

# A V I S O

Para los fines procedentes, tengo a bien informarle que la Junta Monetaria ha dictado su **Séptima Resolución** de fecha **27 de abril del 2017**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“**VISTA** la comunicación No.6093 de fecha 26 de abril del 2017, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por la Comisión Interinstitucional, integrada por técnicos del Banco Central, la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores, mediante la cual remite con su evaluación, para el conocimiento y aprobación definitiva de la Junta Monetaria, la propuesta de modificación al Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados;

**VISTA** la comunicación No.5747 de fecha 19 de abril del 2017, dirigida al Superintendente de Bancos por el Gobernador del Banco Central, mediante la cual crea una Comisión Interinstitucional, integrada por técnicos del Banco Central, la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores, para evaluar y analizar las observaciones realizadas por los sectores interesados, a la propuesta de modificación del Reglamento citado precedentemente;

**VISTA** la comunicación de fecha 4 de abril del 2017, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Gerente General de la compañía Titularizadora Dominicana, S.A., mediante la cual remite sus observaciones a la propuesta de modificación al Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados;

**VISTA** la comunicación No.05-2017 de fecha 5 de abril del 2017, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Presidente de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), mediante la cual remiten sus observaciones a la propuesta de modificación al Reglamento antes mencionado;

**VISTA** la comunicación de fecha 25 de enero del 2017, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Presidente de la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), mediante la cual remite sus observaciones al Reglamento de Evaluación de Activos (REA), asociadas a los valores hipotecarios titularizados incluidos en el Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados;

**VISTAS** las Matrices comparativas de las observaciones al proyecto de modificación del Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Ventas de

Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados;

**VISTA** la Ley No.19-00 sobre Mercado de Valores en la República Dominicana, de fecha 8 de mayo del 2000;

**VISTA** la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002, y sus modificaciones;

**VISTA** la Ley No.479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, de fecha 11 de diciembre del 2008, modificada por la Ley No.31-11 de fecha 08 de febrero del 2011;

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

**VISTA** la Ley No.107-03 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha 6 de agosto del 2013;

**VISTA** la Ley No.172-13 sobre la Protección Integral de Datos Personales, de fecha 13 de diciembre del 2013;

**VISTO** el Reglamento de Aplicación, emitido mediante Decreto No.729-04 de fecha 3 de agosto del 2004 y, sus modificaciones contenidas en el Decreto No.664-12 de fecha 12 de diciembre 2012;

**VISTO** el Reglamento de Evaluación de Activos (REA), aprobado mediante la Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 29 de diciembre del 2004 y sus modificaciones;

**VISTO** el Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Ventas de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados, aprobado por la Junta Monetaria mediante su Primera Resolución de fecha 1 de noviembre del 2011;

**VISTA** la Primera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 26 de enero del 2017, que autorizó la publicación para fines de consulta de los sectores interesados, del proyecto de modificación del Reglamento antes mencionado;

**VISTA** la Norma para las Compañías Titularizadoras y los Patrimonios Separados de Titularización No.R-CNV-2013-27-MV, aprobada mediante la Segunda Resolución dictada por el Consejo Nacional de Valores, en fecha 4 de octubre del 2013;

**VISTOS** los demás documentos que integran este expediente;

**CONSIDERANDO** que mediante la citada Primera Resolución del 26 de febrero del 2017, se autorizó la publicación para fines de recabar la opinión de los sectores interesados, del referido proyecto de modificación del Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Ventas de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados;

**CONSIDERANDO** que como resultado de la consulta pública a los sectores interesados, se recibieron observaciones de la compañía Titularizadora Dominicana, S.A., de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), así como de la Superintendencia de Valores, quien presentó algunas puntualizaciones, con el propósito de fortalecer el referido Reglamento;

**CONSIDERANDO** que adicionalmente, la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), presentó observaciones al Reglamento de Evaluación de Activos (REA), las cuales tienen vinculación con los valores hipotecarios titularizados de que trata el Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados;

**CONSIDERANDO** que las referidas observaciones fueron evaluadas de manera coordinada y consensuada, por la Comisión Interinstitucional creada a tales fines por el Gobernador del Banco Central, e integrada por técnicos y funcionarios de dicha Institución, de la Superintendencia de Bancos y de la Superintendencia de Valores;

**CONSIDERANDO** que el aspecto relativo al literal b) del Artículo 6, que establece dentro de los criterios mínimos que deben tener los préstamos hipotecarios que se venderían para fines de titularización, el registro de un plazo de 12 meses mínimo de haberse otorgado, la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), sugieren que no se aplique este requerimiento cuando el comprador de la carteras de préstamos de que se trate, tenga la calificación de ‘emisor especializado’, sobre la base de que en la medida en que transcurran los años y la titularización se establezca como un proceso rutinario, los créditos disponibles serán de menores plazos;

**CONSIDERANDO** que sobre planteamiento antes expuesto, la citada Comisión Interinstitucional entendió el pedimento como no atendible en esta primera etapa, ya que se incursiona en la figura de la titularización, prácticamente como plan piloto y sobre todo por entender que el plazo de 12 meses como mínimo de haberse otorgado los créditos para que sean elegibles con fines de titularización, es una medida prudente que permite ponderar mejor, el comportamiento de pago de los deudores, ofreciendo un parámetro de tiempo aceptable, para poder determinar el historial de pago de los mismos;

**CONSIDERANDO** que además expresa la citada Comisión Interinstitucional, en base a la experiencia de supervisión en el proceso de originación con '*credits scores*' se predice el comportamiento durante los primeros 6 meses del crédito, por lo que tratándose de una figura nueva, se entiende que es más conservador el plazo establecido en el Reglamento. Según la experiencia en la evaluación de los préstamos hipotecarios, la madurez de este tipo de créditos a nivel internacional, con fines de contar con criterios aceptables para evaluar la capacidad de pago de los deudores es de alrededor de 9 meses, por lo que desde este punto de vista es prudente mantener los 12 meses que actualmente contempla el referido Reglamento;

**CONSIDERANDO** que otro punto observado por las citadas sociedades, se refiere al literal i) del Artículo 8, que estipula un plazo de 30 días calendario subsiguientes a la firma del contrato de compra venta de cartera de préstamos hipotecarios, para presentar la sustitución de créditos post venta, sólo en el caso de reclamación por equivocación de documentación o error material debidamente justificado por escrito. En ese sentido, requieren que no se estipulen 30 días como plazo para presentar la sustitución de créditos y recompra de créditos hipotecarios, ya que la experiencia ha demostrado que existen otras situaciones imprevistas que podrían ameritar de la sustitución de créditos, después cerrar el contrato de compra venta y luego de emitidos los valores hipotecarios titularizados, a los fines de no afectar el pago de esas obligaciones emitidas;

**CONSIDERANDO** que la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), fundamentan la solicitud citada precedentemente, en base al Artículo 109 de la mencionada Ley sobre el Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, que establece la facultad de la Titularizadora de venta o sustitución de créditos, siempre que la misma esté prevista en el contrato de emisión y que la situación acaecida esté contemplada en los escenarios de comportamiento del activo subyacente. Asimismo, en lo establecido en el Párrafo VIII del Artículo 419 del Reglamento de Aplicación de la citada Ley, que estipula la sustitución o recompra de créditos hipotecarios como mecanismo de saneamiento obligatorio para el originador de los créditos de que se trate, mecanismo que

en adición se establece en el Numeral 4.6.4, del Anexo VII de la citada Norma para las Compañías Titularizadoras y los Patrimonios Separados de Titularización;

