

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DIRECCIÓN FINANCIERA**

**EL FIDEICOMISO COMO ALTERNATIVA FINANCIERA EN EL
SECTOR INMOBILIARIO Y SUS BENEFICIO PARA LOS CLIENTES,
SANTIAGO, REPÚBLICA DOMINICANA, PERIODO 2012-2016**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR
POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN DIRECCION FINANCIERA**

Por:

ROBERTO JAVIER SURIEL

Asesor:

RADHAMES ZORRILLA

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
OCTUBRE, 2017**

ÍNDICE GENERAL

Pág.

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V

CAPÍTULO I. ASPECTOS INTRODUCTORIOS

1.1 Antecedentes de la Investigación	1
1.2 Planteamiento del Problema	3
1.3 Formulación del Problema	5
1.3.1 Sistematización del Problema	5
1.4 Objetivo General	6
1.4.1 Objetivos Específicos	6
1.5 Justificación	6
1.6 Delimitación de la Investigación	7
1.8 Limitaciones	8

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Marco Teórico Contextual	10
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	10
2.2 Marco Conceptual	12
2.2.1 Aspecto generales del fideicomiso	12
2.2.1.1 El fideicomiso en Inglaterra	13
2.2.1.2 El fideicomiso en América Latina	14
2.2.1.3 Concepto de fideicomiso	14
2.2.2 Ley 189-11 sobre para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso	17
2.2.2.1 Elementos del Fideicomiso	18
2.2.2.2 Tipos de Fideicomisos	19
2.2.3 Efectos del fideicomiso para el sector inmobiliario	21
2.2.4 El Sector inmobiliario en la República Dominicana	22
2.2.4.1 Reglamentaciones gubernamentales para el fideicomiso	24
2.2.4.2 Régimen de nulidades, prohibiciones y terminación del fideicomiso	26
2.2.4.3 Participación del sector privado en la construcción de viviendas	29
2.2.4.3.1 Rentabilidad	29
2.2.4.3.2 Riegos financieros	30
2.2.4.3.3 Viabilidad financiera y comercial	30
2.2.5 Beneficios del fideicomiso para los	31

adquirientes de viviendas	
2.2.5.1 Requisitos para optar por las viviendas	31
2.2.5.2 Bonos	36
2.2.5.3 Procedimientos para la Aprobación y Crédito de la Compensación de vivienda de Bajo Costo	36
2.2.5.4 Facilidades	40

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	45
3.1.1 Diseño de la Investigación	45
3.1.2 Tipo de Investigación	45
3.1.3 Método	46
3.2 Técnicas e Instrumentos	46
3.3 Población y Muestra	47
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	47
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	48
3.6 Confiabilidad y Validez	48

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Representantes de Empresas Constructoras e Inmobiliarias	50
4.2 Resultados del Cuestionario Aplicado a Ciudadanos en la Provincia de Santiago	64
4.3 Estadísticas presentadas por la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI)	74
4.4 Estadísticas presentadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana	77

CAPÍTULO V. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los resultados	80
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	86
RECOMENDACIONES	90
BIBLIOGRAFÍA	92
APÉNDICES	99
A. Instrumentos de Recolección de Datos	
B. Operacionalización de las Variables	
C. Estados financieros de constructora vs fideicomisos	

COMPENDIO

El presente estudio, fue realizado con la finalidad de determinar el impacto del fideicomiso como alternativa financiera en el sector inmobiliario en Santiago, República Dominicana, período 2012-2016.

Los fideicomisos en la República Dominicana nacen con la promulgación de la ley 189-11 creada por iniciativa del presidente Danilo Medina para el desarrollo del mercado hipotecario, cuyo principal objetivos es dinamizar la economía y reducir el déficit habitacional presente en el país.

