

A V I S O

Por este medio se hace de público conocimiento que la Junta Monetaria ha dictado su **Primera Resolución** de fecha **20 de septiembre del 2011**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“VISTA la comunicación No.020754 de fecha 16 de septiembre del 2011, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Gerente de dicha Institución, mediante la cual somete al conocimiento y decisión de la Junta Monetaria el Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, derivado de la Ley No.189-11 para Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del 2011, publicada el 21 de julio del 2011;

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

VISTA la Ley No.19-00 que regula el Mercado de Valores en la República Dominicana de fecha 8 de mayo del 2000 y su Reglamento de Aplicación, emitido mediante Decreto No. 729-04 de fecha 3 de agosto del 2004;

VISTA la Ley No.06-04 que convierte al Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y Producción (BNV), de fecha 11 de enero del 2004;

VISTA la Ley No.479-08 General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada de fecha 11 de diciembre del 2008, modificada por la Ley No.178-09 de fecha 22 de junio del 2009;

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;

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

VISTO el Reglamento sobre Normas Prudenciales de Adecuación Patrimonial, dictado por la Junta Monetaria mediante su Tercera Resolución de fecha 30 de marzo del 2004 y sus modificaciones;

VISTA la Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 7 de septiembre del 2006, que regula la emisión de las Letras Hipotecarias;

VISTA la Tercera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 18 de agosto del 2011, sobre autorización de consulta pública de proyectos de Reglamentos de la citada Ley No.189-11;

VISTO el Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios;

VISTA la Matriz contentiva de las observaciones de la Consultoría Jurídica del Banco Central al citado Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, de las cuales, algunas precisiones de lugar fueron incorporadas en el mismo;

VISTA la Matriz contentiva de las observaciones formuladas por los sectores interesados al Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, en el marco del proceso de consulta pública, con sus respectivas ponderaciones;

CONSIDERANDO que en fecha 16 de julio del 2011 fue promulgada la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, publicada el 21 de julio del año en curso, la cual en su Artículo 84 otorga un plazo de 60 días, para que la Junta Monetaria dicte los Reglamentos, Circulares e Instructivos necesarios para regular el financiamiento de préstamos hipotecarios a través de la emisión y colocación de los valores e instrumentos hipotecarios, así como a realizar las modificaciones a la Resolución dictada por dicho Organismo que regula la emisión de Letras Hipotecarias;

CONSIDERANDO que en base a lo indicado precedentemente y a lo establecido en la Constitución de la República Dominicana con respecto a la entrada en vigencia de las leyes, en base a la fecha de la publicación de las mismas, el plazo para la aprobación de estos reglamentos vence el 21 de septiembre del 2011;

CONSIDERANDO que en virtud de las disposiciones de los Artículos 72, 73 y 74 de la citada Ley No.189-11, corresponde a la Junta Monetaria el conocimiento y aprobación del Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, cuya elaboración ha sido coordinada y concluida por el Banco Central;

CONSIDERANDO que los Artículos 40, 42 y 75 de la mencionada Ley Monetaria y Financiera, establecen las operaciones y servicios que pueden realizar los bancos múltiples, los bancos de ahorro y crédito, y las asociaciones de ahorros y préstamos, entre las cuales se incluyen la emisión de valores e instrumentos financieros;

CONSIDERANDO que la Gerencia del Banco Central, en fecha 11 de agosto del 2011, presentó a la Junta Monetaria una relación de los Reglamentos, Normas y Disposiciones a ser desarrollados como resultado de la promulgación de la Ley No.189-11 antes mencionada, a los fines de su conocimiento, pues además de la Junta Monetaria, otras instancias como el Poder Ejecutivo, la Superintendencia de Bancos (SB), el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores (SIV), la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión de la Superintendencia de Pensiones (SIPEN), el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y el Ministerio de Obras Públicas (MOP), deberán conocer y aprobar sus respectivos reglamentos e instructivos, a fin de respetar el ámbito de acción de los entes de decisión que existen conforme a las leyes vigentes asociadas a esta materia;

CONSIDERANDO que el literal g) del Artículo 4 de la mencionada Ley Monetaria y Financiera, establece el mecanismo de consulta pública de los proyectos de Reglamentos a ser conocidos y aprobados por la Junta Monetaria, para fines de recabar las observaciones de los sectores interesados, en atención a lo cual, la Gerencia del Banco Central solicitó a dicho Organismo Superior la autorización correspondiente para publicar en la página Web del Banco Central dichos proyectos, entre los cuales estaba el Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios;

CONSIDERANDO que mediante la Tercera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 18 de agosto del 2011, se declaró de extrema urgencia los Proyectos de Reglamentos derivados de la citada Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso de la República Dominicana, autorizando su publicación para fines de consulta y otorgando un plazo de 10 días para que los sectores interesados emitieran sus opiniones al respecto;

CONSIDERANDO que en tal sentido, el Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios recibió observaciones durante el período de consulta pública comprendido entre el 25 de agosto y el 5 de septiembre del 2011, de la Superintendencia de Valores (SIV), Superintendencia de Bancos (SB), Superintendencia de Pensiones (SIPEN), Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos (LIDAAP), del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), así como de una oficina de abogados, las cuales fueron debidamente analizadas y

ponderadas por una comisión de trabajo interdepartamental conformada por la Asesoría de la Gobernación, la Consultoría Jurídica y el Departamento de Regulación y Estabilidad Financiera del Banco Central;

CONSIDERANDO que el referido Proyecto de Reglamento establece además los procedimientos, autorizaciones y características sobre las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios, señalando el procedimiento que deben seguir las entidades de intermediación financiera para emitir estos valores de oferta pública, así como lo concerniente a las autorizaciones, registros y controles correspondientes. Asimismo se incluyen las disposiciones concernientes a la emisión de otros instrumentos hipotecarios, tales como cédulas hipotecarias, los contratos de participación, los mutuos endosables y no endosables, estableciendo además la supervisión que han de realizar los organismos reguladores y supervisores correspondientes para verificar el cumplimiento de los requisitos y disposiciones establecidas;

CONSIDERANDO que de acuerdo al informe presentado por la Gerencia del Banco Central, a los fines de facilitar el cumplimiento de los requisitos estipulados en la Ley No.189-11 para el uso de los valores e instrumentos hipotecarios por parte de las entidades de intermediación financiera, en el Proyecto del Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, se contempla de forma conjunta, las disposiciones y procedimientos necesarios para este tipo de valores e instrumentos hipotecarios, tanto para los que tienen vocación de oferta pública y que serían ofertados por las entidades de intermediación financiera, como los instrumentos hipotecarios que son de captación directa;

CONSIDERANDO que todos los valores e instrumentos hipotecarios descritos en el Proyecto de Reglamento, representarán un amplio abanico de opciones y servirán como canales para el financiamiento de la vivienda y la construcción en general;

CONSIDERANDO que el objeto del Proyecto de Reglamento, es definir las disposiciones, procedimientos y requisitos necesarios para la emisión de valores e instrumentos hipotecarios para facilitar el financiamiento a la vivienda y a la construcción en la República Dominicana, en el marco de la Ley No.189-11 antes mencionada;

CONSIDERANDO que los emisores autorizados para emitir los valores e instrumentos antes mencionados son: las entidades de intermediación financiera, es

decir, bancos múltiples, bancos de ahorro y crédito, asociaciones de ahorros y préstamos, Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y Producción y otras entidades que autorice la Junta Monetaria;

CONSIDERANDO que para lograr los objetivos citados precedentemente, el Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, se ha estructurado en tres Títulos, los que a su vez contienen Capítulos y Secciones, que regulan la operatividad de los referidos valores e instrumentos hipotecarios;

CONSIDERANDO que en relación a las observaciones formuladas por los gremios e instituciones al Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, en su mayoría fueron precisiones de forma, en algunas de las definiciones y en el texto del proyecto, a los fines de lograr un mejor entendimiento del mismo. En cuanto a las observaciones de fondo, las mismas fueron analizadas por este Organismo Superior, según se indica a continuación:

a) Aspectos Genéricos:

Precisar en el Reglamento, que los préstamos hipotecarios abarcan, tanto los destinados a la vivienda como a la construcción en general, aún cuando se hayan determinado incentivos especiales para el caso de la vivienda de bajo costo, lo cual fue acogido, a fin de preservar la consonancia con la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

b) Autorizaciones de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios por parte de la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores:

i.

recisar adecuadamente al amparo de la Ley General de Sociedades y sus modificaciones, el órgano competente de las entidades de intermediación financiera, que ha de aprobar las solicitudes de autorizaciones de emisión de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios por ser valores de oferta pública, lo cual fue acogido favorablemente, tomando en consideración que cuando sus Estatutos Sociales fueron aprobados por la Junta Monetaria, quedaron estipulados los órganos de dirección competentes que han de autorizar este tipo de solicitudes.

P

- ii. E
establecer en la Superintendencia de Bancos o en la Superintendencia de Valores, una 'ventanilla única' para la atención simultánea a las solicitudes de aprobación de ofertas públicas de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, a fin de agilizar estos procesos. Al respecto se consideró, que dado el costo que la misma podría implicar, se podía incorporar una redacción genérica flexible en el Reglamento que permita crearla en el futuro en función al volumen de solicitudes.