**CONSIDERANDO** que sobre este aspecto, la Comisión Interinstitucional evaluó las disposiciones regulatorias referidas, observando que en el caso del citado Artículo 109, a lo que se refiere es a la facultad del ente titularizador para vender o sustituir activos del patrimonio separado, lo cual es distinto a la obligación que tendría el originador de sustituir créditos en casos de incumplimiento de los parámetros de selección de cartera en desarrollo del contrato de compra venta, de conformidad con el citado Párrafo VIII del Artículo 419 del referido Reglamento de Aplicación. Adicionalmente, la parte in fine de dicho Artículo 419, que establece que una vez creado el patrimonio separado y emitidos los valores titularizados, la venta o sustitución de activos no es un mecanismo de cobertura de riesgos;

**CONSIDERANDO** que señala la Comisión Interinstitucional, que conforme a los principios de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO), no puede haber sustitución de créditos como responsabilidad del originador, luego de efectuada la emisión de valores de que se trate y mucho menos por la vigencia de la misma, por lo que dicha Comisión estimó atendible este aspecto, sólo en los casos que actualmente establece el referido Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados y, en adición, en caso de incumplimiento de los parámetros de selección de cartera en desarrollo del contrato de compraventa, así como de cualquier otra circunstancia que afecte o impida el perfeccionamiento de la titularización, se acordó ampliar el plazo a tales fines, de 30 a 45 días, especificando que este proceso sería antes de la emisión del título;

**CONSIDERANDO** que otro planteamiento presentado Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), se refiere a los Artículos 5 y 9 relacionado con los mecanismos de venta de carteras de préstamos hipotecarios, y con las operaciones sin autorización previa, y sugieren que para ser consistentes entre ambos articulados, se le incluya al Artículo 5 la coletilla de que el ente titularizador actuante deberá estar calificado como ‘emisor especializado’ por parte de la Superintendencia de Valores. La Comisión Interinstitucional consideró que no es necesario introducir esa coletilla en el referido Artículo 5, en razón de que ambos articulados abordan contextos distintos y, por el contrario, hacer la inclusión implicaría la repetición en el texto del Reglamento, de un aspecto que sólo debería estar contenido en el Artículo 9 citado;

**CONSIDERANDO** que otra observación propuesta por las mencionadas sociedades, se refiere al literal a) del Artículo 10, en el que plantean que el listado de los deudores a ser cedidos, requeridos a la entidad solicitante de autorización de venta de cartera de prestamos hipotecarios para fines de titularización, sea requerido en base al formato ya existente denominado DE15 Deudores Hipotecarios, el cual se remite de manera mensual y trimestral, a los fines de no tener que diseñar otro reporte con informaciones similares. Al respecto, la Comisión Interinstitucional señaló, que la remisión de esta información se realice a través del formato del reporte mensual de cartera de créditos que actualmente envían a la Superintendencia de Bancos, a cuyo formato, indicaron los representantes del referido Organismo Supervisor realizarían los ajustes pertinentes a los fines de que sirva para múltiples propósitos, con lo que quedaría atendida la observación;

**CONSIDERANDO** que otra observación planteada por la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), está relacionada con el plazo de los 10 días hábiles establecidos en el Artículo 11, sobre el cual proponen que sea contado a partir que la Superintendencia de Valores les haya emitido la Certificación correspondiente, de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos del listado de deudores cedidos, dados los propios plazos procesales existentes. La Comisión aceptó esta observación y estimó pertinente reducir a 5 días hábiles el referido plazo, tomando en consideración el planteamiento formulado por la Superintendencia de Valores, en el sentido de que no se ameritarían tantos días para esos fines, pues se ha avanzado mucho en la eficientización de esos procesos;

**CONSIDERANDO** que sobre el literal f) del Artículo 10, la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), argumentan que el requerimiento de actualización de las tasaciones cada 2 años resultaría muy costoso, por lo que proponen que dicha actualización se realice en base al Índice de Precios al Consumidor (IPC) que calcula el Banco Central. Al respecto, indica la Comisión Interinstitucional, que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) no es factible para esos propósitos, ya que no recoge las variaciones de valor asociadas al ámbito inmobiliario. No obstante, entendió que una actualización periódica de las tasaciones de inmuebles, elevaría significativamente los costos de la titularización;

**CONSIDERANDO** que adicionalmente, la Comisión Interinstitucional ponderó que el Reglamento de Evaluación de Activos (REA), no requiere la actualización de estas tasaciones para el caso de las carteras de préstamos hipotecarios, ya que solo aplica cuando la garantía sea considerada admisible para fines de mitigación de provisiones. En tal sentido, dicha Comisión recomienda la eliminación del Párrafo del literal f) del

Artículo 10, estableciendo que la autoridad supervisora mantenga la facultad de requerir la misma, cuando lo entienda necesario;

**CONSIDERANDO** que otro aspecto planteado por la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), fue con relación al Artículo 11, en la publicación de los deudores cedidos, en la página web de las entidades de intermediación financiera que vendan carteras de préstamos hipotecarios para fines de titularización, solicitando que se omitan los datos personales, de manera que pueda darse cumplimiento a lo establecido en la Ley sobre Protección Integral de Datos Personales. La Comisión, al evaluar este aspecto, entendió que se amerita ajustar el Reglamento a los principios emanados de la citada Ley, por lo que recomienda aceptar esta observación;

**CONSIDERANDO** que sobre el Artículo 13 relativo a la autorización previa de la Superintendencia de Bancos, la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), sugieren introducir la coletilla de “la entidad que funja como titularizadora” como sujeto en ser la poseedora de la calificación de emisor especializado, en lugar de las entidades de intermediación financiera. La Comisión Interinstitucional, consideró atendible hacer esa precisión;

**CONSIDERANDO** que Titularizadora Dominicana, S.A. y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), también plantearon observaciones al Artículo 26, sobre las notificaciones posteriores a la Superintendencia de Bancos, en cuyo caso solicitan dividir las calidades de vendedor y administrador de aquellas, de comprador y titularizador, aspecto que fue aceptado por la Comisión;

**CONSIDERANDO** que la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), en su evaluación de este Reglamento solicitó la revisión del Artículo 38 del Reglamento de Evaluación de Activos (REA), que establece que en todos los casos, las inversiones de las entidades deben corresponder a instrumentos calificados “A” o superior, por empresas calificadoras de riesgo independientes aceptadas por la Superintendencia de Bancos, por lo que, dado que los subyacentes de los valores hipotecarios titularizados podrían ser calificados “A” o “B”, las entidades no podrían adquirir ese tipo de valores cuando su calificación sea “B”;