A pesar de que desde el año 2012 muchas empresas ligadas al sector inmobiliario han venido desarrollando proyectos acogidos a la ley de fideicomiso, actualmente no se cuenta con estadísticas claras que indique cuantos proyectos se han desarrollado en la Provincia de Santiago con dicha ley, y si se ha podido lograr el objetivo para lo cual fue creada. En la actualidad no se cuenta con estadísticas de las personas que fueron beneficiadas de la ley de fideicomiso. Una familia al momento de realizar una compra de un apartamento mediante la ley de fideicomiso, pudiera aportar una gran cantidad de su presupuesto para esta acción.

Otra realidad que se presenta es en cuanto a los efectos a nivel financiero del fideicomiso para las inmobiliarias y constructoras que lo han implementado, ya que para muchas de las constructoras las aprobaciones, permisos, son sometidos por una ventanilla única y suelen ser demasiados. Una mala implementación de las instituciones gubernamentales, tiene como contraste detener financieramente un fideicomiso, además de afectar a sus clientes.

Actualmente la percepción de algunos sectores tanto de la rama inmobiliaria como de algunos adquirientes es que los beneficios del fideicomiso, no han sido los esperados para los adquirientes de viviendas en la provincia de Santiago, ya que se

presentan debilidades con la emisión de los títulos de propiedad de los adquirientes de apartamentos, demora en las aprobaciones de permisos por ventanillas únicas del Ministerio de Obras Públicas, además de presentar lentitud en el proceso del reembolso del bono ITBIS.

Todos estos factores afectan de forma negativa en las finanzas de las empresas desarrolladoras de los proyectos, además de los clientes que adquieren los apartamentos.

Por lo que con este estudio se solucionarían los incidentes presentados para contribuir a que los procesos sean mejorados y podamos utilizar de una forma eficaz esta ley, vista la situación de procesos estancados presentados en los párrafos anteriores, es urgente la realización de un estudio para implementar el uso adecuado del fideicomiso como alternativa financiera en el sector inmobiliario en la ciudad de Santiago.

La presente investigación fue realizada en Santiago, la cual se encuentra en el centro del país, fuera de las costas. Su posición geográfica ha contribuido a que su principal centro urbano es la ciudad de Santiago de los Caballeros, reconocida como la ciudad Corazón.

Santiago se encuentra limitada por los siguientes relieves, al norte se encuentra la Cordillera Septentrional que cruza todo el norte del país y además se encuentra el pico Diego de Ocampo, el cual es el pico más alto de ésta cordillera; al sur se encuentra la Cordillera Central; al oeste se encuentran unas pequeñas colinas que separan el Valle Occidental del Cibao con el Valle de la Vega Real. La historia del fideicomiso tiene más de dos mil años de existencia, tanto así que ya desde la época de los Imperios Romano, Germano, Inglaterra se efectuaban estos contratos.

Según Báez (2006) los inicios del fideicomiso se remontan a la antigua Roma en la edad media, donde se confería al fiduciario un poder jurídico ilimitado, que enmarcaba una titularidad plena y definitiva, sin embargo se obligaba a retransmitir el

fiduciante a otra persona por éste indicado el bien transmitido, luego de concretado el fin propuesto. Si violando tal obligación, el fiduciario dispone arbitrariamente de la cosa o del derecho en beneficio propio o de un tercero, al fiduciante sólo le queda la posibilidad de una pretensión de carácter personal.

El Heredero fiduciante en los fideicomisos, es el más trascendente de todos, decretaba redención de la herencia de esos tiempos. El heredero fiduciario que se faculta de restaurar la misma; y el fideicomisario a favor del cual debe hacerse la redención.

Según Villagordoa, (2003) el fideicomiso testamentario "fideicommissum", se empleaba en el derecho romano, cuando el testador deseaba beneficiar "mortis causa" a una persona que carecía de capacidad hereditaria a su respecto, ante la incapacidad de los libertos, de los proscritos, las municipalidades, los colegios, los casados sin hijos, las mujeres en general y otros muchos casos de otra índole determinados por la ley en esa época, a quienes les estaba prohibido el derecho de heredar en sucesión testamentaria, las personas que quería beneficiar a tales incapacitados con una herencia o legado instituían como heredero a un capacitado legalmente, con la recomendación de entregar la herencia a la persona a quien se deseaba favorecer, en forma de ruego mediante el cual, el testador encomendaba a la buena fe de la persona nombrada como heredera que devolviera los bienes transmitidos al beneficiario. "El testador, en su testamento, para establecer esta institución usaba los términos "rogo fideicommitto", al heredero agraciado se le denominaba "fiduciario".