- iii. E
establecer mecanismos de apelación o derecho a réplica, en el caso de que esas solicitudes sean denegadas por una o las dos Superintendencias. Sobre este aspecto se rechazó la propuesta de incluir un párrafo que prevea esta situación, confiriendo una segunda oportunidad para someter una nueva solicitud, en vista de que ese tipo de mecanismo está previsto en el marco de otras disposiciones legales vigentes.

c) Precisiones sobre la creación de las Letras Hipotecarias:

En lo que respecta a la emisión de las Letras Hipotecarias, se propuso precisar mejor lo relativo a la inscripción de las garantías necesarias para la autorización de esos valores como oferta pública, la vigencia de los préstamos que constituirían los subyacentes y la aclaración de que quién colocaría dichas letras en el mercado, sería la misma entidad por su propia cuenta, no por cuenta de los deudores hipotecarios, como sucede en el caso de Chile. Al respecto, este Organismo acogió las observaciones de la manera siguiente:

- i. En cuanto a la emisión de Letras Hipotecarias, se estimó pertinente que sólo sería aplicable cuando se genera una hipoteca por primera vez desde su origen, para la concesión de nuevos préstamos pre-aprobados que permitan la inscripción de la hipoteca a favor del deudor.

- ii. Con respecto a colocación de las Letras Hipotecarias en el mercado, se aceptó que se efectuará por cuenta de la entidad de intermediación financiera de que se trate, como

mecanismo de financiamiento de proyectos de construcción de nuevas viviendas.

- iii. Con relación a la vigencia de los préstamos que constituirían los subyacentes, se aceptó que los contratos de los préstamos de nuevas construcciones de viviendas que los sustentan, puedan suscribirse hasta con 6 meses de antelación al desembolso que se produciría con la colocación y venta de las Letras Hipotecarias correspondientes.

d) Características de los Valores e Instrumentos:

- i. Incluir otra referencia de mercado para la determinación de la tasa de interés de los valores e instrumentos hipotecarios, en adición a la tasa pasiva promedio ponderado del sistema financiero. Al respecto se estimó pertinente acoger esta observación sujeta a que esa otra opción sea también determinada y publicada por el Banco Central.
- ii. Ampliar de 3 a 6 meses el período de revisión de las tasas de interés cuando éstas sean fijadas por determinado período, lo cual fue aceptado.
- iii. Dejar abierta la periodicidad del pago de los cupones o intereses de los valores e instrumentos hipotecarios. Al respecto se consideró mantener una periodicidad por tipo de instrumentos de manera que las Letras Hipotecarias tengan periodicidad trimestral; los Bonos, periodicidad trimestral, cuatrimestral y semestral; y, las Cédulas y los Títulos de Créditos originados por los Contratos de Participación y por los Mutuos Endosables o no Endosables, periodicidad mensual.
- iv. Aumentar el plazo para las Cédulas Hipotecarias de 15 hasta 20 años, lo cual fue rechazado a los fines de que haya una diferenciación más significativa con respecto al plazo de otros instrumentos.
- v. Incluir el exceptuado del encaje legal a las Cédulas Hipotecarias y a los títulos de créditos que se derivan de los Contratos de Participación y de los Mutuos. Este planteamiento no se consideró

atendible, dado que al ser instrumentos de captación directa, si el tenedor desea hacerlo líquido, tendría necesariamente que recurrir al emisor para redimirlo anticipadamente, razón por la cual la entidad emisora deber tener prevista su reserva de liquidez o encaje legal.

e) Colocación de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios en el Mercado:

- i. Estipular que las colocaciones de estos valores deberán efectuarse por subastas a través de la Bolsa de Valores. Esta sugerencia fue desestimada en razón de que ni la Ley Monetaria y Financiera ni la Ley de Mercado de Valores, prevén tal exigencia.
- ii. Establecer que dichas colocaciones se realizarán sólo a través de las entidades de intermediación financiera, lo cual no fue aceptado en vista de que la Ley de Mercado de Valores considera a los intermediarios de valores para estos fines.
- iii. Incorporar la posibilidad de que los cupones de estos valores de oferta pública puedan ser negociados en el mercado secundario de valores, sugerencia que fue desestimada, por tratarse de las malas prácticas que contribuyeron a generar la crisis financiera de Estados Unidos.

f) Aspectos Normativos:

Conferir el mismo tratamiento a los préstamos hipotecarios a la vivienda y a los préstamos a la construcción en general, en las ponderaciones, tanto para fines de solvencia como para calificación de préstamos y constitución de provisiones. Esta sugerencia fue denegada debido a la naturaleza diferente de estos tipos de préstamos.

g) Comisión de Administración:

Regular los límites de la comisión de administración que han de cobrar las entidades de intermediación financiera por la administración de los activos y pasivos que conforman estos instrumentos de oferta pública. Este planteamiento no es atendible al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, no obstante se acordó fortalecer este aspecto, requiriendo

mecanismos de transparencia y publicación de los componentes de las mismas, a los fines de generar competencias en esta materia.

h) De los Seguros Hipotecarios:

- i. Aclarar el carácter opcional del Seguro FHA, lo cual fue aceptado en consonancia con la Ley No.189-11.
- ii. Incluir como otra opción el seguro hipotecario privado ante incumplimiento de pago del deudor y los acuerdos para la obtención de certificaciones de titularidad de garantía, lo cual fue aceptado para completar las alternativas que en este sentido establece el capítulo de los seguros hipotecarios de la Ley No.189-11.
- iii. Estipular sólo para los valores de oferta pública la obligatoriedad de este tipo de seguros, aspecto que fue denegado por no estar en consonancia con el carácter opcional establecido en esta materia en la citada Ley No.189-11.

i) De la Amortización de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios:

- i. En la causal de amortización extraordinaria relativa a préstamos con cuotas vencidas, indicar que ésta se producirá a partir de 3 cuotas impagas, lo cual fue aceptado con el propósito de mantener la consonancia con las normas vigentes sobre la materia.
- ii. En la causal de amortización relativa a que del préstamo se cancele una proporción anticipadamente, que se establezca taxativamente un porcentaje específico para tales fines, fue aceptado como una manera de contar con un parámetro indicativo para estos casos y en vista de que el mismo estaba previsto, para otros fines, en el literal f) del Artículo 19 del Proyecto.
- iii. En la causal relativa a la relación préstamo con respecto al valor de tasación del inmueble que soporta el mismo, estipular la sustitución del préstamo en caso de que dicha relación se encuentre por debajo del 80%, lo cual fue aceptado en interés de preservar la calidad de los subyacentes de las Letras Hipotecarias y de los Bonos Hipotecarios.

CONSIDERANDO que en relación al antes mencionado Proyecto de Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, la Consultoría Jurídica del Banco Central presentó sus observaciones al mismo, las cuales en gran mayoría, consisten en precisiones de forma y en cuanto a las de fondo, se incorporaron aspectos legales para la constitución de los contratos de participación y los mutuos endosables, así como la eliminación del articulado que establecía la advertencia de la posibilidad de imposiciones de sanciones por la vía reglamentaria, por considerar que no era necesario al estar las mismas reguladas por nuestra legislación penal;

PONDERADAS las observaciones del Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria y demás Miembros de dicho Organismo en cada una de las enmiendas propuestas;

Por tanto la Junta Monetaria

RESUELVE:

1. Aprobar el Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios derivados de 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, el cual copiado a la letra, dice así:

REGLAMENTO UNIFICADO DE VALORES E INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

Artículo 1. Objeto. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones, procedimientos y requisitos necesarios para la emisión de valores e instrumentos hipotecarios, a fin de facilitar el financiamiento a la vivienda y la construcción en la República Dominicana, en el marco de lo establecido en el Capítulo II del Título II de la Ley No.189-11.

Artículo 2. Ambito de Aplicación. Las disposiciones contenidas en este Reglamento son de aplicación para las entidades de intermediación financiera facultadas por la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera a emitir valores e instrumentos de captación de recursos destinados al financiamiento de la vivienda y a la construcción en general, incluyendo el desarrollo de proyectos habitacionales de viviendas de bajo costo, que se indican a continuación:

- a) Bancos Múltiples;
- b) Bancos de Ahorro y Crédito;
- c) Asociaciones de Ahorros y Préstamos;
- d) Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción; y,
- e) Otras entidades que autorice la Junta Monetaria.

Artículo 3. Alcance. Este Reglamento abarca los conceptos, criterios, características y mecanismos operativos que regirán el proceso de financiamiento de préstamos hipotecarios a la vivienda y a la construcción en general, incluyendo el desarrollo de proyectos habitacionales de viviendas de bajo costo, a través de la emisión de valores e instrumentos hipotecarios que sean emitidos en el territorio nacional por parte de las entidades de intermediación financiera.

CAPITULO II DEFINICIONES

Artículo 4. Definiciones. Para fines de aplicación del presente Reglamento, regirán las definiciones siguientes:

- a) **Amortización Extraordinaria:** Es la compra, mediante sorteo o rescate extraordinario de las Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios en circulación, por parte del emisor, mediante la entrega total o parcial del capital e intereses, en proporción igual al monto del pago recibido, mediante rescate o sorteo, sobre la base de una o varias de las causales previstas en el Artículo 37 de este Reglamento.
- b) **Amortización Ordinaria:** Es el pago regular del capital y los intereses en las fechas previstas por parte del emisor, cuyos montos se expresan en el respectivo cupón.