**CONSIDERANDO** que la Comisión Interinstitucional, con la finalidad de promover y facilitar la venta de los valores hipotecarios titularizados y, a sabiendas de que la categoría ‘B’ es realmente de mayor riesgo que la categoría ‘A’, entendió pertinente acoger esta observación y readecuar en esa dirección el contenido del Artículo 38 del

referido Reglamento de Evaluación de Activos (REA), incorporando en el Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados, un artículo denominado ‘De la adquisición de valores titularizados’, de manera que recoja la opción de inversión de valores hipotecarios titularizados con calificación inferior a “A”, así como la exigibilidad de que el originador deba comprar o recibir como parte, del pago al menos el 30% de la emisión subordinada dentro del programa de emisión o aquella de menor calificación de riesgo, conforme a las recomendaciones de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO), como mejores practicas;

**CONSIDERANDO** que la Superintendencia de Valores, presentó puntualizaciones finales, con el propósito de fortalecer el Reglamento, en el orden siguiente:

- a) Incluir en los Artículos 1 y 13 sobre objeto y autorización previa de la Superintendencia de Bancos, respectivamente, a los “entes titularizadores”; y fortalecer la consistencia entre el ámbito y alcance de dicho Reglamento, todo lo cual se ponderó manteniendo que el objeto de esta regulación va orientado a las entidades de intermediación financiera que deseen participar en ‘operaciones de compra venta de carteras de préstamos hipotecarios’.
- b) Homologar con la Ley del Mercado de Valores, 8 definiciones conceptuales, estipuladas en el Artículo 4 del Reglamento, relativas a los activos subyacente, hecho relevante, originador, titularización, silencio positivo, sociedades titularizadora, valores hipotecarios titularizados y, administrador del activo subyacente;
- c) Incluir la expresión “momento de pago” en el literal e) del Artículo 8 relacionado con el contenido mínimo de los contratos de compra venta de cartera de préstamos hipotecarios, para fines de titularización, así como otras puntualizaciones de forma en dichos requisitos;
- d) Mejorar la redacción en varios Artículos, en lo que respecta a la inscripción de la sociedad titularizadora en el Registro de la Superintendencia de Valores (literal a) Artículo 7) y, al momento en que se podría iniciar la solicitud de autorización de oferta pública de los valores hipotecarios titularizados ante la Superintendencia de Valores (Párrafos II de los Artículos 18 y 24);
- e) Aclarar en el Artículo 11, que las informaciones y documentos de respaldo de los valores titularizados, estarán a disposición del público una vez sea autorizada la oferta pública de los valores hipotecarios y titularizados;



- f) Establecer un plazo de 10 días, a la entidad que presente una solicitud incompleta, ya sea frente a la Superintendencia de Bancos, Artículos 14, 15 y 20, o la Junta Monetaria vía la Superintendencia de Bancos, modificar los Artículos 17 y 23, para que reintroduzca de manera completa la solicitud de autorización de que se trate, al amparo de lo establecido en la Ley No.107-13 sobre Derechos de las Personas en sus relaciones con la Administración y los Procedimientos Administrativos;
- g) Modificar el Artículo 26, a los fines de incorporar en el literal a), información de los originadores, así como número de inscripción en el Registro de la Oferta Pública de Valores, del valor hipotecario titularizado correspondiente;
- h) En el Párrafo I del Artículo 26, establecer la obligatoriedad a los originadores de las carteras de préstamos hipotecarios titularizados de comprar un porcentaje de la emisión de los valores titularizados derivados de dichas carteras, tomando en consideración los lineamientos de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO), con fines de dar una señal favorable sobre dichos valores;
- i) En el Artículo 27, que trata sobre la sustitución de créditos subyacentes, aclarar que la misma sólo es factible en los procesos previos a la emisión de los valores hipotecarios titularizados de que se trate;

**CONSIDERANDO** que luego de analizar todas las observaciones planteadas y revisar en conjunto el presente Reglamento, la Comisión Interinstitucional entendió necesario recomendar la introducción en el Artículo 8 sobre el contenido mínimo de los contratos, una cláusula para que la entidad administradora del activo subyacente de los valores hipotecarios titularizados, tenga la obligatoriedad de reportar a la Superintendencia de Bancos la relación de cartera de préstamos de que se trate, conforme a las normativas vigentes sobre el particular, de manera que no se pierda ese seguimiento y control sobre los créditos;

**CONSIDERANDO** que con las modificaciones recomendadas por la Compañía Titularizadora Dominicana, S.A. (TIDOM), la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI) y, la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), que resultaron atendibles, así como las puntualizaciones de la Superintendencia de Valores y de la Comisión Interinstitucional, el Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, para fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados, quedará más fortalecido, y

viabilizaría el impulso de las iniciativas para emitir valores titularizados, con lo cual se ampliaría la gama de instrumentos a ser emitidos en el mercado de valores;

**CONSIDERANDO** que asimismo, con la aprobación de esta propuesta de modificación del citado Reglamento, se diversificaría el portafolio de los inversionistas institucionales, como del público en general, y se contribuiría al sano desarrollo de los mercados de valores e hipotecario, en beneficio del crecimiento económico, la generación de empleos, el acceso al crédito hipotecario a tasas de interés fijas, y la reducción paulatina del déficit habitacional de la República Dominicana;

Por tanto, la Junta Monetaria

#### **RESUELVE:**

1. Aprobar la versión definitiva del Reglamento sobre Procedimiento para Autorizar Operaciones de Compra Venta de Carteras de Préstamos Hipotecarios de Entidades de Intermediación Financiera, con fines de Titularización y Adquisición de Valores Titularizados, aprobado por la Junta Monetaria mediante su Primera Resolución de fecha 1° de noviembre del 2011, el cual se transcribe a continuación:

**‘REGLAMENTO SOBRE PROCEDIMIENTO PARA LA  
AUTORIZACION DE COMPRA VENTA DE CARTERAS  
DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE ENTIDADES  
DE INTERMEDIACION FINANCIERA CON FINES DE  
TITULARIZACION Y ADQUISICION DE VALORES  
HIPOTECARIOS TITULARIZADOS**

**TÍTULO I  
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto.** Este Reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento que deberán observar las entidades de intermediación financiera, que decidan vender o comprar a una titularizadora u otra entidad de intermediación financiera que funja como tal, una proporción de cartera de créditos hipotecarios, administrar dichas carteras de crédito, fungir como entes titularizadores de cartera de créditos hipotecarios o adquirir valores provenientes de titularización de carteras de créditos hipotecarios, al amparo de las disposiciones contenidas en la Ley Monetaria y Financiera; Ley sobre Mercado de Valores; y, Ley para el Desarrollo del Mercado

Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como de los demás reglamentos y normas complementarias que le sean aplicables.

**Artículo 2. Ámbito de Aplicación.** Las disposiciones establecidas en este Reglamento, son de aplicación para las entidades de intermediación financiera que deseen participar en operaciones de compra venta de cartera de créditos hipotecarios, para fines de titularización, según se indican a continuación:

- a) Para la Venta de Cartera de Créditos Hipotecarios /Originadores.
  - i. Bancos Múltiples;
  - ii. Bancos de Ahorro y Crédito;
  - iii. Asociaciones de Ahorros y Préstamos; y,
  - iv. Entidades públicas y mixtas de Intermediación Financiera.
  