Barbosa (2006) define el fideicomiso (fiducia significa "fe, confianza", etc.) como una figura jurídica que permite aislar bienes, flujos de fondos, negocios, derechos, etc. en un patrimonio independiente y separado con diferentes finalidades. El fideicomiso consiste en la creación de confianza entre inversionistas para lograr un fin en común, mediante ellos eligen una fiduciaria quien será la encargada de administrar todos los recursos y activos.

Según Martín (2012) la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, define el fideicomiso en su artículo 3 como el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, a favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley.

El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente. El fideicomiso puede ser puro y simple o, sujeto a condición o plazo. Asimismo, puede establecerse sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente.

El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y que no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres. El fideicomiso se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo. Por el término fideicomitente debemos entender, según lo establece el artículo 21 de la citada ley 189-11, como la persona física o jurídica que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios, para la constitución de uno o varios fideicomisos.

Para constituir un fideicomiso se requerirá capacidad legal para disponer de los bienes y derechos objeto del fideicomiso. Una persona podrá ser al mismo tiempo fideicomitente y fideicomisario o beneficiario, siempre que se estipule en el acto

constitutivo. Esta ley establece en su artículo 7 que los bienes y derechos que integran el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del o de los fideicomitentes, del o de los fiduciarios y del o de los fideicomisarios, así como de otros fideicomisos que mantenga el fiduciario.

Según Barbosa,(2006) la figura del fideicomiso puede ser utilizada para múltiples objetivos. Cuenta con las ventajas de permitir armar estructuras jurídicas que se ajustan de forma muy precisa al objetivo buscado. El fideicomiso no asegura rendimientos, sino que asegura experiencia, diligencia y honestidad en el manejo del negocio.

Los intentos de empujar la figura del fideicomiso como la panacea de los negocios, son maltratos peligrosos que pueden condicionar la utilización de una herramienta útil.

Según la Ley 189-11, artículo 3, el fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

El fideicomiso puede ser puro y simple o, sujeto a condición o plazo. Asimismo, puede establecerse sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente. El fideicomiso podrá constituirse para servir cualquier propósito o finalidad legal, incluyendo el impulso del desarrollo del mercado inmobiliario, siempre y cuando no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres.

El mismo se presume irrevocable y no podrá ser objeto de modificaciones, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el acto constitutivo. Los fideicomisos irrevocables podrán ser excepcionalmente revocados por el fideicomitente, siempre

que no hayan sido afectados por él o los fiduciarios de conformidad con lo establecido bajo la Ley.

Luego de su aceptación, el acto constitutivo de fideicomiso que no establezca expresamente su revocabilidad se tendrá por irrevocable, no pudiendo ser modificado o revocado, salvo que se cuente con el consentimiento unánime del o de los fiduciarios y de los fideicomisarios.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, porque no se manipulan las variables, solo se observan y se describen. Esta investigación es de tipo documental y de campo. En este estudio, el método empleado es el deductivo, porque se parte de un objetivo general, para llegar a conclusiones particulares.

Dentro de las principales conclusiones se encuentran:

Según las estadísticas presentadas por la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI), la mayor concentración de la cartera Inmobiliaria con la ley de fideicomiso se encuentra en Distrito Nacional, con el 57% del total balance de la misma, seguida de la Provincia Santo Domingo con el 17.1%. Sin embargo, Santiago ocupa un importante tercer lugar, ya que representa el 8.78% de un total de 15,000 en general.