- c) **Anotación en Cuenta:** Es la representación electrónica de valores emitidos, en la que éstos son identificados mediante su inscripción en un registro contable administrado por un depósito centralizado de valores, en el entendido de que se reputa como propietario legítimo de los valores a la persona que figure como tal en dicho registro, acorde a lo dispuesto en los Artículos 202 y 207 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores. Este sistema permite la supresión del soporte de papel. Esto aplica para los Valores de oferta pública, como las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, y podría aplicar para el futuro para los instrumentos hipotecarios definidos en este Reglamento que también se registren para facilitar su negociación en el mercado.
- d) **Bonos Hipotecarios:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas, cuyas garantías podrán estar constituidas por hipotecas de segunda venta en adelante, siempre que las condiciones sean compatibles con las consignadas en los referidos títulos y con lo establecido en la Ley No.189-11, la Ley Monetaria y Financiera y, la Ley del Mercado de Valores, así como en este Reglamento.
- e) **Cédulas Hipotecarias:** Son instrumentos a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía, siempre que se cumpla con lo establecido en la Ley No.189-11, en la Ley Monetaria y Financiera, así como en este Reglamento.
- f) **Certificado de Inscripción:** Es el documento oficial que la Superintendencia de Valores entregará a la entidad de intermediación financiera que la acredita con la autorización correspondiente para emitir valores de oferta pública, tales como las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios definidos en este Reglamento.
- g) **Código ISIN:** Es una identificación que se asigna a un valor mobiliario a nivel internacional, tomando como referencia el

Acrónimo de “International Securities Identification Numbering System”, consistente en un código alfanumérico de doce (12) caracteres que identifica a nivel internacional unívocamente un valor, desarrollado en base al estándar internacional ISO 6166.

- h) **Contratos de Participación Hipotecaria:** Son acuerdos legales o instrumentos de deuda suscritos o emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyos derechos y garantías son cedidos a los inversionistas mediante contrato, con lo cual constituyen la garantía primaria del instrumento de deuda emitido, siempre que se cumpla con lo establecido en la Ley No.189-11, en la Ley Monetaria y Financiera, así como en este Reglamento.
- i) **Compra a Descuento:** Se produce cuando el monto de colocación o recompra del valor es inferior al valor nominal o facial del mismo.
- j) **Compra a la Par:** Se produce cuando el monto de colocación o recompra del valor es igual al valor nominal o facial del mismo.
- k) **Compra a Prima:** Se produce cuando el monto de colocación o recompra del valor es superior al valor nominal o facial del mismo.
- l) **Cupón:** Intereses periódicos que genera un valor, determinado con base a la tasa de interés nominal pactada.
- m) **Cupón Corrido:** Se refiere al monto de intereses acumulados desde la fecha de emisión o de pago del último cupón, hasta la fecha de liquidación de la operación.
- n) **Desmaterialización:** Consiste en la supresión del documento físico o certificado que representa los valores emitidos, reemplazándolo por su anotación en cuenta en un registro contable o sistematizado administrado por un depósito centralizado de valores.
- o) **Días de Cupón Corrido:** Se refiere al número de días calendario contados desde la fecha de emisión o de pago del último cupón, hasta la fecha de liquidación de la operación.

- p) **Emisores Especializados:** De conformidad con la Ley No. 189-11, son las sociedades anónimas legalmente constituidas, incluyendo las entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Monetaria y Financiera, y las entidades con leyes especiales autorizadas a emitir valores de oferta pública, siempre que en ambos casos y previamente, hayan obtenido las certificaciones respectivas de las Superintendencias de Bancos y de Valores, según aplique, que las acrediten como tales, en base a los criterios que para esos fines se establezcan reglamentariamente, tomando como base la solvencia del emisor y su experiencia en materia de emisión de oferta pública.
- q) **Fecha de Colocación:** Es la fecha en la que se coloca en el mercado primario de valores un valor o instrumento de deuda, es decir cuando es adquirido por un inversionista contra entrega de los recursos resultantes de su compra.
- r) **Fecha de Emisión:** Es la fecha en la que se emite un instrumento de deuda o valor en general y que consta en el facsímil o anotación en cuenta del mismo.
- s) **Fecha de Liquidación:** Es la fecha en la que el inversionista paga el precio correspondiente al instrumento de deuda o valor en general adquirido, a través del contrato de suscripción o adquisición del mismo.
- t) **Garantía Específica:** Es el inmueble o conjunto de bienes inmuebles que tienen por finalidad garantizar o respaldar un préstamo hipotecario para la vivienda o para la construcción en general.
- u) **Garantía Global:** Es la cartera de préstamos hipotecarios que finalmente respaldará la serie de una emisión de Letras Hipotecarias o de Bonos Hipotecarios, o las emisiones de otros instrumentos hipotecarios a las que se refiere este Reglamento.
- v) **Garantía Solidaria:** Es la que está constituida por la solvencia del emisor de los valores o instrumentos hipotecarios a los que se refiere este Reglamento, y se activa en primera instancia, previo a la utilización de la garantía global indicada precedentemente.

- w) **Hipotecas de Primera Venta:** Son aquellas que sustentan el nacimiento de un inmueble destinado a la construcción de viviendas y que por su naturaleza calificarían para financiar Préstamos Hipotecarios nuevos, vía la emisión de Letras Hipotecarias por parte de las entidades de intermediación financiera.
- x) **Hipotecas de Segunda Venta en Adelante:** Son aquellas que sustentan un inmueble, sea una vivienda u otro tipo de edificación en general, cuya propiedad inicial haya sido traspasada a terceros, constituyendo segundas ventas en adelante del inmueble de que se trate, por lo que dichas ventas calificarían para ser financiadas mediante Préstamos Hipotecarios concertados por las entidades de intermediación financiera, que luego puedan ser el respaldo de la emisión de Bonos Hipotecarios u otros instrumentos hipotecarios indicados en este Reglamento.
- y) **Instrumentos Hipotecarios de Captación Directa del Público:** Se refiere a las Cédulas Hipotecarias, Contratos de Participación Hipotecaria, Mutuos Hipotecarios Endosables y Mutuos no Endosables que por definición corresponden a instrumentos que emiten las entidades de intermediación financiera para captar recursos directamente del público.
- z) **Letras Hipotecarias:** Son valores de oferta pública representativos de deuda, emitidos por las entidades de intermediación financiera, como mecanismo de financiamiento para préstamos hipotecarios para la construcción y/o adquisición de viviendas, en su origen, es decir con el nacimiento de la hipoteca que genera la primera venta del inmueble de que se trate, siempre que se ajusten a lo establecido en las disposiciones de la Ley No.189-11, en la Ley Monetaria y Financiera, y en la Ley del Mercado de Valores, así como de las estipuladas en este Reglamento.
- aa) **Mercado Primario de Valores:** De acuerdo al Artículo 3 de la Ley de Mercado de Valores, son las operaciones que envuelven la colocación inicial de emisiones de valores, mediante las cuales los emisores obtienen financiamiento para sus actividades, por lo que para la aplicación de este Reglamento será el mercado en el que se colocan

por primera vez los valores hipotecarios de oferta pública emitidos por las entidades de intermediación financiera.

- bb) **Mercado Secundario de Valores:** De acuerdo al Artículo 3 de la Ley de Mercado de Valores, son las operaciones que envuelven la transferencia de valores que previamente fueron colocadas a través del mercado primario, con el objetivo de propiciar liquidez a los tenedores de valores, por lo que para la aplicación de este Reglamento será el mercado en el que se podrán comprar y/o vender los valores hipotecarios de oferta pública e instrumentos hipotecarios.
- cc) **Mutuario:** Es la persona física o jurídica, quien en virtud de un contrato de mutuo, recibe una cantidad de dinero u otros activos fungibles y consumibles, a título de préstamo, obligándose a devolver al final de un período pactado otra proporción de la misma especie y calidad.
- dd) **Mutuos Hipotecarios Endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, mediante título de crédito constituido por la escritura pública en la que consta para esos fines, que tienen como garantía el primer rango de la hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor, y consignan la estipulación previa de que pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en la Ley Hipotecaria y este Reglamento. El referido título de crédito podrá ser colocado en el mercado por los mecanismos habituales, a fin de que sea transferido mediante endoso, sin responsabilidad para la institución endosante.
- ee) **Mutuos Hipotecarios no Endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera autorizadas a tal efecto, mediante los instrumentos habituales de captación, que tienen como garantía el primer rango de la hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y consignan la estipulación previa de que no pueden ser cedidos a terceros, siempre que se cumpla con lo establecido en la Ley No.189-11 y este Reglamento.
- ff) **Oferta Pública:** De acuerdo al Artículo 4 de la Ley de Mercado de Valores, es la que se dirige al público en general o a sectores

específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores, entendiéndose que las transacciones de valores que no se ajusten a esta definición, tendrán el carácter de privadas y no estarán sujetas a las disposiciones de dicha Ley, por lo que para los fines de este Reglamento, se entenderá por oferta pública la condición que tienen los Valores Hipotecarios definidos en el mismo, de tener que ser previamente autorizados por las Superintendencias de Bancos y de Valores para negociarse en el mercado primario de valores, al amparo de las disposiciones y mecanismos estipulados en la citada Ley, en la Ley No.189-11 y sus respectivos reglamentos.

