

CIRCULAR SB:
No. 008 / 05

A las : Entidades de Intermediación Financiera

Asunto : Plazo para la Formalización de las Garantías que avalan los
Créditos Hipotecarios para la Vivienda, que sean adquiridas a
través de empresas Promotoras o Constructoras

Considerando que de conformidad con las disposiciones contenidas en el Literal c) del Artículo 5 del Reglamento de Evaluación de Activos, aprobado por la Junta Monetaria mediante su Primera Resolución de fecha 29 de diciembre de 2004, los créditos hipotecarios para la vivienda tienen como característica principal que los mismos deben estar amparados en su totalidad con garantía del mismo inmueble, constituyendo la garantía un aspecto importante en este tipo de créditos;

Considerando que debido a la ejecución del Proyecto de Modernización del Tribunal Superior de Tierras, las empresas promotoras o contratista de proyectos de viviendas están presentando algunas dificultades para la obtención de las Resoluciones que emite el Tribunal Superior de Tierras autorizando al Registrador de Títulos a emitir los certificados de títulos de propiedad correspondientes, los cuales a su vez sirven de garantía de los préstamos que otorgan las entidades de intermediación financiera a dichas empresas. Gestiones administrativas que requieren de un período aproximado de cinco (5) meses;

Considerando que la falta de disposición oportuna de los Certificados de Títulos que avalan la propiedad de los proyectos urbanísticos que se desarrollan en el país, está ocasionando dificultades en las entidades de intermediación financiera, para la formalización de los préstamos destinados a financiar la adquisición de viviendas;

Considerando que se hace necesario que esta Superintendencia de Bancos tome medidas tendentes a facilitar la aplicación del Reglamento de Evaluación de Activos arriba señalado;

En virtud de las atribuciones que confiere al Superintendente de Bancos el literal e) del Artículo 21, de la Ley Monetaria y Financiera No.183-02, del 21 de noviembre de 2002, se dispone lo siguiente:

1. Establecer con carácter transitorio, que las entidades de intermediación financiera que otorguen créditos hipotecarios para la vivienda a personas físicas por intermedio de una promotora o constructora, bajo cualquiera de las modalidades previstas por el Literal c) del Artículo 5 del Reglamento de Evaluación de Activos, que a la fecha de la operación no cuenten con el certificado de título que ampara el derecho de propiedad requerido; tendrán un plazo máximo de seis (6) meses, contado a partir de la fecha de otorgamiento del préstamo, para la inscripción de la garantía ante el Tribunal Superior de Tierras y el Registrador de Títulos correspondiente.
2. Durante el plazo indicado y mientras se obtiene la inscripción de la garantía, la entidad de intermediación financiera deberá mantener en el expediente del crédito otorgado, documentos que demuestren que el mismo se encuentra respaldado en un cien por ciento (100%) con garantías otorgadas por la promotora o constructora. Dichas garantías deberán estar constituidas por el equivalente a un aval bancario o la suscripción de un pagaré notarial.
3. Las entidades de intermediación financiera deberán remitir a esta Superintendencia una relación de los préstamos hipotecarios para la vivienda que sean otorgados bajo estas condiciones.
4. La presente Circular deberá ser notificada a la parte interesada en su domicilio social, y publicada en la página web de esta Institución www.supbanco.gov.do, de conformidad con lo establecido en el literal h) del Artículo 4 de la Ley Monetaria y Financiera y modifica cualquier disposición anterior de este Organismo en el (los) aspecto(s) que le sea(n) contrario(s).
5. La presente Circular entrará en vigencia a partir de la fecha de su notificación.

Dado en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los cinco (5) días del mes de mayo del año dos mil cinco (2005).

Lic. Rafael Camilo
Superintendente de Bancos

RC/AEFW/LAMO/RA/JN