Al encuestar a los representantes de empresas Constructoras e Inmobiliarias, el 75% de los encuestados expresaron que de 10 a 15 proyectos manejaron con la ley de fideicomiso en la provincia de Santiago en el período 2012-2016, 15% 15 proyectos o más y el 10% 5 a 10 proyectos. Así mismo, el 55% de los encuestados dicen que las empresas que representan tienen actualmente de 5 a 10 proyectos están en proceso actualmente con la ley de fideicomiso, mientras que el 45% dice que es de 1 a 5.

Según la consideración del 75% de los representantes de empresas Constructoras e Inmobiliarias, con la entrada en vigencia de la ley de fideicomiso los proyectos

habitacionales que realiza o vende, tienen mayor rentabilidad, mientras que el 25% dice que casi siempre.

Así mismo el 55% de los encuestados dicen que nunca con la ley de fideicomiso existen mayor riesgo financiero, mientras que el 45% dice que a veces. Por su lado, los beneficiarios de proyectos en un 60% consideran que siempre con la ley de fideicomiso existe mayor acceso al mercado financiero y el 40% dice que casi siempre.

Según las estadísticas de Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda, a nivel financiero el fideicomiso ha tenido efectos positivos, ya que gracias a la ley 189-11, el sector Construcción ha crecido de manera sostenida, con un aporte a la economía para el 2015 de RD\$296,658.3 millones, siendo uno de los principales sectores que ha dinamizado el crecimiento económico de la República Dominicana, representando el 9.7% del Producto Interno Bruto (PIB)

El 60% de los representantes de empresas Constructoras e Inmobiliarias encuestados, aseguran que el aumento de la demanda es el principal de los beneficios del fideicomiso para las empresas que ejecutan proyectos de viviendas en la provincia de Santiago, 25% mejores plazos para financiamiento y el 15% atractivas tasas de financiamiento.

De su lado los beneficiarios de proyectos en un 55% expresan que los bonos son el principal de los beneficios del fideicomiso para los adquirentes de viviendas en la provincia de Santiago y el 45% dice que facilidades.

Según los resultados de la investigación, existe una percepción positiva de los miembros del sector inmobiliario acerca del fideicomiso, ya que el 100% de los encuestados percibe que el sector inmobiliario ha crecido tras la implementación de la ley de fideicomiso. Así mismo, el 60% de los encuestados considera que en un 50% se ha reducido el déficit habitacional en Santiago con la puesta en vigencia de la ley de fideicomiso, mientras que el 40% dice que en un 75%.

El 60% de los encuestados evalúa como buena la implementación de la ley de fideicomiso en el Municipio de Santiago, 25% excelente y el 15% regular. El 55% de los encuestados considera que casi siempre con la ley de fideicomiso se tiene mayor acceso al mercado inmobiliario y el 45% siempre.

Las estadísticas de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda, reflejan que la Construcción es el sector que más ha crecido en los últimos años, aportando el 9.7% del Producto Interno Bruto (PIB)

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la investigación se puede establecer que se han logrado los objetivos de la misma y se ha dado respuesta a las preguntas de investigación.

Mediante el primer objetivo, se ha podido, **Determinar la cantidad de proyectos que se han desarrollado con la ley de fideicomiso en la provincia de Santiago en el período 2012-2016.**

Según las estadísticas presentadas por la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI), la mayor concentración de la cartera Inmobiliaria con la ley de fideicomiso se encuentra en Distrito Nacional, con el 57% del total balance de la misma, seguida de la Provincia Santo Domingo con el 17.1%. Sin embargo, Santiago ocupa un importante tercer lugar, ya que representa el 8.78% de un total de 15,000 en general.

Al encuestar a los representantes empresas Constructoras e Inmobiliarias, el 75% de los encuestados expresaron que de 10 a 15 proyectos manejaron con la ley de fideicomiso en la provincia de Santiago en el período 2012-2016, 15% 15 proyectos o más y el 10% 5 a 10 proyectos. Así mismo, el 55% de los encuestados dicen que las empresas que representan tienen actualmente de 5 a 10 proyectos están en proceso actualmente con la ley de fideicomiso, mientras que el 45% dice que es de 1 a 5.