- gg) **Precio Expresado en Porciento:** Monto de la oferta de compra o venta de valores expresado en términos porcentuales, con respeto a su valor nominal o valor a vencimiento.
- hh) **Préstamos Hipotecarios:** Son préstamos o créditos destinados a la vivienda o a la construcción en general para los fines de este Reglamento y la implementación de la Ley No.189-11.
- ii) **Préstamo Hipotecario para la Vivienda:** Es el crédito a largo plazo concedido a una persona física o jurídica para financiar la construcción, adquisición o remodelación de viviendas.
- jj) **Préstamo Hipotecario para la Construcción:** Es el crédito a largo plazo concedido a una persona física o jurídica para financiar la construcción, adquisición o remodelación de edificios, locales comerciales y cualquier otro tipo de construcción en general, incluyendo obras de infraestructura.
- kk) **Programa de Emisiones de Letras Hipotecarias:** Es el programa que diseñan las entidades de intermediación financiera para planificar periódicamente sus emisiones de Letras Hipotecarias, como mecanismo para financiar nuevos préstamos hipotecarios para la vivienda originados por la primera venta de la hipoteca, cuyo monto global deberá estar en consonancia con el monto total de los préstamos hipotecarios previstos para igual período, en el marco del Programa de Préstamos vía Letras Hipotecarias.

ll) **Programa de Préstamos vía Letras Hipotecarias:** Es el programa que diseñan las entidades de intermediación financiera para planificar periódicamente el financiamiento que las mismas estén dispuestas a coordinar vía el mecanismo de Letras Hipotecarias, cuyo monto envuelto deberá estar en consonancia con el monto global de las emisiones de Letras Hipotecarias previstas para igual período.

mm) **Programa de Emisiones de Bonos Hipotecarios:** Es el programa que diseñan las entidades de intermediación financiera para planificar periódicamente sus emisiones de Bonos Hipotecarios respaldados por carteras de préstamos ya existentes, como mecanismo para financiar otros nuevos préstamos hipotecarios para la vivienda o la construcción en general, generados por hipotecas derivadas de primeras o segundas ventas en adelante, cuyo monto global deberá estar en consonancia con el monto total de los préstamos hipotecarios previstos para igual período, en el marco del Programa de Préstamos vía Bonos Hipotecarios.

nn) **Programa de Préstamos vía Bonos Hipotecarios:** Es el programa que diseñan las entidades de intermediación financiera para planificar periódicamente el financiamiento que las mismas estén dispuestas a coordinar vía el mecanismo de Bonos Hipotecarios, cuyo monto envuelto deberá estar en consonancia con el monto global de las emisiones de Bonos Hipotecarios previstas para igual período.

oo) **Programa de Captación de Instrumentos Hipotecarios:** Es el programa informativo en el cual se ofrece a los ahorrantes o inversionistas, las principales características y aspectos relevantes de instrumentos hipotecarios, tales como Cédulas Hipotecarias, Contratos de Participación, Mutuos Endosables y Mutuos no Endosables. Los indicados instrumentos hipotecarios son utilizados como mecanismos de captación directa de recursos del público por parte de las entidades de intermediación financiera.

pp) **Prospecto de Colocación de Valores:** De acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, es el documento escrito que tiene por finalidad recoger información completa sobre el emisor y los valores que se ofrecen, con el objeto de

que los potenciales inversionistas puedan tener un buen juicio sobre la inversión que se les propone y del emisor de dichos valores, con suficiente información, sin omisión de datos relevantes, ni inclusión de informaciones que puedan inducir a error a los inversionistas, debiendo estar redactado en un lenguaje claro y preciso, de forma que no dé lugar a la formación de juicios erróneos, por lo que para los fines de este Reglamento, el Prospecto de Colocación de los Valores Hipotecarios estipulados en el mismo, será aquel en el que se presenten tales informaciones y condiciones para poder ser objeto de oferta pública.

- qq) **Reestructuración de Préstamos Hipotecarios Vigentes:** Es el cambio de condiciones de un préstamo concedido, el cual busca mejorar las condiciones del préstamo frente al cliente en términos de plazo, tasas de interés y otros accesorios para facilitar el cumplimiento de éste con su obligación de pago y el cobro del mismo por parte de la entidad acreedora.
- rr) **Refinanciamiento de Préstamos Hipotecarios Vigentes:** Es el proceso de modificar el monto de un financiamiento o préstamo ya concedido por parte de un deudor, sea en la misma institución que lo otorgó o mediante la tramitación de un nuevo préstamo en otra entidad de intermediación financiera a la que sea transferido el préstamo de que se trate.
- ss) **Sorteo Público:** Es el mecanismo de mercado que podrá utilizar una entidad de intermediación financiera para redimir anticipadamente Letras Hipotecarias emitidas previamente por sí misma, con el fin de retirarlas de circulación antes de su vencimiento, en el caso de que se produzcan las llamadas amortizaciones extraordinarias, originadas por una de las causales previstas en este Reglamento. El mecanismo utilizado para amortizar de manera extraordinaria debe estar contenido en el Prospecto de Colocación.
- tt) **Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA):** Es la modalidad de seguro que ofrece cobertura de pérdidas de préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor. Este seguro lo expide, hasta el momento, el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV).

- uu) **Seguro Hipotecario Privado:** Es la modalidad de seguro que ofrece cobertura de pérdidas de préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor, el cual será expedido por las sociedades de seguros privados.

- vv) **Tablas de Desarrollo:** Son las aplicaciones informáticas que para fines de control y seguimiento crearán las entidades de intermediación financiera para registrar la evolución de las informaciones básicas del activo y el pasivo que conforman las emisiones de Letras Hipotecarias y de Bonos Hipotecarios que hayan emitido, con sus respectivos subyacentes constituidos por préstamos hipotecarios, conforme al formato que para tales fines estipule el organismo competente.

- ww) **Tasa de Rendimiento:** Porcentaje de retorno de un valor durante un período determinado.

- xx) **Valores Hipotecarios de Oferta Pública:** Se refiere a las Letras Hipotecarias, Bonos Hipotecarios, las Cuotas de Fondos Cerrados y Abiertos, los Valores de Fideicomiso y los Valores Hipotecarios Titularizados, que por definición corresponden a valores de oferta pública.

- yy) **Valor Nominal o Valor a Vencimiento:** Valor facial especificado en el facsímil o en la anotación en cuenta del instrumento de deuda o valor de que se trate como el monto a ser pagado al término de la vigencia del mismo.

- zz) **Valores sujetos a Autorización:** Son aquellos valores de oferta pública que, para ser adquiridos por determinados inversionistas institucionales, requieren de la previa anuencia de la Superintendencia de Bancos, de la previa autorización de la Superintendencia de Valores, así como de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, esta última, en caso de que el inversionista sea una Administradora actuando por cuenta de los Fondos de Pensiones que administre.

TITULO II

LETRAS HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS

**CAPITULO I
DEL PROCEDIMIENTO, AUTORIZACIONES
Y OPERACIONES**

**SECCION I
DEL PROCEDIMIENTO PARA EL FINANCIAMIENTO
DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS A TRAVES DE
LETRAS HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS**

Artículo 5. Procedimiento para Letras Hipotecarias. Las entidades de intermediación financiera podrán financiar préstamos hipotecarios para la adquisición, ampliación, remodelación y construcción de viviendas, obteniendo los recursos para tales fines, mediante la emisión de Letras Hipotecarias, por igual monto que dichos préstamos, utilizando el procedimiento descrito a continuación:

- a) Las entidades de intermediación financiera estructurarán su Prospecto de Colocación de Letras Hipotecarias, en sujeción a las características estipuladas en este Reglamento y conforme a la aprobación previa del órgano de dirección competente, en base a lo estipulado en sus Estatutos Sociales, a los fines de obtener adicional y oportunamente en cada fase del proceso, las autorizaciones correspondientes de las Superintendencias de Bancos y de Valores, según se establece en los Artículos 7, 8 y 10 de este Reglamento. Dicho Prospecto deberá acogerse a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación, el presente Reglamento y las normativas que para tales fines establecerán dichos organismos al amparo de la Ley No.189-11.
- b) Las entidades de intermediación financiera ofrecerán a sus clientes o demandantes de nuevos préstamos hipotecarios para la vivienda, que correspondan exclusivamente a hipotecas generadas en primera venta, la opción de financiarse mediante la colocación de Letras Hipotecarias, en base al Prospecto de Colocación previamente autorizado a lo interno de la entidad de que se trate, y por parte de la Superintendencia de Bancos, para lo cual evaluarán su condición de sujeto de crédito, conforme a las normas vigentes establecidas para tales fines.