- b) Para la Compra de Cartera de Créditos Hipotecarios/Titularizadores.
  - i. Entidades de intermediación financiera, indicadas en el literal que antecede, que funjan como ente titularizador y por ello sujetas además a las regulaciones establecidas por la Superintendencia de Valores; y,
  - ii. Sociedades Titularizadoras, debidamente registradas y facultadas a operar por la Superintendencia de Valores.

**Artículo 3. Alcance.** Definir los conceptos, criterios, documentos e informaciones requeridas, que regirán el procedimiento para solicitar y otorgar la autorización correspondiente a las entidades de intermediación financiera, cuando decidan realizar operaciones de compra venta de cartera de créditos hipotecarios, con fines de participar en procesos de titularización o de adquisición de valores titularizados.

## **CAPÍTULO II DEFINICIONES**

**Artículo 4. De las Definiciones.** Para fines de aplicación de este Reglamento, regirán las definiciones siguientes:

- a) **Activos Subyacentes:** Son créditos y sus garantías accesorias que conforman una cartera de créditos hipotecarios, generadores de flujos de caja determinables, los cuales son cedidos irrevocablemente por un originador a una sociedad titularizadora o a una entidad de intermediación financiera, dentro de un proceso

de titularización, para la constitución de un patrimonio separado, como respaldo de la oferta pública de los valores hipotecarios titularizados;

- b) **Administrador de Activos Subyacentes:** Es la sociedad titularizadora o la entidad de intermediación financiera delegada por dicha sociedad, encargada de cumplir las funciones de conservación, custodia y administración de los créditos que conforman el activo subyacente de los valores titularizados, incluyendo el recaudo de los flujos de caja derivados de los mismos;
- c) **Carta Compromiso:** Documento que formaliza el interés de comprar una determinada proporción de cartera de créditos hipotecarios de una entidad de intermediación financiera con fines de titularización;
- d) **Casos Complejos:** Son los casos en los que la operación de que se trate necesite un mayor tiempo de análisis para su comprensión, a los fines de emitir un dictamen por parte de una de las instancias correspondientes, sea por su tamaño u otras condiciones, tales como la necesidad de verificación de informaciones por parte de las mismas, de garantías que no estén debidamente acreditadas o que deban ser detalladas más ampliamente, detecciones de impedimentos legales u otras precisiones debidamente justificadas que deban ser incluidas o ponderadas;
- e) **Cesión:** Es la transferencia mediante la cual una entidad de intermediación financiera llamada cedente, cede la totalidad, una fracción o una parte indivisa de su patrimonio a favor de otra llamada cesionaria, quien en virtud de un contrato queda habilitada a recibir una suma de dinero de un tercero denominado deudor cedido;
- f) **Conflicto de Interés:** Situación derivada de evidentes vinculaciones directas o indirectas de personas físicas y/o jurídicas, participantes en la cesión o en la administración de una cartera de crédito, en el marco de un proceso de titularización;
- g) **Créditos Hipotecarios:** Para los fines de este Reglamento se consideran créditos hipotecarios, los concedidos a personas físicas para la adquisición, reparación, remodelación, ampliación o construcción de viviendas, generalmente formalizados en cuotas de pagos iguales y sucesivas, amparados en su totalidad con garantía del mismo inmueble. Esta definición debe entenderse taxativa, por lo que no comprende otros tipos de créditos, aun cuando estos se encuentren amparados con garantía hipotecaria;

- h) **Emisor Especializado:** Para fines de este Reglamento y conforme a la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, se entiende por emisor especializado, a las sociedades anónimas legalmente constituidas, incluyendo las entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Monetaria y Financiera, siempre y cuando no funjan como originadoras, y que hayan obtenido de las Superintendencias de Bancos y de Valores, las certificaciones que las acrediten como tal;
- i) **Emisión Subordinada:** Es la emisión dentro del programa de emisiones de valores titularizados, cuyos pagos se sujetan y condicionan a la disponibilidad de recursos derivados del flujo de caja del activo subyacente, una vez pagadas todas las partidas a las cuales se les hubiera asignado una prioridad o prelación de pago con respecto a la misma;
- j) **Hecho Relevante:** Situación o información sobre la sociedad titularizadora, las personas físicas o jurídicas vinculadas a la misma, o sobre el activo subyacente, que pudiera influir en el precio de un valor o en la decisión de un tenedor sobre la suscripción de dicho activo;
- k) **Originador:** Es la entidad de intermediación financiera, propietaria de carteras de créditos hipotecarios, que transfiere una proporción de las mismas, de forma irrevocable, a una sociedad titularizadora u otra entidad de intermediación financiera que funja como titularizador para el desarrollo de un proceso de titularización;
- l) **Patrimonio Técnico:** Es el patrimonio conformado por la suma del Capital Primario más el Capital Secundario, conforme se definen en el Reglamento de Normas Prudenciales de Adecuación Patrimonial, dictado por la Junta Monetaria;
- m) **Titularización:** Es el proceso llevado a cabo por una sociedad titularizadora o una entidad de intermediación financiera que funja como titularizador, por medio del cual se adquieren carteras de créditos hipotecarios con flujos, para conformar un patrimonio separado con fines de emitir con cargo a dicho patrimonio, valores hipotecarios titularizados, cuya fuente de pago exclusivo es el flujo de caja derivado de la cartera de crédito hipotecaria transferida;

- n) **Propuesta de Proyecto de Titularización:** Es la propuesta que recoge el interés de comprar una proporción de cartera de créditos hipotecarios de una entidad de intermediación financiera para titularizar dichos activos, por la entidad debidamente facultada para ello;
- o) **Régimen de Autorización Abreviado:** Es el procedimiento que dispone una reducción del plazo otorgado a las autoridades competentes, para resolver las solicitudes que le someten las entidades que posean en la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la calificación de emisores especializados, otorgada por parte de las Superintendencias de Bancos y de Valores, en cuyo caso el plazo para tales fines, se reduce a 15 (quince) días hábiles;
- p) **Régimen de Autorización General:** Es el procedimiento general dispuesto para que las autoridades competentes se pronuncien sobre las solicitudes que le someten las entidades reguladas por la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en cuyo caso es de 30 (treinta) días calendario;
- q) **Silencio Positivo:** Es la autorización que se entiende otorgada por las autoridades competentes, dentro del Régimen de Autorización Abreviado, establecido en la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y, particularmente, para emisores calificados como especializados, cuando dichas autoridades no se pronunciaren en los plazos de 15 (quince) o 20 (veinte) días hábiles previstos para ello, según aplique;
- r) **Sociedad Titularizadora:** Son personas jurídicas autorizadas por la Superintendencia de Valores e inscritas en el Registro del Mercado de Valores y Productos, cuyo objeto exclusivo es el desarrollo de procesos de titularización a partir de la adquisición de activos con flujos, con el fin de constituir un patrimonio separado para respaldar la emisión de títulos de oferta pública, como los valores hipotecarios titularizados a los que se refiere este Reglamento;
- s) **Titularizador:** Se refiere tanto a la sociedad titularizadora, como a las entidades de intermediación financiera autorizadas por la Ley Monetaria y Financiera a fungir como titularizador; y,
- t) **Valores Hipotecarios Titularizados:** Son valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización, cuyo activo subyacente se compone de

cartera de créditos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores, y las disposiciones que sobre estos se establecen en la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

