



ENTREVISTA

UNA PIEZA CLAVE PARA EL DESARROLLO DEL PAÍS

La Asociación de Sociedades Fiduciarias Dominicanas resalta el gran impulso que está alcanzando el fideicomiso en República Dominicana

Para entender el alcance de la figura del fideicomiso en el país, Christian Molina, presidente de ASOFIDOM explica cómo es el panorama actual: “El fideicomiso, por naturaleza, es un negocio que no puede hacerse como se hace una planilla, no hay manera de cerrar un trato que no sea hablando directamente con el cliente, para entender cuáles son sus necesidades puntuales y poder hacer un traje totalmente a su medida.

La ley de fideicomiso se crea en 2011 y la reglamentación que regula esa norma empieza a emitirse en 2012; todavía, hasta el año pasado, había cambios, ya que, sin dudas, es una figura nueva, compleja, con muchos ámbitos de aplicación. De entrada, donde más se ha utilizado el fideicomiso es en el mercado inmobiliario, porque el Estado quiso promover ese ámbito a través del fideicomiso, y creó una serie de incentivos operativos para impulsarlo, como una ventanilla única para viviendas de bajo costo, creó exoneraciones fiscales sumamente atractivas, que hacen que cualquier emprendedor en el área de la construcción elija este tipo de vehículo sobre otro. También creó incentivos fiscales de subsidios, como el bono que popularmente se llama ‘bono ITBIS’, donde el destinatario final de la vivienda de bajo costo tiene un bono que le paga el Estado a

través de la Dirección General de Impuestos Internos, que normalmente oscila entre un 8 y un 10 % del precio de venta de la vivienda.

De entrada, el mercado hipotecario fue el primero en hacer uso del fideicomiso, pues entre el año 2017 y 2018 existen casi 40,000 viviendas aprobadas, en la categoría de bajo costo. Además, estimamos que hay entre 60 y 70 mil viviendas, en este momento, que están siendo desarrolladas a través del fideicomiso en República Dominicana. Eso es más que lo que se hacía en años anteriores sin fideicomiso en todo el país. En definitiva, se trata de una herramienta que ha despertado gran entusiasmo.

Desde hace unos años, hemos visto el desarrollo de la figura de este instrumento financiero en otros ámbitos; por ejemplo, en la oferta pública de valores. Una de las principales aplicaciones que tiene es el acceso a



CHRISTIAN MOLINA
Presidente
Asociación de Fiduciarias Dominicanas

un costo inferior, haciendo mucho más efectiva la operación en el mercado de valores que si fuera directamente a través de un vehículo corporativo. Ya de un vehículo corporativo, tenemos varios ejemplos de fideicomisos de oferta pública, tanto de renta variable como de renta fija, y ambos modelos han sido muy exitoso.

Los fideicomisos que son de oferta pública de renta variable funcionan muy parecidos a lo que es una emisión de acciones. El tenedor del valor del fideicomiso asume el riesgo de la operación, puede tener tanto ganancias como pérdidas, dependiendo del rendimiento del fideicomiso. **¿Por qué es tan útil este tipo de fideicomiso?** Porque si el interesado, la empresa que necesita acceder al mercado público de valores hace la emisión desde su propia empresa, van a pasar una serie de cosas que, posiblemente, no son las deseadas, como el hecho de que tendría que emitir acciones, pasaría a tener un grupo de accionistas que seguramente no podría controlar.

En el caso de República Dominicana, los fideicomisos que existen de renta variable, hasta la fecha, y que han logrado hacer una emisión, están vinculados al sector inmobiliario. Los precedentes que existen son fideicomisos que ya tienen un edificio hecho y que tienen un flujo futuro de efectivo que se origina de contratos de alquiler. Ese flujo futuro de efectivo es lo que sirve como base para la emisión, además del activo mismo. Es de renta variable pero se comporta, en alguna forma, como si fuera de renta fija.

El otro precedente que tenemos es el caso de RD Vial, que es un fideicomiso público, además de ser de oferta pública. Cuando digo público me

“El gran dinamismo que aportan los fideicomisos es parte importante del desarrollo del país”

refiero a que es un fideicomiso estatal, creado por el Estado dominicano con el objetivo de financiar y mejorar la red vial de República Dominicana. Ese fideicomiso ha logrado hacer una emisión de oferta pública de renta fija que es la primera y única que existe en el país, y debo destacar que ha sido sumamente exitoso.

En otro ámbito, el Estado ha utilizado el vehículo del fideicomiso como la opción más viable para colocar los terrenos que tienen vocación de desarrollo turístico, que pertenecen al Estado, y colocarlos en un fideicomiso que pueda desarrollar un turismo organizado, de un público muy específico, sin necesidad de tocar los recursos naturales de los dominicanos.

A la fecha, existen registros de casi 600 fideicomisos en República Dominicana. Obviamente algunos están en diferentes etapas, unos en proceso de disolución, otros recién creados y con operaciones muy mínimas. El patrimonio administrado, en general, en el mercado dominicano a través del fideicomiso, supera los mil millones de dólares a inicios del año 2018.

De esta forma, lo que tenemos es una inversión importante del sector privado en la figura del fideicomiso, y ha funcionado de manera excelente.

Haciendo un recuento en este panorama general, es indudable que el gran dinamismo en la construcción e infraestructura que se ha logrado a través de fideicomisos públicos que están en marcha o que están a punto de ser estructurados, definitivamente aportan al país, y nos sentimos privilegiados de formar parte de esas iniciativas para el desarrollo de República Dominicana”.