- c) De calificar el cliente o demandante de este tipo de hipotecas de primera venta de viviendas, para la obtención de un préstamo hipotecario, las partes suscribirán el denominado contrato de Letras Hipotecarias, el cual conferirá a la entidad de intermediación financiera de que se trate el derecho de utilizar la referida hipoteca como respaldo o subyacente del Prospecto de emisión de las Letras Hipotecarias aprobado internamente, debiendo formalizar y depositar los documentos correspondientes en el Registro de Títulos para la inscripción de la hipoteca de primera venta de que se trate, en dos duplicados, uno con el primer rango a favor del acreedor hipotecario o entidad de intermediación financiera de que se trate y el otro a favor del cliente correspondiente, proceso replicable con los demás clientes o demandantes de ese tipo de préstamos, hasta alcanzar el monto global contemplado en el Programa de Préstamos vía Letras Hipotecarias autorizado internamente.
- d) Para completar el proceso indicado precedentemente, las entidades de intermediación financiera contarán con un plazo de hasta seis (6) meses, contado a partir de la fecha de la autorización interna del órgano competente de la entidad de que se trate, lo cual le permitirá completar las informaciones y documentaciones necesarias para documentar y constituir adecuadamente el respaldo o subyacente de las Letras Hipotecarias a ser emitidas, a fin de poder canalizar la solicitud de aprobación como oferta pública del Prospecto de Colocación de dichas Letras Hipotecarias ante la Superintendencia de Valores.
- e) Una vez obtenida la autorización de oferta pública para la emisión de Letras Hipotecarias de que se trate, por parte de la Superintendencia de Valores, las entidades de intermediación financiera gestionarán, por su cuenta, la colocación en el mercado de valores de las Letras Hipotecarias correspondientes por un monto equivalente al total de los préstamos para la vivienda pre-aprobados y formalizados ante el Registro de Títulos, con el propósito de captar en el mercado de valores los recursos a ser destinados para estos financiamientos, según se consigne contractualmente.
- f) Los inversionistas que adquieran las Letras Hipotecarias colocadas a través del proceso que antecede, entregarán los recursos invertidos al

intermediario de valores autorizado o la entidad emisora, según corresponda.

- g) Con los recursos recibidos por el concepto indicado precedentemente, la entidad intermediación financiera de que se trate desembolsará los préstamos hipotecarios pre-aprobados contractualmente, de manera directa al constructor o vendedor de la vivienda objeto del financiamiento. En los casos de ampliación o remodelación de viviendas, la entidad podrá efectuar el referido desembolso al propietario de la misma o al solicitante del préstamo, siempre que se trate de una hipoteca constituida o generada de una primera venta.

Artículo 6. Procedimiento para Bonos Hipotecarios. Las entidades de intermediación financiera podrán colocar Bonos Hipotecarios garantizados por préstamos hipotecarios previamente concedidos y preseleccionados de la cartera hipotecaria de la entidad de que se trate, utilizando el procedimiento descrito a continuación:

- a) Las entidades de intermediación financiera estructurarán su Prospecto de Colocación para la emisión de Bonos Hipotecarios, consistente con la proporción de cartera de préstamos hipotecarios para la vivienda o para otras edificaciones hipotecarias existentes, que hayan preseleccionado para ello, en sujeción a las características y condiciones estipuladas en este Reglamento y conforme a la aprobación previa del órgano de dirección competente, en base a sus Estatutos Sociales. También deberá obtener para estos fines, la autorización correspondiente por parte de la Superintendencia de Bancos, conforme a lo dispuesto en los Artículos 7 y 8 de este Reglamento.
- b) Obtenidas las autorizaciones que anteceden, las entidades de intermediación financiera procederán a documentar el Prospecto de Emisión de Bonos Hipotecarios de que se trate, con el respaldo de la proporción de cartera de préstamos autorizada para tales fines, por igual monto y condiciones compatibles que las previstas en dicho prospecto de emisión, cubriendo los procesos legales pertinentes para conferir la seguridad jurídica necesaria a tales Bonos Hipotecarios, a los fines de obtener adicional y oportunamente la autorización correspondiente de la Superintendencia de Valores, según consta en

los Artículos 7 y 10 de este Reglamento. Dicho Prospecto, por tratarse de un valor de oferta pública, deberá acogerse a las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y su Reglamento de Aplicación, el presente Reglamento y las disposiciones que para tales fines establecerán dichos Organismos al amparo de la Ley No.189-11.

- c) Obtenida la autorización de la Superintendencia de Valores, la entidad de intermediación financiera podrá colocar en el mercado de valores primario los Bonos Hipotecarios de que se trate, a los fines de captar recursos frescos que permitan seguir financiando el sector viviendas y construcción en general.
- d) Una vez los inversionistas adquieran los Bonos Hipotecarios colocados a través del proceso que antecede, entregarán los recursos invertidos al intermediario de valores autorizado o la entidad emisora, según corresponda, debiendo la entidad de intermediación financiera destinar el cien por ciento (100%) de esos recursos a nuevos préstamos a la vivienda y la construcción en general.

SECCION II DE LAS AUTORIZACIONES, REGISTROS Y CONTROLES

Artículo 7. Régimen de Autorización. Para la emisión de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios por parte de las entidades de intermediación financiera, las mismas deberán obtener las correspondientes autorizaciones de las Superintendencias de Bancos y de Valores, en base a la circular y normativa que respectivamente deberán emitir los citados Organismos, las cuales deberán contener los criterios de evaluación para tales fines y deberán ser publicadas en sus respectivas páginas Web.

PARRAFO: Las evaluaciones a las que se refiere el presente Artículo, podrán ser procesadas en forma simultánea por los referidos Organismos.

Artículo 8. De la Evaluación de la Superintendencia de Bancos. Este Organismo recibirá las solicitudes de las entidades de intermediación financiera interesadas en emitir Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, las cuales deberán cumplir con todas las documentaciones y anexos requeridos, de acuerdo al formulario correspondiente a ser elaborado para

tales fines, y designará un personal para verificar el contenido de las solicitudes indicadas y sólo las dará por recibidas en caso de que los anexos estén completos, en base a la verificación de la lista de requerimientos estipulados en el formulario indicado anteriormente.

PARRAFO: Una vez recibidas las solicitudes, la Superintendencia de Bancos las evaluará en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir de la fecha de dicha recepción. En el caso de Emisores Especializados, y de no haber pronunciamiento de dicho Organismo en el referido plazo, se dará por autorizada la solicitud, en el marco del denominado silencio positivo estipulado por ley. En el caso de Emisores no Especializados, el tiempo de evaluación será de hasta treinta (30) días, contados a partir de la fecha de recepción de las solicitudes.

Artículo 9. De los Controles de Supervisión. La Superintendencia de Bancos creará un Control Sistematizado de las autorizaciones otorgadas a las entidades de intermediación financiera para emitir Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, una vez reciba la notificación de autorización por parte de la Superintendencia de Valores. Para las Letras Hipotecarias incorporará el seguimiento a las tablas de desarrollo de la proporción de activo y pasivo correspondientes, que por su parte crearán las entidades de intermediación financiera para cada emisión por series, cuando las mismas hayan obtenido las autorizaciones de lugar, con base al formato que para tales fines será requerido por la Superintendencia de Bancos. En el caso de los Bonos Hipotecarios, las tablas de desarrollo aplicarán para la proporción de activo y pasivo que corresponda en función a la naturaleza de este tipo de valores.

Artículo 10. De la Evaluación de la Superintendencia de Valores. La entidad de intermediación financiera interesada en emitir Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, deberá remitir a dicho Organismo Supervisor su solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos. Dicha solicitud deberá estar suscrita por el representante legal del emisor o el apoderado constituido para tales efectos. Esta solicitud deberá acogerse a los criterios de evaluación estipulados para tales fines por la Superintendencia de Valores en la normativa a la que se refiere el Artículo 7 de este Reglamento.

PARRAFO: Sin perjuicio de los procedimientos de autorización establecidos en esta Sección y de las normativas a ser dictadas al efecto por la

Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores, cuando el volumen de solicitudes de emisión de valores de oferta pública lo demande, las citadas Superintendencias podrán acordar la creación de una ‘Ventanilla Única’ de atención a los emisores, a fin de garantizar las respuestas a dichas solicitudes en los plazos establecido.

Artículo 11. Del Registro de Emisiones de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios. La Superintendencia de Valores, en virtud de lo establecido en sus disposiciones legales y reglamentarias, así como en el Artículo 81 de la Ley No.189-11, si considera favorable la solicitud de autorización para emitir Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios presentada por una entidad de intermediación financiera, le entregará a la entidad de que se trate el Certificado correspondiente que consigne tal autorización e informará a la Superintendencia de Bancos, para los fines indicados en el Artículo 9 de este Reglamento.

Artículo 12. Información Periódica. Una vez que la entidad de intermediación financiera haya sido autorizada a emitir Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios y efectuada la colocación de las mismas deberá remitir a la Superintendencia de Valores, las informaciones periódicas requeridas en base a las normativas dictadas para estos casos por dicho Organismo.

SECCIÓN III DE LAS OPERACIONES

Artículo 13. De las Operaciones. Las entidades de intermediación financiera que obtengan las debidas autorizaciones para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda a través de Letras Hipotecarias y, a la vivienda y a la construcción en general mediante Bonos Hipotecarios, en base a lo requerido en las normativas correspondientes, quedan autorizadas a realizar las operaciones siguientes:

- a) Emitir, así como colocar directamente o a través de un intermediario de valores autorizado, Letras Hipotecarias que correspondan a nuevos préstamos hipotecarios para la construcción y adquisición de viviendas nuevas, originados exclusivamente por hipotecas de primera venta y Bonos Hipotecarios, que sean garantizados por cartera de préstamos ya existente en la entidad de intermediación financiera de que se trate.

