



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**
REPÚBLICA DOMINICANA

CIRCULAR SB: CSB-REG-202500005

- A las** : **Personas jurídicas de objeto exclusivo que pertenezcan o presten servicios de fideicomiso (fiduciarias) a una EIF o a su controladora, entidades de intermediación financiera (EIF) que ofrezcan servicios fiduciarios y al público en general.**
- Asunto** : **Lineamientos para la protección de los usuarios de servicios fiduciarios.**
- Visto** : El artículo 53 de la Constitución de la República Dominicana, proclamada el 27 de octubre de 2024, que consagra los Derechos del Consumidor.
- Visto** : El literal (e) del artículo 21 de la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera del 21 de noviembre de 2002 (en lo adelante “Ley Monetaria y Financiera”), que faculta al Superintendente de Bancos a emitir Instructivos, Reglamentos Internos y Circulares.
- Visto** : El artículo 25 de la Ley Núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana del 16 de julio de 2011, que estatuye que personas jurídicas pueden fungir como fiduciarios e incluye a los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos y otras entidades de intermediación financiera.
- Visto** : El artículo 29 de la Ley Núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, que establece las obligaciones del fiduciario.
- Visto** : El literal a), del párrafo III, del artículo 3 del Reglamento sobre Fideicomiso dictado mediante el Decreto núm. 95-12 del 2 de marzo de 2012, que instituye el ámbito de aplicación de la Ley Núm. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.
- Considerando** : Que debido a la amplia gama de aplicaciones que tiene la figura del fideicomiso, existen distintas personas tanto jurídicas como físicas, respecto de las cuales, directa o indirectamente, se pueden generar derechos y obligaciones en el curso de la prestación de los servicios fiduciarios, ya sea en calidad de usuarios u otra vinculación legal.
- Considerando** : Que el fideicomiso inmobiliario garantiza confianza y transparencia en el mercado hipotecario, ofreciendo protección legal y seguridad financiera a las partes involucradas. Asimismo, procura la gestión adecuada de los recursos y la ejecución eficiente de los proyectos inmobiliarios,

minimizando así los riesgos a los que se exponen los desarrolladores y los adquirentes de sus proyectos.

Considerando : Que la Superintendencia de Bancos, en su labor de supervisión, evalúa e incorpora las mejores prácticas sobre la protección de los derechos de los usuarios que reciben servicios fiduciarios, con el objetivo de que estos lineamientos puedan servir como referente de las mejores prácticas locales a ser aplicadas por los prestadores de servicios fiduciarios, procurando el establecimiento de políticas públicas que fomenten el respeto y la protección de los derechos de los usuarios y terceros relacionados.

Considerando : La necesidad de concientizar a los fideicomitentes, fideicomisarios, beneficiarios y terceros relacionados, sobre el deber de transparencia que les asisten dentro del marco de la prestación de servicios fiduciarios, así como los compromisos asumidos por las partes y el uso responsable de la figura del fideicomiso.

POR TANTO:

El Superintendente de Bancos en uso de las atribuciones que le confiere el literal (e) del artículo 21 de la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera del 21 de noviembre de 2002, dispone lo siguiente:

1. Las personas jurídicas de objeto exclusivo que pertenezcan o presten servicios de fideicomiso (fiduciarias) a una EIF o a su controladora, así como las entidades de intermediación financiera (EIF) que ofrezcan servicios fiduciarios (en lo adelante las “Fiduciarias”), deberán ofertar y proveer sus servicios con completa transparencia respecto de las informaciones relevantes y necesarias que puedan requerir sus fideicomitentes, fideicomisarios y beneficiarios (en lo adelante “Clientes”), para garantizar una toma de decisión informada y la mitigación de posibles riesgos durante la gestión de los patrimonios fideicomitados.
2. Las Fiduciarias deberán disponer y poner en posesión de sus clientes, los documentos e informaciones que estos requieren para la realización de una labor efectiva de divulgación y promoción de manera previa, concomitante y posterior a la consecución del objeto de sus fideicomisos. Dichas informaciones, a modo enunciativo, se listan a continuación:
 - I. **Acto Constitutivo del Fideicomiso** vigente y debidamente instrumentado o legalizado; y,
 - II. **Hoja resumen** que mínimamente precise:
 - i. Identificación del (de los) fideicomitente(s), fideicomisario(s) y beneficiario(s);
 - ii. identificación de bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinados o determinables del fideicomiso;
 - iii. Finalidad para la cual fue constituida el fideicomiso;
 - iv. Plazo o condición de irrevocabilidad del fideicomiso;
 - v. Derechos y obligaciones de la fiduciaria y fideicomitente; y,

- vi. Cualquier otra divulgación razonablemente relevante para el mejor desarrollo de la relación contractual.
3. Las Fiduciarias deberán proveer orientación y retroalimentación clara, exacta, oportuna y completa a sus clientes, debiendo contar con un personal designado y capacitado que sirvan como portavoces de la institución.
 4. Las Fiduciarias requerirán a sus clientes desplegar esfuerzos para que éstos comuniquen de manera transparente, clara, precisa y oportuna las informaciones y detalles relevantes sobre los términos, condiciones y administración de los fideicomisos; colocando así a los potenciales adquirientes de bienes desarrollados y comercializados bajo la figura de fideicomiso, en condición de lograr un entendimiento suficiente sobre el objeto del fideicomiso, sus distintos actores y los deberes de cada uno para con estos.
 5. Las fiduciarias deberán realizar esfuerzos razonables tendentes a que los desarrolladores y promotores de los fideicomisos inmobiliarios, provean a los potenciales adquirientes de sus proyectos, los aspectos relevantes para la toma de decisión informada sobre la posible adquisición.
 6. Las fiduciarias que infrinjan las disposiciones contenidas en la presente circular en cualquiera de sus aspectos, serán pasibles de la aplicación de sanciones por la Superintendencia de Bancos, con base en la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera del 21 de noviembre de 2002; el Reglamento de Sanciones aprobado por la Junta Monetaria en la Quinta Resolución, del 18 de diciembre de 2003 y su modificación; y la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, del 16 de julio de 2011 y su reglamento de aplicación aprobado por el Decreto del Poder Ejecutivo Núm. 95-12 del 2 de marzo de 2012.
 7. La presente circular deberá ser comunicada a las partes interesadas y publicada en la página web de esta institución <www.sb.gob.do>, de conformidad con el literal (h) del artículo 4 de la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera y el mecanismo de notificación de los Actos Administrativos de la Superintendencia de Bancos, dispuesto en la Circular SB: No. 015/10, del 21 de septiembre de 2010.

Dada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

Alejandro Fernández W.
SUPERINTENDENTE