## **TÍTULO II DE LA COMPRA VENTA DE LAS CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA FINES DE TITULARIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I MECANISMOS Y CRITERIOS PARA LA COMPRA VENTA DE CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CRITERIOS PARA SELECCIÓN DE COMPRADORES**

**Artículo 5. Mecanismo de Venta de las Cartera de Créditos Hipotecarios.** Las entidades de intermediación financiera facultadas a vender o ceder una proporción de sus cartera de créditos hipotecarios para fines de titularización, cuyo monto sea igual o menor a un 20% (veinte por ciento) de su patrimonio técnico, podrán realizar la referida venta de forma directa, a través de los canales establecidos por la propia entidad, debiendo informarlo a la Superintendencia de Bancos, según se dispone en este Reglamento. Cuando se trate de una venta de cartera de créditos hipotecarios, cuyo monto sea mayor al 20% (veinte por ciento) de su patrimonio técnico, a los fines de generar la competencia y transparencia necesarias para este tipo de operaciones, y siempre que el mercado así lo permita, la entidad de intermediación financiera, además de dar cumplimiento a los requerimientos que para tales fines establece la mencionada Ley Monetaria y Financiera y del mecanismo anteriormente indicado, podrá utilizar el mecanismo de subasta pública, abierta o cerrada, mediante un aviso público, en el cual se establezcan las condiciones, términos de referencia y los plazos correspondientes.

**Párrafo I:** En caso de que en una primera subasta no haya suficientes participantes en el mercado o se declare desierta, o no llene las expectativas esperadas y establecidas al efecto, para la venta de las cartera de créditos hipotecarios con fines de titularización, la entidad podrá hacer las gestiones correspondientes para realizar una venta de cartera de forma directa.

**Párrafo II:** La Superintendencia de Bancos velará para que los referidos procesos de ventas se realicen acordes a lo estipulado en este Artículo, como forma de fomentar la transparencia necesaria, conforme a las disposiciones establecidas en este Reglamento, pudiendo participar como observador en el caso de que dichas ventas se efectúen por subastas.

**Artículo 6. Criterios Mínimos para la Compra Venta de Cartera de Créditos Hipotecarios.** Las entidades de intermediación financiera, deberán tomar como criterios para la venta de la proporción de su cartera de créditos hipotecarios con fines de titularización, al menos los criterios siguientes:

- a) Que la calificación de los créditos hipotecarios seleccionados para estos fines, sea categoría A o B, conforme a lo establecido en el Reglamento de Evaluación Activos (REA);
- b) Que los créditos hipotecarios seleccionados para estos fines, registren un plazo de haberse otorgado, no menor de 12 (doce) meses;
- c) Que en la originación de los créditos hipotecarios seleccionados, se verifique que los mismos no sobrepasan el 80% (ochenta por ciento) de la garantía hipotecaria que los respalda;
- d) Que los activos subyacentes de las carteras de créditos hipotecarios estén libres de afectaciones;
- e) Que la operación de compra venta de cartera de créditos se realice a “Prima, a la Par o a Descuento”, dependiendo de la condición de los créditos; y,
- f) Que los recursos derivados de las operaciones de venta de cartera de créditos hipotecarios para fines de titularización, sean destinados por lo menos en un 80% (ochenta por ciento) a nuevos créditos a la vivienda y al sector construcción en general.

**Artículo 7. Criterios Mínimos para la Selección de Compradores de Cartera de Créditos Hipotecarios para fines de Titularización.** La entidad que desee vender una proporción de la cartera de créditos hipotecarios para estos fines, deberá seleccionar entidades para la compra de dicha cartera, que cumplan al menos con los requisitos siguientes:

- a) Estar constituida como sociedad titularizadora, debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de dicha Institución o estar autorizada a titularizar cartera de créditos al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, la Ley del Mercado de Valores o por una Ley especial;



- b) Poseer las condiciones técnicas, operativas y legales necesarias para administrar o manejar este tipo de cartera de créditos; y,
- c) Presentar una Carta Compromiso para la adquisición de cartera hipotecaria, que incluya la propuesta del proyecto de titularización, que cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y, en las normas dictadas por el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores.

## **CAPÍTULO II DEL CONTENIDO MÍNIMO DE LOS CONTRATOS**

**Artículo 8. Contenido Mínimo de los Contratos.** El contenido de los contratos que se suscriban al tenor de una operación de compra venta de una proporción de la cartera de créditos hipotecarios de una entidad de intermediación financiera, para fines de titularización, deberán tener como mínimo lo siguiente:

- a) Objeto de la operación;
- b) Fecha y lugar donde se realizará la operación;
- c) Nombres de las partes contratantes que participarán en la operación de compra-venta de cartera de créditos hipotecarios, con sus respectivos representantes legales;
- d) Descripción y detalle de la proporción de la cartera de créditos hipotecarios objeto de la operación;
- e) Monto, moneda y momento de pago de la operación;
- f) Obligaciones y derechos de las partes contratantes;
- g) Cláusula relativa al mantenimiento de las condiciones contractuales de los créditos hipotecarios a ser cedidos;
- h) Cláusula relativa a la obligación de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos establecido en la Superintendencia de Valores, de un listado contentivo de los nombres y generales de los deudores a ser cedidos, y el monto del crédito hipotecario a ser cedido y la descripción catastral del inmueble hipotecado, en seguridad de dichos créditos;

- i) Cláusula relativa a la irrevocabilidad de las transferencias de los créditos cedidos, estipulando la sustitución de créditos post-venta, en los casos de reclamación por equivocación de documentación o error material debidamente justificado por escrito, o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el perfeccionamiento de la titularización, todo lo cual solo podría efectuarse dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario subsiguientes a la firma del contrato de compra venta de la cartera de créditos y antes de la emisión de los valores titularizados;
- j) Declaración expresa por parte de la entidad de intermediación vendedora, de no otorgar garantías adicionales sobre la cartera vendida o cedida;
- k) Declaración expresa sobre la evidencia de la suscripción de un acuerdo de confidencialidad, respecto de la información a ser compartida durante la fase previa a la operación de compra venta de las carteras de créditos;
- l) Declaración expresa sobre la evidencia de la ejecución del proceso de ‘Debida Diligencia’, característico de la fase previa a las operaciones de compra venta de carteras de créditos;
- m) Declaración expresa de que la entidad administradora del activo subyacente de los valores hipotecarios titularizados, tiene la obligatoriedad de reportar a la Superintendencia de Bancos la relación de cartera de préstamos de que se trate, conforme a las normativas vigentes sobre el particular, de manera que no se pierda ese seguimiento y control sobre los créditos; y,
- n) Cualquier otra información pactada que sea de interés de los organismos reguladores.