- b) Utilizar los recursos captados en las colocaciones de Letras Hipotecarias en el mercado primario de valores, para financiar exclusivamente los préstamos hipotecarios a la vivienda pre-aprobados y consignados en el contrato de Letras Hipotecarias de contraparte, por tratarse de hipotecas de primera venta y utilizar los recursos captados en las colocaciones de Bonos Hipotecarios en dicho mercado, para que a su vez sean destinados en un cien por ciento (100%) al financiamiento de nuevos préstamos hipotecarios a la construcción, adquisición, remodelación y refinanciación de viviendas y a la construcción en general.
- c) Recaudar las cuotas que deben pagar los deudores de préstamos hipotecarios que respaldan tanto a las Letras Hipotecarias como a los Bonos Hipotecarios, haciendo los aprestos de liquidez necesarios para pagar oportunamente los intereses y amortizaciones a los tenedores de dichos valores que fungen como contrapartida de los referidos préstamos hipotecarios.
- d) Amortizar en forma ordinaria o extraordinaria las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios que hayan emitido, conforme a lo estipulado en este Reglamento. En caso de amortizaciones extraordinarias, notificar las mismas al mercado como un hecho relevante mediante las vías correspondientes.
- e) Comprar o vender Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios por cuenta propia o de terceros. Las entidades de intermediación financiera no podrán adquirir Letras Hipotecarias de su propia emisión, salvo en los casos de amortización extraordinaria contemplados en el Artículo 37 del presente Reglamento. De igual forma, las entidades de intermediación financiera podrán efectuar la recompra de Bonos Hipotecarios, de acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Valores respecto a la amortización extraordinaria de los valores emitidos por parte de un emisor.
- f) Coordinar los Sorteos Públicos para redención anticipada de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, en caso de amortización extraordinaria, conforme a lo dispuesto en el Artículo 38 de este

Reglamento y al instructivo que para tales fines establezca la Superintendencia de Valores.

CAPITULO II
DE LAS CARACTERISTICAS, EMISION, COLOCACION,
REGISTRO Y PAGO DE INTERESES DE LAS LETRAS
HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS

SECCION I
DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS LETRAS
HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 14. Características. Las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios a ser emitidos por las entidades de intermediación financiera deberán tener las características siguientes:

- a) Ser de oferta pública, para lo cual deberán estar inscritas en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores, y estar sujetas a la regulación del citado Organismo.
- b) Ser nominativas, físicas o anotadas en cuenta, debiendo los valores contener la información mínima que defina la normativa, de conformidad con lo previsto en la Ley de Mercado de Valores, sus Normas Complementarias y este Reglamento.
- c) Ser emitida(os) en moneda nacional en una o más series y colocada (os) directamente por la entidad de intermediación financiera o a través de los intermediarios de valores autorizados; tomando en consideración, en los casos de las Letras Hipotecarias, lo establecido en el literal a) del Artículo 19 de este Reglamento, que estipula que el monto del préstamo para las viviendas a ser financiados con Letras Hipotecarias no podrá exceder del 80% del valor del inmueble ofrecido en garantía.
- d) Para el caso de las Letras Hipotecarias, el monto de la emisión deberá ser igual al que ascendieren los préstamos hipotecarios a la vivienda pre-aprobados, de manera que el monto de las Letras emitidas en circulación deberá mantener un equilibrio permanente con el saldo de

los préstamos financiados mediante el citado instrumento, de forma que el activo y pasivo que conforman este mecanismo estén debidamente apareados.

- e) En el caso de las Letras Hipotecarias, cada serie devengará un mismo interés y tendrá un mismo plazo. Para los Bonos Hipotecarios sus características deberán ser similares a las de la cartera de préstamos existente preseleccionada.
- f) Las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios de una nueva serie que se emitan, se diferenciarán de las pertenecientes a otras series ya emitidas, por sus características y el código asignado que permita su distinción. El Depósito Centralizado de Valores, según aplique, en función de si la emisión es desmaterializada o no, asignará esa identificación común o Código ISIN para todas las series de iguales características en cuanto al valor nominal, fecha de emisión, fecha de vencimiento, plazo y tasas de interés del valor de oferta pública de que se trate.
- g) Ser negociables en el mercado de valores.
- h) Las emisiones físicas o desmaterializadas, deberán estipular la opción de recompra mediante sorteo público, especificando en este caso los detalles básicos del mismo, conforme a las disposiciones indicadas en el Artículo 38 de este Reglamento y a la normativa que para tales fines establecerá la Superintendencia de Valores.
- i) El plazo de la emisión de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios será de cinco (5) años a treinta (30) años, el cual deberá corresponderse, en el caso de las Letras Hipotecarias, con el plazo de concertación y vigencia de los préstamos hipotecarios a la vivienda que se financien con las mismas y guardar relación, para los Bonos Hipotecarios, con el término de la vigencia de la cartera de préstamos hipotecarios existente preseleccionada que constituirá su respaldo y garantía primaria, tomando en consideración que los mismos deberán emitirse a los plazos por tramo de los préstamos seleccionados.
- j) La tasa de interés podrá ser fija de común acuerdo entre las partes o estipularse variable en función del mercado, revisable cada seis (6)

meses. En caso de emitirse con tasa de interés variable, deberá usarse como referencia la tasa de interés pasiva promedio ponderada del sistema financiero u otro indicador publicado por el Banco Central de la República Dominicana. En el caso de tasa variable para las Letras Hipotecarias, podrá adicionarse un margen o spread que será fijo por todo el tiempo de vigencia de la Letra. En el caso de los Bonos Hipotecarios dicho margen o spread podrá revisarse con una periodicidad que en ningún caso podrá ser inferior a seis (6) meses.

- k) La garantía de las Letras Hipotecarias y de los Bonos Hipotecarios será global para cada serie y como tal estará constituida por la solvencia del emisor y por los préstamos hipotecarios a la vivienda o por la cartera de préstamos hipotecaria respectivamente, que conforma el respaldo de la emisión global autorizada para una determinada serie, que constituye en sí misma el subyacente de las emisiones.

PARRAFO: En el caso de las Letras Hipotecarias, los deudores pre-seleccionados para tales fines deberán tener un historial de crédito de primera línea, en el cual se verifique que sus préstamos en el sistema financiero, si los hubiere, tienen calificación A o B, además de tener capacidad de pago verificable. Si se tratase del financiamiento de viviendas de bajo costo, esos deudores deberán ser beneficiarios de una cuenta de ahorro programado de las contempladas y creadas al amparo de la Ley No.189-11. En lo que concierne a los deudores que conforman la cartera de préstamos hipotecarios que respalda los Bonos Hipotecarios, los mismos deberán tener una calificación A o B para ser seleccionados.

- l) Las Letras Hipotecarias pagarán cupones con periodicidad trimestral, y los Bonos Hipotecarios con periodicidad trimestral, cuatrimestral o semestral, los cuales comprenderán interés y amortización.
- m) Los cupones podrán ser cobrables mediante crédito a cuenta, cuando estos valores de oferta pública estén representados por medio de anotaciones en cuenta.
- n) Deberán estar firmadas(os) por dos (2) representantes autorizados de la entidad emisora, para el caso de emisiones físicas. Para las emisiones desmaterializadas, éstas deberán cumplir con las

formalidades establecidas por el Depósito Centralizado de Valores que las administre.

SECCION II DE LA EMISION, COLOCACION Y CONTROL DE LAS LETRAS Y BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 15. De la Emisión y Colocación. Las entidades de intermediación financiera podrán colocar directamente o mediante los intermediarios de valores autorizados, Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios con cargo a la emisión autorizada de que se trate, en una fecha posterior a la de la emisión, siempre y cuando dicha colocación se efectúe en un período de hasta seis (6) meses, contado a partir de la fecha de autorización por la Superintendencia de Valores. El referido plazo podrá ser prorrogado o extendido previa solicitud debidamente justificada por el emisor ante dicha Superintendencia, de acuerdo a las disposiciones establecidas al respecto por el referido Organismo.

PARRAFO: Las colocaciones de Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios podrán efectuarse a la par, a prima o a descuento, según el precio de mercado que se acuerde entre las partes, por lo que en función de cada caso se derivarán las implicaciones siguientes:

- a) Si la colocación es “a la par”, es decir, cuando el precio de venta de la Letras Hipotecarias o del Bono Hipotecario es idéntico al valor facial de los mismos, el acreedor consignará en el contrato definitivo el monto del préstamo hipotecario de que se trate, por el mismo valor indicado.
- b) Si la colocación es “a prima”, es decir, cuando el precio de venta del valor es superior a su valor facial, en el caso de las Letras Hipotecarias el acreedor consignará en el contrato definitivo el monto del préstamo hipotecario de que se trate, por el valor facial de las mismas y, en adición, la tasa de interés del préstamo del deudor será ajustada a su favor por el valor equivalente a la diferencia entre el precio de la Letra Hipotecaria y su valor nominal, lo cual se realizará al momento de efectuar el desembolso de su préstamo. En el caso de los Bonos Hipotecarios, dicho diferencial será absorbido por la entidad emisora.

- c) Si la colocación es “a descuento”, es decir, cuando el precio de venta del valor sea inferior a su valor facial, en el caso de las Letras Hipotecarias la diferencia entre ambos será cubierta por el deudor, para lo cual podrá solicitar un préstamo adicional por el equivalente a tal diferencia. En este caso ese préstamo adicional podrá ser obtenido en la misma entidad acreedora. En el caso de los Bonos Hipotecarios dicho diferencial será asumido por la entidad emisora.

