expansión de la oferta de unidades hoteleras del sector turístico y las inversiones para la diversificación de la matriz de generación de electricidad.

Asimismo, este resultado está asociado a la ejecución por parte del sector público de programas de mantenimientos de calles y avenidas en las distintas provincias del país, la construcción y ampliación de varios planteles educativos, reparación y remodelación de hospitales y estancias infantiles, así como el desarrollo de obras de infraestructuras viales destinadas al mejoramiento del transporte terrestre, como es el caso de la construcción del tramo II-B del Metro y la finalización de la primera línea del teleférico de Santo Domingo.

De igual forma, el comportamiento mostrado por la actividad se evidencia en la variación interanual de los volúmenes es de ventas de los principales insumos para la construcción, tales como: Cemento asfáltico (27.7%), Estructuras metálicas (24.2%), Cemento (7.2%) y Pintura (32.9%).

Cabe destacar, los préstamos para construcción fueron de RD\$80,181 millones registrando un crecimiento de un 10.8% respecto al año anterior. Por otro lado, los préstamos para actividades inmobiliarias registraron préstamos con un total de RD\$78,447 millones, mientras que la compra y remodelación de viviendas un monto de RD\$253,613 millones.





DÉFICIT HABITACIONAL

Un estudio publicado por la Organización Global para el Desarrollo (Oxfam), que utiliza datos oficiales de la Oficina Nacional de Estadística (ONE), con la base de datos del Censo 2010, estima un **déficit habitacional cualitativo ascendente a 1,333,458 unidades habitacionales**, para un 60.6% y uno cuantitativo ascendente a 865,829 unidades habitacionales para el 39.4%. Por tanto, el déficit habitacional total bajo esta medición ronda los 2,199,377 unidades habitacionales.

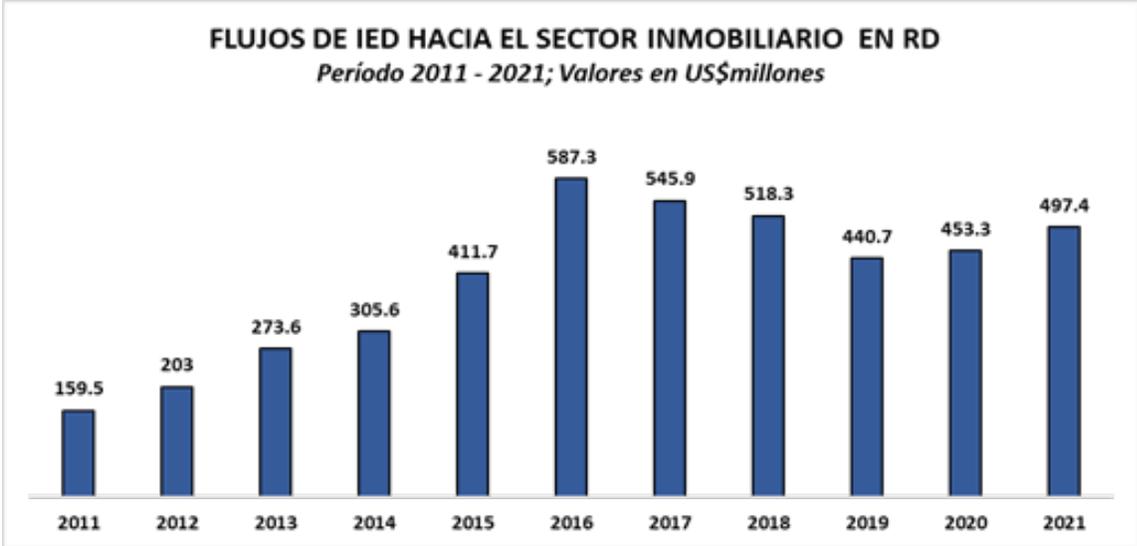
▪ EMPLEOS

Respecto a los empleos, de acuerdo a la Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo (ENCFT), el sector construcción generó un total de 398,894 empleos al finalizar el año 2021.