Mediante el segundo objetivo se ha podido: **Verificar los efectos a nivel financiero del fideicomiso para las inmobiliarias y constructoras que lo han implementado.**

Según la consideración del 75% de los representantes de empresas Constructoras e Inmobiliarias, con la entrada en vigencia de la ley de fideicomiso los proyectos

habitacionales que realiza o vende, tienen mayor rentabilidad, mientras que el 25% dice que casi siempre.

Así mismo el 55% de los encuestados dicen que nunca con la ley de fideicomiso existen mayor riesgo financiero, mientras que el 45% dice que a veces. Por su lado, los beneficiarios de proyectos en un 60% consideran que siempre con la ley de fideicomiso existe mayor acceso al mercado financiero y el 40% dice que casi siempre.

Según las estadísticas de Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda, a nivel financiero el fideicomiso ha tenido efectos positivos, ya que gracias a la ley 189-11, el sector Construcción ha crecido de manera sostenida, con un aporte a la economía para el 2015 de RD\$296,658.3 millones, siendo uno de los principales sectores que ha dinamizado el crecimiento económico de la República Dominicana, representando el 9.7% del Producto Interno Bruto (PIB)

Mediante el tercer objetivo se pudo: **Identificar los beneficios del fideicomiso para los adquirientes de viviendas en la provincia de Santiago.**

En este sentido, el 60% de los representantes de empresas Constructoras e Inmobiliarias encuestados, aseguran que el aumento de la demanda es el principal de los beneficios del fideicomiso para las empresas que ejecutan proyectos de viviendas en la provincia de Santiago, 25% mejores plazos para financiamiento y el 15% atractivas tasas de financiamiento. De su lado los beneficiarios de proyectos en un 55% expresan que los bonos son el principal de los beneficios del fideicomiso para los adquirientes de viviendas en la provincia de Santiago y el 45% dice que facilidades.

Mediante el cuarto objetivo, se ha podido: **Verificar la percepción de los miembros del sector inmobiliario de Santiago acerca la implementación de la ley de Fideicomiso.**

Según los resultados de la investigación, existe una percepción positiva de los miembros del sector inmobiliario acerca del fideicomiso, ya que el 100% de los encuestados percibe que el sector inmobiliario ha crecido tras la implementación de la ley de fideicomiso. Así mismo, el 60% de los encuestados considera que en un 50% se ha reducido el déficit habitacional en Santiago con la puesta en vigencia de la ley de fideicomiso, mientras que el 40% dice que en un 75%.

El 60% de los encuestados evalúa como buena la implementación de la ley de fideicomiso en el Municipio de Santiago, 25% excelente y el 15% regular. El 55% de los encuestados considera que casi siempre con la ley de fideicomiso se tiene mayor acceso al mercado inmobiliario y el 45% siempre.

Las estadísticas de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda, reflejan que la Construcción es el sector que más ha crecido en los últimos años, aportando el 9.7% del Producto Interno Bruto (PIB)

Los objetivos anteriormente logrados, son la base para afirmar que se ha alcanzado el objetivo general, ya que se ha podido: **Determinar el impacto del fideicomiso como alternativa financiera en el sector inmobiliario en Santiago, República Dominicana, periodo 2012-2016.**

Como resultando de dicho análisis en el periodo señalado, se ha determinado que ha sido alto el impacto del fideicomiso como alternativa financiera en el sector inmobiliario en Santiago, República Dominicana, debido a que mediante a esta figura introducida por la ley 189-11, el sector de la construcción de viviendas ha sido el de mayor crecimiento, generando beneficios, no solo para las empresas fiduciarias, también para los adquirentes de proyectos habitacionales.