Artículo 16. Del Registro Especial Interno. Las entidades de intermediación financiera que hayan emitido Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios deberán mantener un registro especial para estos valores de oferta pública, en base a las tablas de desarrollo correspondientes. Este registro tendrá por objeto mantener un control permanente de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios emitidos, tanto en relación al Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores estipulado en el Artículo 11 de este Reglamento, como en relación a lo establecido en el Artículo 32 del mismo, a fin de que sea verificable por parte de las autoridades correspondientes que los volúmenes de las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios que se hayan emitido, corresponden a un determinado paquete de préstamos hipotecarios otorgados por la entidad de que se trate y que cumplen con las condiciones estipuladas en el presente Reglamento.

CAPITULO III DEL PAGO DE INTERESES DE LAS LETRAS Y BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 17. Del Pago de Intereses y la Amortización de las Letras y Bonos Hipotecarios. El pago de los intereses y la amortización a los tenedores de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, comprendidos en el cupón, es responsabilidad de la entidad de intermediación financiera emisora, en base al programa de amortización previamente establecido. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad de intermediación financiera emisora de las Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, tendrá la obligación de efectuar el pago en el término y en los plazos convenidos, aún cuando el deudor hipotecario pague o no en el tiempo acordado su préstamo hipotecario.

Artículo 18. Forma de Pago de Intereses y Amortización. El pago de los intereses y la amortización a que se refiere el Artículo anterior, se realizarán mediante crédito a cuenta.

PARRAFO I: Los cupones se cubrirán con la suma del número de cuotas mensuales y consecutivas del préstamo hipotecario que respalda la Letra Hipotecaria o el Bono Hipotecario, contentivas de capital e intereses, según la periodicidad establecida para el pago de dichos valores hipotecarios.

PARRAFO II: El cálculo de los cupones será realizado por la entidad de intermediación financiera tomando como referencia la fecha de emisión o la fecha de pago del último cupón, de acuerdo a la periodicidad de pago establecida. Las colocaciones realizadas con posterioridad a la fecha de emisión serán ajustadas por cupón corrido, de acuerdo a la definición de dicho concepto establecido en este Reglamento.

**CAPITULO IV
DE LAS CARACTERISTICAS, CONCESION, REGISTRO Y
COBRO DE INTERESES DE LOS PRESTAMOS
HIPOTECARIOS CONCEDIDOS MEDIANTE LETRAS
HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS**

**SECCION I
DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS PRESTAMOS
HIPOTECARIOS**

Artículo 19. De las características. Los préstamos hipotecarios para la vivienda financiados con Letras Hipotecarias y los préstamos hipotecarios financiados a través de Bonos Hipotecarios a que se refieren los Artículos 5 y 6 del presente Reglamento, tendrán las características siguientes:

- a) El monto del préstamo, en el caso de las Letras Hipotecarias, no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) de lo reportado por la tasación del inmueble ofrecido en garantía. Los inmuebles serán tasados acorde a lo establecido en el Reglamento de Evaluación de Activos vigente aprobado por la Junta Monetaria. En el caso de las Letras Hipotecarias, el monto del préstamo equivalente al referido ochenta por ciento (80%) de la tasación deberá ser idéntico al monto expresado en el facial de la Letra Hipotecaria correspondiente. En el

caso de los préstamos que respaldan a los Bonos Hipotecarios, el monto de la cartera de préstamos en su conjunto debe ser igual al valor facial de dichos Bonos.

- b) El plazo de los préstamos que respaldan las Letras Hipotecarias como el que respalda los Bonos Hipotecarios, podrá ser entre cinco (5) y treinta (30) años, lo importante en el caso de las Letras Hipotecarias es que sean idénticos a los plazos de los valores de oferta pública emitidos al efecto; y en el caso de los Bonos Hipotecarios, los préstamos seleccionados deben haberse concedido a los plazos por tramo a los que se emitirán los mismos.
- c) La tasa de interés en el caso de los préstamos hipotecarios financiados con Letras Hipotecarias, deberá ser la misma estipulada en el facsímil de este valor de oferta pública. En el caso de los Bonos Hipotecarios prevalecerá la tasa promedio ponderado de la cartera de préstamos existente que los respalda. La tasa de interés a que deberán ser colocados los nuevos préstamos hipotecarios que se concederán con los recursos captados mediante la colocación de los Bonos Hipotecarios en el mercado de valores, podrá ser fija en base acuerdos entre las partes o variable en función del mercado, tomando como referencia la tasa de interés de los préstamos hipotecarios de las entidades de intermediación financiera publicada por el Banco Central, u otro indicador que publique el Banco Central, pudiendo ser revisable semestralmente en coordinación con la revisión de la tasa de esos valores hipotecarios.
- d) La garantía será específica, es decir, deberá constituirse con hipoteca de primer rango sobre el inmueble financiado, según las diferenciaciones que en este sentido se estipulan en este Reglamento, tanto para el caso de las Letras Hipotecarias, como de los Bonos Hipotecarios. Esta garantía de primer rango no podrá respaldar además otras obligaciones, sin perjuicio de constituirse otras garantías de rango posterior. Podrá autorizarse la constitución de hipotecas de segundo rango, siempre que la suma del capital de las obligaciones no exceda de un ochenta por ciento (80%) del valor de tasación del inmueble.

PARRAFO I: Queda entendido que la garantía a que se refiere este Artículo deberá estar constituida a favor de la entidad de intermediación financiera emisora mientras esté vigente el préstamo hipotecario y éstas sólo podrán ser liberadas en caso de pago total de la deuda, independientemente de que se emita un título inmobiliario duplicado, a favor del beneficiario del préstamo hipotecario de que se trate.

PARRAFO II: El inmueble financiado que reciba la entidad de intermediación financiera como garantía de estos préstamos, deberá contar con el seguro contra siniestros por todo el tiempo del contrato, y podrá contar con el seguro de Fomentos de Hipotecas Aseguradas (FHA) que opera el Banco Nacional de Fomento a la Producción y la Vivienda (BNV) o con el Seguro Hipotecario contra incumplimiento de pago del deudor que operarán las compañías de seguros privadas, así como con el seguro de cesantía u otro seguro que cubra el riesgo de pago del deudor. Igualmente, el deudor podrá contar con un seguro de vida por dicho período.

- e) Su reembolso se realizará por medio de cuotas mensuales contentivas de amortización al capital, intereses, primas de seguro y comisión por administración, en los casos en que aplique, conforme a lo pactado al momento del otorgamiento del crédito. La cuota de que se trate no podrá exceder en los casos de la cartera que respalde las emisiones de Letras Hipotecarias, del treinta por ciento (30%) del ingreso conjunto del prestatario y de un tercero, siempre que éste se constituya en codeudor.
- f) Los préstamos podrán ser pagados parcial o totalmente de forma voluntaria por parte del deudor, lo cual se considerará como pago extraordinario, en cuyo caso, la entidad de intermediación financiera de que se trate podrá cobrar una comisión aplicable sobre el monto amortizado o pagado de forma extraordinaria. Para considerarse un pago como parcial, el mismo deberá ser por un monto igual o superior al cinco por ciento (5%) del saldo insoluto del capital.
- g) Las entidades de intermediación financiera podrán pactar libremente con los deudores el porcentaje de la comisión de administración a la que se refiere el literal e) que antecede y el Artículo 26 de este

Reglamento, la cual deberá indicarse previa y explícitamente en el respectivo contrato.

Artículo 20. De la Concesión de Préstamos Hipotecarios vía Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios. Las entidades de intermediación financiera podrán conceder préstamos hipotecarios a la vivienda en las condiciones estipuladas en el Artículo 5 de este Reglamento, siempre y cuando hayan colocado la emisión de Letras Hipotecarias correspondientes y hayan captado los recursos programados para esos fines. Estos préstamos deberán formalizarse a más tardar seis (6) meses después de la fecha de autorización concedida por la Superintendencia de Valores para la emisión de las Letras Hipotecarias que los financiarían. De igual modo, podrán conceder nuevos préstamos hipotecarios a la vivienda y la construcción en general según lo establecido en el Artículo 6 de este Reglamento, siempre que hayan colocado esos Bonos Hipotecarios y hayan captado los recursos programados para esos fines.

PARRAFO: El monto del préstamo hipotecario estará en función del resultado de la colocación de las Letras Hipotecarias y/o Bonos Hipotecarios que ha de financiarlos, según aplique en cuyo caso regirán las implicaciones establecidas en el Párrafo del Artículo 15 de este Reglamento.

Artículo 21. De los Controles Internos. Las entidades de intermediación financiera que utilicen Letras Hipotecarias y/o Bonos Hipotecarios, deberán mantener sus respectivos controles internos de los préstamos que concedan por estas vías, conforme a lo establecido en los Artículos 9, 16, 32 y 33 de este Reglamento. Estos controles tendrán por objeto mantener un seguimiento permanente de los préstamos hipotecarios concedidos a través de estos mecanismos.

SECCION II DEL COBRO DE INTERESES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 22. Del cobro de Capital e Intereses de los Préstamos Hipotecarios. El cobro de las cuotas a los deudores, contentivas de capital e intereses, es responsabilidad de la entidad de intermediación financiera.