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA

Desde el 2011 hasta marzo del 2021 la Inversión Extranjera Directa en el sector inmobiliario ha crecido significativamente, con una inversión extranjera acumulada de **US\$4,396.3 millones**. Este sector ha sido uno de los protagonistas en la generación de dinamismo y crecimiento económico de la República Dominicana, representando este monto un 16% del total de la inversión extranjera directa recibida en el país en este periodo. Para el período de enero-marzo 2022, la Inversión Extranjera Directa para el sector fue de US\$100.8 millones.





Fuente: Banco Central de la República Dominicana





PROYECTOS / EMPRESAS EXTRANJERAS EN EL SECTOR



MARCO LEGAL

Los incentivos al sector inmobiliario se establecen a través de la Ley No. 171-07 sobre Incentivos Especiales a los Pensionados y Rentistas de fuente extranjera, con la que otorgan exenciones a impuestos del sector inmobiliario, y con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, con la que se facilita la canalización de recursos, a través del fideicomiso, para el financiamiento a la vivienda y la construcción, con miras a promover proyectos habitacionales y a reducir el déficit habitacional en el país.

▪ Detalle de estas leyes:

Ley No. 171-07 de incentivos a los Pensionados de Fuente Extranjera, de fecha 13 de Julio del 2007. Resolución No. 1-2013 regula la vinculación de subcategorías de residentes permanentes. Reglamento 631-11 aplicación de la Ley de Migración. Decreto No. 50-13 que establece el Reglamento de aplicación de la Ley No. 253-12. Los pensionados o jubilados extranjeros que apliquen para ser beneficiarios de este programa podrán acogerse a los mismos beneficios y exenciones otorgados a los inversionistas extranjeros y ciudadanos residentes en el exterior mediante las siguientes disposiciones legales:



- ▶ Programa de Permiso de Residencia a través de la Inversión. Creado mediante el Decreto 950-01, que permite a los inversionistas extranjeros obtener la Residencia definitiva en un plazo de 45 días.
- ▶ Exoneración del pago de Impuestos a los Ajuares del Hogar y Bienes Personales. Otorgada mediante la Ley 146-00.
- ▶ Exoneración Parcial de Impuestos a la importación de Vehículos, otorgada bajo Ley 168-67.
- ▶ Exención del 50% de los impuestos sobre hipotecas (acreedoras deben ser reguladas por la Ley Monetaria y Financiera).
- ▶ Exención del 50% del Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, cuando este aplique.
- ▶ Exención de los impuestos que graven el pago de dividendos e intereses, generados en el país o en el extranjero.
- ▶ Exención del 50% del Impuesto sobre Ganancia de Capital, siempre que el rentista sea el accionista mayoritario sujeto al pago de este impuesto y que dicha sociedad no se dedique a las actividades comerciales o industriales.



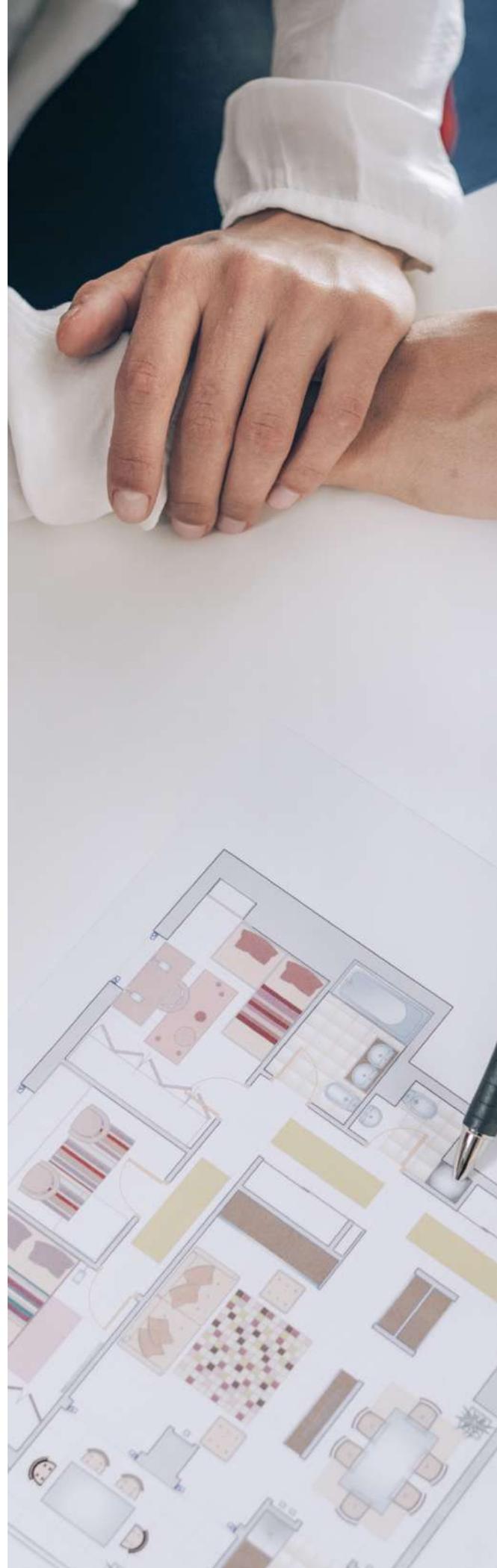
Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha del 16 de julio del 2011.