A pesar de que la figura del fideicomiso, desde el 2013 ha ido ganando espacio en el mercado financiero, aún existen mucho desconocimiento de como opera este importante instrumento financiero y los aportes que puede hacer para facilitar la construcción de viviendas y el acceso de más familias a obtenerlas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aznar, J., González, R., and Guijarro, F. (2012) **Valoración inmobiliaria: métodos y aplicaciones**. España: Editorial de la Universidad Politécnica de Valencia.

Báez, C. (2006), **Protección del fideicomiso financiero**. España: Editorial Universidad, 2009

Barboza, K. (2006). **Fideicomiso**. Argentina: El Cid Editor.

Bernal, C. (2006). **Metodología de la investigación**. México: Pearson

Betancourt, F. (2007), **Derecho Romano Clásico**. Editora Grafitrés, S. L. Tercera edición, revisada y aumentada, Universidad de Sevilla, España.

Calderón, A, (2012) **Informe sobre el fideicomiso**. Pdf

Ciprián, R. (2002). **Tratado de Derecho Inmobiliario**, V.1, Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.

Ciprián, R. (2007). **Tratado de Derecho Inmobiliario** V. 2, Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.

Ciprián, R. (2009). **Derecho Inmobiliario**. Editora Alfa y Omega. Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.

Domínguez, C. (2016) **Naturaleza del fideicomiso dominicano**. Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.

Encarnación, R. (2013), **La defraudación fiduciaria a la luz de la Ley 189-11**, Santiago: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Escoto, R (2001). **Banca comercial**. EUNED Editorial Universidad.

Estrella, J. y Herra, M. (2013), "Aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en virtud de la ley 189-11 sobre fideicomiso en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, Período 2012-2013. Santiago: Universidad Abierta para Adultos (UAPA),

Fernández, G. (2012), Estudio del régimen de titularización de créditos hipotecario en el marco de la Ley 189-11. Santiago: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Ferreras, L. (2014), Impacto del fideicomiso inmobiliario, a partir de la Ley 189-11, en el desarrollo del mercado hipotecario – Caso Fiduciaria BHD". Santo Domingo: Universidad APEC.

Galicia, G. (2014). **Fiducia, leasing y reserva de dominio**. España: Editorial Reus.

Hernández, R. (2003), **Metodología de la investigación**, México: McGraW-Hill.

Martín, M. (2012). **Los fideicomisos en los tiempos modernos**. Editorial Cengage Learning.

Pardow L. Diego G, (2007) **Potestades de administración y deberes fiduciarios una aproximación analítica a los deberes asociados a la administración de un patrimonio ajeno**, Universidad de Chile.

Pellerano y Herrera (2016), Responsabilidad penal del fiduciario.
<http://www.phlaw.com/es/publicacion/103/responsabilidad-penal-fiduciario>

República Dominicana. (2005) Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Moca: Dalis

República Dominicana. (2006) Código Tributario. Moca: Dalis

República Dominicana. (2006). Código Civil de la República Dominicana. Moca: Dalis

República Dominicana. (2010) Constitución de la República Dominicana. Moca: Dalis

República Dominicana. 2011) Ley 189-11 Desarrollo Inmobiliario y el Fideicomiso, Rep. Dom,

Rosso, A. y Uriarte, C. (2003). **Financiamiento agropecuario**. IICA

Sablich, C. (2010). **El contrato de fideicomiso: regulación y perspectivas de desarrollo en el Perú**. Perú: SM

Santiago, P. (2000). El escudo de armas de la ciudad de Santiago. Santo Domingo: taller.

Sierra, R (2016). **Propiedad inmobiliaria: blanqueo de capital y crimen organizado**. Santo Domingo: Búho.

Solis, A (2009), Tesis **El replanteamiento del contrato de fideicomiso en la legislación extranjera y en la legislación guatemalteca**.

Villagordoa, J (2003) **Doctrina general del fideicomiso**.

Villar, N. y Santos, R. (2014), Incidencias de la aplicación de la ley 189-11 sobre fideicomiso, en los procesos de embargos inmobiliarios llevados a cabo en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Vega, en el período de enero 2013 – febrero 2014. Santiago: Universidad Abierta para Adultos (UAPA),

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do