### **TÍTULO III PROCEDIMIENTOS DE LOS REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO I PROCEDIMIENTO DEL REGÍMEN DE OPERACIONES SIN AUTORIZACIÓN PREVIA**

**Artículo 9. Operaciones Sin Autorización Previa.** Acorde a lo dispuesto en la Ley Monetaria y Financiera, así como a lo establecido en la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, las entidades de intermediación financiera, podrán, en el marco de un proceso de titularización de

cartera de créditos hipotecarios, sin necesidad de autorización previa de la Superintendencia de Bancos, participar, ya sea como originadores o administradores de dichas carteras, vendiendo directamente las mismas cuando el monto global de éstas no supere el 20% (veinte por ciento) de su patrimonio técnico, así como adquirir valores provenientes de procesos de titularización de igual naturaleza, siempre y cuando la entidad que funja como titularizadora haya sido calificada por la Superintendencia de Valores como emisor especializado, debiendo notificarlo a la Superintendencia de Bancos por las vías y en la forma establecida en este Reglamento.

**Párrafo:** El originador de la cartera de créditos podrá ser a su vez administrador de la misma, en caso de que así lo decidiera, cumpliendo con las disposiciones establecidas al respecto en este Reglamento, así como las establecidas por la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y las normas dictadas por el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores.

**Artículo 10. Notificación a la Superintendencia de Bancos.** Las entidades de intermediación financiera que realicen operaciones de compra venta de cartera de crédito hipotecarios sin autorización previa, conforme se establece en el Artículo 9 que antecede, deberán notificarlo a la Superintendencia de Bancos, mediante una comunicación por escrito, anexando la documentación siguiente:

- a) Identificación de los deudores a ser cedidos, detallados a través del formato del reporte mensual de cartera de créditos que actualmente remiten a dicho Organismo Supervisor, el cual será readecuado para estos fines, y en el que deberá estar especificado como mínimo, nombres y generales de los deudores a ser cedidos y los montos de los créditos hipotecarios a ser cedidos, fecha del contrato, plazo concertado, tasa de interés pactada y los cambios si los hubiere, monto de las cuotas, monto acumulado de las cuotas pagadas y de las cuotas pendientes, descripción de las garantías y calificación del deudor por parte de la entidad de intermediación financiera;
- b) Documentos en los que conste la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, establecido en la Superintendencia de Valores, de un listado en el que se indique los nombres y generales de los deudores cedidos, los montos de los créditos hipotecarios cedidos y la descripción catastral del inmueble hipotecado en seguridad de dichos créditos;

- c) Copia del Informe de Evaluación de la entidad donde se analiza la venta de cartera de créditos hipotecarios de que se trate, su impacto y ventajas en los estados financieros de la misma;
- d) Copia del acta o resolución del órgano societario interno competente que autoriza la venta de cartera de créditos hipotecarios;
- e) Copia del Contrato que formaliza la operación de compra venta de la cartera;
- f) Copia escaneada de las tasaciones realizadas al momento de la originación de los créditos hipotecarios, de los inmuebles que fungen como garantías de los mismos, debiendo los informes físicos estar disponibles a requerimiento de los organismos supervisores, en el entendido de que dichos Organismos podrían requerir la actualización de tasaciones de los referidos inmuebles, en caso de ser necesario; y,
- g) Cualquier otra información sobre este tipo de operaciones que sea de interés o que posteriormente requiera la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 11. Plazo para la Remisión.** Las informaciones y/o documentos de respaldo de las operaciones señaladas en el Artículo 10 precedente, deberán ser remitidas por las entidades de intermediación financiera a la Superintendencia de Bancos, dentro de los 10 (diez) días hábiles de haber sido formalizado el contrato de compra venta correspondiente, y deberá estar a disposición del público en general, en la página web de la entidad de intermediación financiera de que se trate, en el indicado plazo, omitiendo los datos que se consideran personales, de conformidad con la Ley No. 172-13 sobre Protección Integral de Datos Personales de fecha 13 de diciembre del 2013. La información solicitada en el literal b) del Artículo 10 que antecede, podrá ser remitida dentro de los 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha en que la Superintendencia de Valores haya emitido la certificación correspondiente de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos del listado de los deudores cedidos.

**Artículo 12. De la Supervisión de las Operaciones.** La Superintendencia de Bancos, a los fines de velar por el cumplimiento por parte de las entidades de intermediación financiera, de las disposiciones vigentes relativas a las operaciones que no requieren autorización previa y, en particular, a las estipuladas en este Capítulo, establecerá los mecanismos pertinentes para el seguimiento permanente de dichas operaciones.

**CAPÍTULO II**  
**PROCEDIMIENTO DEL RÉGIMEN GENERAL DE**  
**AUTORIZACIÓN PARA EMISORES NO ESPECIALIZADOS**

**SECCIÓN I**  
**DE LA AUTORIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**

**Artículo 13. Autorización Previa de la Superintendencia de Bancos.** Las entidades de intermediación financiera que se propongan participar en un proceso de titularización, ya sea como originadores o administradores, que requieran vender una proporción de su cartera de créditos hipotecarios mayor a un 20% (veinte por ciento) e inferior o igual al 30% (treinta por ciento) de su patrimonio técnico, y que el ente titularizador no posea la calificación de emisor especializado, deberán requerir la autorización previa de la Superintendencia de Bancos, para lo cual deberán remitir una comunicación de solicitud a dicho Organismo Supervisor, debidamente motivada y/o justificada respecto a los fines de la operación que se proponen realizar, anexando la documentación que respalda la misma, según se detalla a continuación:

- a) Los documentos indicados en los literales a), c), d) y f) del Artículo 10 de este Reglamento. En el caso de la información sobre los deudores cedidos a que se refiere el literal a) del citado Artículo, la entidad de intermediación financiera podrá entregar un listado provisional, debiendo notificar a la Superintendencia de Bancos al momento de formalización del contrato de compra venta de la cartera de créditos hipotecarios, todos los cambios que se hayan efectuado, remitiendo el listado definitivo de los créditos cedidos;
- b) Carta Compromiso para la adquisición de cartera de créditos hipotecarios, que incluya las generales del posible adquiriente de la misma, la propuesta del proyecto de titularización y evidencias de la realización del proceso de la ‘Debida Diligencia’. Cuando la entidad de intermediación financiera haya suscrito un acuerdo marco de compra venta de cartera de crédito en la forma prevista por este Reglamento, no será necesaria la suscripción de la citada carta. En ese caso, las características del mencionado proyecto, serán indicadas en la solicitud de autorización;
- c) Borrador del contrato que formalizaría la operación de compra venta de la cartera de que se trate, el cual podrá concebirse como ‘contrato marco’ entre las partes, para adicionar adecuadamente futuras operaciones de ese mismo tipo, con adendas adicionales; y,

- d) Cualquier otra información sobre este tipo de operaciones que sea de interés o que posteriormente requiera la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 14. De la Recepción de la Solicitud.** La Superintendencia de Bancos otorgará un acuse de recibo de la información depositada, en base a la lista de requerimientos establecida en el Artículo 13 que antecede. En caso de que la misma esté incompleta, dicha solicitud le será devuelta con los requerimientos faltantes por escrito, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para completar dicha solicitud.