La Ley No. 189-11 establece la figura del Fideicomiso para el financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general. Con esta facilidad, se busca desarrollar el mercado hipotecario dominicano, promoviendo proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la República Dominicana.

A los fines de incentivar y fomentar la creación de fideicomisos de construcción dirigidos al desarrollo de proyecto de viviendas de bajo costos, está la ley otorga los incentivos y exenciones fiscales que se indican a continuación.

Los fideicomisos para la construcción creados para el desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, están exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.
- Cualquier impuesto, derecho, tasa, cargo, o contribución alguna que pudiere ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques.
- 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 No.18-88, y sus modificaciones.
- 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.
- Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en



INSTITUCIONES RELACIONADAS.

* **Jurisdicción Inmobiliaria**, La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de los derechos inmobiliarios y su registro en República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida del inmueble, salvo las excepciones previstas en el marco legal. <http://ji.gov.do/>

* **Los ayuntamientos de los diferentes municipios de la nación**, ya que son los encargados de emitir los permisos de Urbanización y Ornato Público. Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), organismo encargado de elaborar, proponer y ejecutar las políticas y disposiciones del Poder Ejecutivo referente a las Iniciativa para la Integración de la Infraestructura. <http://www.mopc.gob.do/>

* **Cámara Dominicana de la Construcción**, es una institución que agrupa un sinnúmero de empresas que integran el sector construcción en la República Dominicana. <http://cadocon.org>

* **Confederación Dominicana de Micro, Pequeñas y Medianas Empresas de la Construcción**, entidad sin fines de lucro, integrada por federaciones, asociaciones y cámaras empresarias de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas de la Construcción y actividades afines en la República Dominicana. <http://www.copymecon.com/>

* **Asociación Dominicana de constructores y promotores de vivienda**, asociación de empresas que se dedican a la construcción y promoción de vivienda. <http://acoprovi.org/>

* **Asociación de Sociedades Fiduciarias Dominicanas (ASOFIDOM)**, entidad sin fines de lucro, constituida y existente de conformidad con la Ley 122-05, de fecha 8 de abril de 2005, que reúne a las sociedades fiduciarias de la República Dominicana, con el propósito fundamental de unificar y defender los intereses de sus asociados para la promoción y desarrollo del fideicomiso en el país. <http://www.asofidom.org/>

* **Ministerio de Vivienda Y Edificaciones**, organismo encargado de las construcciones públicas de viviendas, y edificaciones tales como hospitales y escuelas. <https://mived.gob.do/>





**PRO
DOMINICANA**

CENTRO DE EXPORTACION E INVERSION
DE LA REPUBLICA DOMINICANA.

Para más información, contáctenos
1-809-530-7777
Desde el interior sin cargos:
1-829-200-7777
Info@prodominicana.gob.do
www.prodominicana.gob.do