**Artículo 15. Del Plazo y Criterios de Evaluación.** La Superintendencia de Bancos, a partir de la fecha de recepción de la solicitud o de la fecha cierta de recepción de las correcciones que se hayan requerido, dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días calendario, para efectuar la evaluación correspondiente y emitir su dictamen. Cuando se requiriese algún documento adicional o los remitidos presentaren faltas, omisiones u errores, se le solicitará completar o enmendar los mismos, en cuyo caso, se interrumpiría el plazo y reanudaría una vez se subsane la información requerida, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para completar dicha solicitud. La referida evaluación deberá tomar como elementos de análisis para otorgar su anuencia, los criterios siguientes:

- a) Que el indicador de solvencia de la entidad solicitante sea igual o mayor al requerido por las disposiciones vigentes;
- b) Que se haya verificado el cumplimiento de los requisitos estipulados en los Artículos 6 y 7 de este Reglamento;
- c) Que hayan consignado en el borrador del contrato de compra venta todos los requerimientos establecidos en el Artículo 8 de este Reglamento;
- d) Que se haya verificado que la venta de cartera se realiza para fines exclusivos de titularización, en base a los objetivos exigidos por la Ley;
- e) Que no existe conflicto de interés en la operación a realizar;
- f) Que la operación cumple con las disposiciones legales vigentes; y,
- g) Otros aspectos de interés que considere la Superintendencia de Bancos.

**Párrafo I:** Dentro del plazo antes indicado, la Superintendencia de Bancos emitirá su dictamen, notificando al solicitante su decisión, con cualquier condicionante, si la

hubiere, en base a las disposiciones establecidas sobre el particular y emitirá la autorización correspondiente.

**Párrafo II:** Una vez la entidad reciba la autorización de la Superintendencia de Bancos, podrá completar la operación autorizada, suscribiendo el contrato correspondiente y sometiendo su solicitud de autorización de oferta pública a la Superintendencia de Valores;

## **SECCIÓN II DE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA MONETARIA**

**Artículo 16. Autorización Previa de la Junta Monetaria.** Las entidades de intermediación financiera que se propongan vender una proporción de su cartera de créditos hipotecarios que sea superior al 30% (treinta por ciento) de su patrimonio técnico, en el marco de un proceso de titularización, y que el ente titularizador no posea la calificación de emisor especializado, deberán requerir la autorización previa de la Junta Monetaria, mediante una comunicación vía la Superintendencia de Bancos, debidamente motivada y/o justificada respecto a los fines de la operación de que se trate, anexando la documentación que se indica en el Artículo 13 del presente Reglamento.

**Artículo 17. De la Recepción de la Solicitud.** La Superintendencia de Bancos, entregará un acuse de recibo de la información, depositada en base a la lista de requerimientos establecidos en el Artículo 13 de este Reglamento, debiendo enviar una copia de la solicitud a la Junta Monetaria. En caso de que la referida solicitud esté incompleta, la misma le será devuelta con los requerimientos faltantes por escrito, otorgándole un plazo de 10 (diez) días hábiles para completar dicha solicitud.

**Artículo 18. Del Plazo y Criterios de Evaluación.** Recibida la solicitud por la Superintendencia de Bancos, dispondrá de 15 (quince) días calendario, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud o de la fecha cierta de recepción de las correcciones que se hayan requerido, del plazo total de los 30 (treinta) días calendario establecidos en la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, para analizar y tramitar a la Junta Monetaria la referida solicitud, acompañada de su respectiva evaluación y opinión, aplicando los criterios señalados en el Artículo 15 del presente Reglamento.

**Párrafo I:** La Junta Monetaria dispondrá de los 15 (quince) días calendario restantes, contados a partir de la recepción del expediente que al respecto haya remitido la Superintendencia de Bancos, para conocer la misma y emitir su dictamen, previa

verificación de los requisitos establecidos en el Artículo 15 de este Reglamento, y de la opinión de dicho Organismo Supervisor sobre el particular.

**Párrafo II:** Una vez la entidad reciba la autorización correspondiente de la Junta Monetaria, podrá proceder a completar la operación, suscribiendo el contrato de compra venta correspondiente y formulando su solicitud de autorización de oferta pública de valores titularizados, ante la Superintendencia de Valores.

**CAPÍTULO III**  
**PROCEDIMIENTO RÉGIMEN ABREVIADO DE**  
**AUTORIZACIÓN DE VENTA DE CARTERA DE CRÉDITOS**  
**HIPOTECARIOS PARA FINES DE TITULARIZACIÓN**  
**PARA EMISORES ESPECIALIZADOS**

**SECCIÓN I**  
**AUTORIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**

**Artículo 19. Régimen de Autorización Abreviado de la Superintendencia de Bancos.** Las entidades de intermediación financiera que se propongan vender para fines de titularización una proporción de su cartera de créditos hipotecarios mayor a un 20% (veinte por ciento), e inferior o igual al 30% (treinta por ciento) de su patrimonio técnico, a una entidad que funja como titularizadora que esté calificada como emisor especializado, deberán solicitar a la Superintendencia de Bancos, mediante comunicación debidamente motivada y/o justificada respecto a los fines de la operación, anexando la documentación requerida en el Artículo 13 de este Reglamento.

**Artículo 20. De la Recepción de la Solicitud.** La Superintendencia de Bancos, entregará un acuse de recibo de la información depositada, en base a la lista de requerimientos establecidos en el Artículo 13 del presente Reglamento. En caso de que la solicitud esté incompleta, dicha solicitud le será devuelta con la indicación de los requerimientos faltantes, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para completarla.

**Artículo 21. Del Plazo y Criterios de Evaluación.** La Superintendencia de Bancos, a partir de la fecha de recepción de la solicitud, dispondrá de un plazo de 15 (quince) días hábiles para efectuar la evaluación correspondiente y emitir su dictamen. Cuando se requiriese algún documento adicional o los remitidos presentaren faltas, omisiones u errores, el plazo se interrumpirá y se reanudará cuando la información faltante sea corregida o subsanada, en cuyo caso, el tiempo que se le otorgará para la



correspondiente remisión corregida, dependerá del tipo de documento de que se trate. La Superintendencia de Bancos tomará como criterios para su evaluación, los señalados en el Artículo 15 de este Reglamento.

**Párrafo I:** La Superintendencia de Bancos podrá, previa notificación a la parte solicitante, disponer de un plazo adicional de hasta 5 (cinco) días hábiles para ponderar los casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y que hayan sido calificados como casos complejos, conforme a la definición establecida en este Reglamento.

**Párrafo II:** Una vez la entidad reciba la autorización correspondiente por la Superintendencia de Bancos, podrá proceder a completar la operación suscribiendo el contrato correspondiente y sometiendo su solicitud de autorización de oferta pública a la Superintendencia de Valores.

**Párrafo III:** En caso de que la Superintendencia de Bancos no emita su dictamen en el plazo de 15 (quince) días hábiles establecidos por Ley o en el lapso de los 20 (veinte) días para los casos complejos, se considerará que el silencio de dicho Organismo equivale a la aprobación de la solicitud de autorización de que se trate y la entidad solicitante podrá proceder a completar las acciones establecidas en el Párrafo II de este Artículo.

## **SECCIÓN II AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA MONETARIA**

**Artículo 22. Régimen de Autorización Abreviado de la Junta Monetaria.** Las entidades de intermediación financiera que se propongan vender para fines de titularización, una proporción de su cartera de créditos hipotecarios que sobrepase el 30% (treinta por ciento) de su patrimonio técnico, a una entidad que funja como titularizadora que esté calificada como Emisor Especializado, deberán solicitar a la Junta Monetaria la autorización correspondiente, a través de una comunicación escrita vía la Superintendencia de Bancos, debidamente motivada y/o justificada respecto a los fines de la operación, anexando los documentos e informaciones requeridos en el Artículo 13 de este Reglamento.

**Artículo 23. De la Recepción de la Solicitud.** La Superintendencia de Bancos, otorgará un acuse de recibo de la información depositada en base a los requerimientos establecidos en el Artículo 13 de este Reglamento, debiendo enviar una copia de la referida solicitud a la Junta Monetaria. En caso de que la misma esté incompleta,

dicha solicitud será devuelta con la indicación de los requerimientos faltantes, otorgándole un plazo de 10 (diez) días hábiles para completar dicha solicitud.

**Artículo 24. Del Plazo y Criterios de Evaluación.** Una vez la solicitud sea recibida por la Superintendencia de Bancos, ésta dispondrá de los primeros 7 (siete) días hábiles contados a partir de la aceptación, para evaluar y tramitar dicha solicitud a la Junta Monetaria, para que emita el dictamen correspondiente, dentro de los 8 (ocho) días hábiles restantes del plazo total de 15 (quince) días hábiles, estipulados por la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. En la indicada evaluación, la Superintendencia de Bancos tomará como base los criterios establecidos en el Artículo 15 de este Reglamento.

**Párrafo I:** La Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos podrán, previa notificación a la parte solicitante, disponer de un plazo adicional de hasta 5 (cinco) días hábiles cada una, para ponderar los casos que requieran de una evaluación más exhaustiva y hayan sido calificados como casos complejos, conforme a la definición establecida en este Reglamento.

**Párrafo II:** Una vez la entidad reciba de la Junta Monetaria la autorización solicitada, podrá proceder a completar la operación autorizada, suscribiendo el contrato correspondiente y sometiendo su solicitud de autorización de oferta pública a la Superintendencia de Valores;

**Párrafo III:** En caso de que la Junta Monetaria no emita su dictamen en el plazo de 15 (quince) días hábiles establecido por Ley o en el lapso de los 20 (veinte) días para los casos complejos, se considerará que el silencio del referido Organismo equivale a la aprobación de la solicitud de autorización de que se trate y la entidad solicitante podrá proceder a completar las acciones establecidas en el Párrafo II de este Artículo.

**Artículo 25. De la adquisición de Valores Hipotecarios Titularizados por parte del Originador.** Al menos el 30% de la emisión subordinada dentro del programa de emisión correspondiente a los valores hipotecarios titularizados o aquéllos de menor calificación de riesgo, deben ser recibidos por el originador como parte del pago por la venta de la cartera de créditos hipotecaria. Estos valores serán calificados para fines de provisión, de acuerdo a la siguiente tabla:

Calificación Agencia Calificadora	Calificación correspondiente Reglamento de
---	--

	Evaluación de Activos (REA)
AAA	A
AA	A
A	A
BBB	A
BB	B
B	B
C	C
D	D
E	E

**CAPÍTULO IV**  
**DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN**  
**PARA ADQUIRIR VALORES TITULARIZADOS**

**Artículo 26. De la Autorización Previa para Adquirir Valores Titularizados.**

Acorde a las disposiciones establecidas en la Ley Monetaria y Financiera, y la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, cuando las entidades de intermediación financiera decidan adquirir valores titularizados provenientes de cartera de créditos hipotecarios, deberán solicitar la autorización correspondiente a la Superintendencia de Bancos si el valor es superior al 20% (veinte por ciento) y menor o igual al 30% (treinta por ciento) del patrimonio técnico y a la Junta Monetaria, si es superior al 30% (treinta por ciento) de dicho patrimonio. Las entidades de intermediación financiera deberán dirigir una comunicación a la Superintendencia de Bancos, si el valor supera el 20% (veinte por ciento) y es menor o igual al 30% (treinta por ciento) del patrimonio técnico. Si supera el 30% (treinta por ciento) del patrimonio técnico, la comunicación deberá dirigirse a la Junta Monetaria vía Superintendencia de Bancos. En ambos casos, solicitando la referida autorización debidamente motivada e incluyendo a la misma las informaciones y documentaciones siguientes:

- a) Monto de la inversión a realizar, emisor, características de los valores titularizados, denominación del patrimonio separado, información sobre los originadores y el número de inscripción en el Registro de Oferta Pública de Valores correspondiente; y,

- b) Copia del informe de la calificación de riesgos de al menos una Calificadora de Riesgos debidamente registrada en la Superintendencia de Valores.

**Párrafo I:** La Superintendencia de Bancos, en el análisis de la solicitud, determinará el impacto sobre el nivel de solvencia y liquidez de la entidad solicitante, por la adquisición de este tipo de valores, así como la calidad de los activos subyacentes de los valores titularizados hipotecarios, a los fines de dar su opinión o autorización, en base a los criterios establecidos en el Artículo 15 de este Reglamento.

**Párrafo II:** La Junta Monetaria, en los casos en que dicha adquisición supere el 30% (treinta por ciento) del patrimonio técnico de la entidad de intermediación financiera, en base al informe de evaluación que deberá presentar la Gerencia del Banco Central, sustentado en los criterios establecidos en el Artículo 15 de este Reglamento, al impacto sobre el nivel de solvencia y liquidez de la entidad referido en el Párrafo I que antecede, así como a la opinión de la Superintendencia de Bancos, dictará la autorización correspondiente, en cuyo caso la entidad podrá proceder a la compra de los valores propuestos.

**Párrafo III.** La Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos, dispondrán de un plazo de 10 (diez) días hábiles cada una para pronunciarse sobre las solicitudes de que trata este Capítulo.

## **CAPÍTULO V NOTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES**

**Artículo 27. Notificaciones Posteriores.** Las entidades de intermediación financiera, que en el marco de un proceso de titularización hayan realizado operaciones de compra venta de cartera de créditos hipotecarios, participando como vendedores u originadores, o como administradores de dichas carteras, así como comprador o titularizador, o adquiriendo valores titularizados, deberán mantener informadas a las Superintendencias de Bancos y de Valores, sobre cambios significativos o hechos relevantes relacionados con las operaciones señaladas, inmediateamente se haya producido el hecho, situación o información, acorde a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias vigentes dictadas por el Consejo Nacional de Valores. Antes de realizarse la emisión de valores correspondientes y, en caso de sustitución de créditos subyacentes de valores titularizados, por razones justificadas, conforme a las disposiciones sobre el particular estipuladas en el literal i) del Artículo 8 de este Reglamento, las entidades deberán informarlo de inmediato a las instancias indicadas,

mediante el Reporte de Sustitución de Créditos Cedidos, que será elaborado oportunamente por la Superintendencia de Bancos.

2. Esta Resolución deberá ser publicada en uno o más diarios de amplia circulación nacional, en virtud de las disposiciones del literal g) del Artículo 4 de la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002.”