Artículo 23. Seguimiento al Cobro de Cuotas. El monto del cobro mensual de las cuotas a que se refiere el Artículo que antecede, se registrará

contablemente en una cuenta específica creada para estos fines, de acuerdo a lo consignado en los Artículos 18 y 32 de este Reglamento, con el propósito de permitir su debido seguimiento.

PARRAFO: En el caso de las Letras Hipotecarias, la suma de las cuotas mensuales de los préstamos hipotecarios a la vivienda que las respaldan contentivas de capital e intereses, debe ser coincidente en cuanto al monto, con el respectivo cupón trimestral de amortización de capital e intereses de las correspondientes Letras Hipotecarias emitidas. En el caso de los Bonos Hipotecarios este aspecto estará en función de la periodicidad que se haya estipulado para los cupones de los mismos.

CAPITULO V DISPOSICIONES PARTICULARES

SECCION I DE LAS PRIMAS DE SEGUROS

Artículo 24. De los Seguros Hipotecarios: Las entidades de intermediación financiera podrán contratar, opcionalmente, por libre elección, a su costo y a su favor el seguro contra incumplimiento de pago del deudor, ya sea el que expide el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) o el que operarán las compañías de seguros privadas, así como los seguros de vida del deudor y otros a los que se refieren los Artículos 86 y 88 de la Ley Hipotecaria. Sólo tendrán carácter obligatorio el seguro de siniestro sobre el inmueble, cuyos costos deberán ser incorporados en la cuota mensual a pagar por parte del deudor. Asimismo, dichas entidades podrán contratar los servicios de sociedades certificadoras de la titularidad de las garantías que respaldan estos préstamos hipotecarios, que a su vez constituyen el subyacente de los valores hipotecarios a los que se refiere este Título.

Artículo 25. De la contratación. La obtención por parte de las entidades de intermediación financiera del seguro hipotecario contra incumplimiento del pago del deudor, y de las certificaciones de titularidad a que se refiere el Artículo anterior, estará regida por el Reglamento de Seguros Hipotecarios a ser emitido por la Junta Monetaria al amparo del Artículo 90 de la Ley No. 189-11 y por lo que al respecto establezca la Superintendencia de Seguros y demás órganos competentes.

SECCION II

DE LA COMISION POR ADMINISTRACION Y SU SUPERVISION

Artículo 26. Comisión por Administración. Las entidades de intermediación financiera podrán cobrar una comisión por la administración del activo y el pasivo conformado en cada caso por las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios y los respectivos préstamos que los respaldan. Esta comisión será pagada por los deudores de préstamos hipotecarios a los que se refiere este Título y formará parte de la cuota indicada en el Artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 27. Del cobro. El cobro de esta comisión por administración será determinado por la entidad emisora, tomando en cuenta las referencias del mercado, así como los componentes de costos que la sustentan, a fin de conferirle la debida transparencia y competitividad a este importante componente de las cuotas.

PARRAFO I: Para tales fines, la Superintendencia de Bancos establecerá el formato o formulario correspondiente, denominado “Componentes de las Comisiones de Administración de Valores Hipotecarios de Oferta Pública y de las Cuotas de Préstamos Cobradas a los Deudores Hipotecarios de Contrapartida”, en el cual las entidades de intermediación financiera deberán detallar, el desglose de los conceptos que correspondan, con el propósito de facilitar además, el registro contable de estos costos por administración, como unas subcuentas de gastos operativos y financieros.

PARRAFO II: Cada entidad de intermediación financiera que haga uso de estos valores hipotecarios de oferta pública deberá publicar en su página web el citado formulario, en el cual se deberán incluir, sin ser limitativos, en valor absoluto y relativo cada uno de los tipos de costos operativos imputables a ambos procesos de administración. Adicionalmente se incluirá el costo pasivo, la amortización del capital, los intereses, los costos por seguros, los costos por provisiones, margen de beneficio correspondiente y cualquier otro componente que sea imputable y forme parte de las cuotas de los préstamos hipotecarios. Los montos de estas cuotas podrán ser objeto de reclamación por parte de los deudores hipotecarios al amparo del Reglamento de Protección al Usuario emitido por la Junta Monetaria.

Artículo 28. Revisión y Supervisión. La comisión de administración a que se refiere esta Sección, deberá ser fija durante la vigencia de los valores hipotecarios. Podrá ser revisada anualmente por condiciones debidamente justificadas ante la Superintendencia de Bancos. El contenido del formulario a que se refiere el Artículo que antecede deberá ser consistente con la tabla de desarrollo de los valores hipotecarios autorizados y sus préstamos de contrapartida de cada una de las entidades de intermediación financiera que haga uso de estos instrumentos.

SECCION III DE LAS CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 29. De las Condiciones Normativas para los Préstamos que Respaldan Valores Hipotecarios de Oferta Pública. Los préstamos financiados con Letras Hipotecarias y los que respaldan los Bonos Hipotecarios, así como sus respectivos flujos, estarán sujetos a las condiciones siguientes:

- a) En el caso de los préstamos que sustentan las Letras Hipotecarias, tomando en cuenta que son destinados exclusivamente a la vivienda, los mismos serán considerados como ‘Créditos Hipotecarios para la Vivienda’, conforme a la definición estipulada en el Reglamento de Evaluación de Activos vigente, aprobado por la Junta Monetaria. En el caso de los préstamos hipotecarios a la construcción en general con lo que podrán respaldarse los Bonos Hipotecarios, los mismos seguirán considerándose como “Créditos Comerciales” en base al citado Reglamento.
- b) Para efectos de la medición de los activos ponderados por riesgo, a los que se refieren las Normas Prudenciales de Adecuación Patrimonial, los préstamos para la vivienda que sean financiados a través de Letras Hipotecarias, tendrán una ponderación de riesgo de veinte por ciento (20%), a manera de incentivo a la vivienda, en el marco de la Ley No.189-11.

- c) Los préstamos hipotecarios financiados con Letras Hipotecarias y/o Bonos Hipotecarios serán intransferibles, sin perjuicio de lo establecido por el literal d) del Artículo 63 de la Ley Monetaria y Financiera.
- d) Los flujos de los préstamos hipotecarios indicados serán inembargables frente a los deudores, y no podrán ser objeto de oposiciones o gravámenes u otras acciones, en base a lo dispuesto en los Artículos 75 y 76 de la Ley No.189-11.

Artículo 30. De las Condiciones Normativas para los Valores Hipotecarios de Oferta Pública: Los recursos captados en el mercado de valores mediante Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios y sus respectivos flujos, estarán sujetos a las condiciones siguientes:

- a) Los recursos captados en el mercado de valores a través de las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios, no estarán sujetos a encaje legal, por lo que el Banco Central dará el seguimiento correspondiente a estos valores de oferta pública como un pasivo exceptuado de los requerimientos de encaje legal.

PARRAFO: Los demás valores de oferta pública emitidos por las entidades de intermediación financiera, que a la fecha de este Reglamento se encuentren en circulación, así como lo que se emitieren en lo adelante, continuarán acogidos a su política de encaje legal vigente establecida por la Junta Monetaria.

- b) Los pasivos que representan la emisión de Letras Hipotecarias y de los Bonos Hipotecarios, serán intransferibles por parte de la entidad emisora, sin perjuicio de lo establecido por el literal d) del Artículo 63 de la Ley Monetaria y Financiera.
- e) Los flujos originados por los pagos de los préstamos que tuvieren como respaldo los valores hipotecarios de oferta pública indicados, serán inembargables, y no podrán ser objeto de oposiciones o gravámenes u otras acciones, en base a lo dispuesto en los Artículos 75 y 76 de la Ley No.189-11.

Artículo 31. De la Prelación Especial de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios en casos de Disolución o Liquidación de la Entidad

Emisora. En casos de disolución o liquidación de una entidad de intermediación financiera, tanto el pasivo conformado por Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, como su correspondiente contrapartida de activo conformada por la cartera de préstamos hipotecaria que los garantizan, al inicio del proceso de exclusión de activos, serán excluidos de la masa de liquidación antes de iniciar el proceso de pago en el orden de prelación estipulado en la Ley Monetaria y Financiera, con fines de que sean transferidos a otra entidad de intermediación financiera, con base a los mecanismos establecidos en el Reglamento de Disolución y Liquidación vigente y sus modificaciones, aprobados por la Junta Monetaria.

PARRAFO: En el caso de que mediante el mecanismo señalado en el presente Artículo, no se logre adjudicar el pasivo y activo indicados, la Junta Monetaria, mediante Resolución debidamente fundamentada, establecerá el tratamiento correspondiente caso por caso.

SECCION IV DE LA CONTABILIZACION Y SUPERVISION

Artículo 32. De la Contabilización. Las entidades de intermediación financiera autorizadas a emitir Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios deberán contabilizar los activos, pasivos, cobros y pagos que se deriven de la utilización de estos valores, conforme al tratamiento que para “valores de oferta pública y sus contrapartidas” establezca la Superintendencia de Bancos. Para tales fines, dicha Superintendencia deberá modificar el Manual de Contabilidad de las Entidades de Intermediación Financiera, de manera específica la sección de cuentas reales que alimentan los Estados Financieros y de Resultados, tomando en consideración los lineamientos siguientes:

- a) La cartera de préstamos financiada con Letras Hipotecarias, la cartera que respalda los Bonos Hipotecarios, así como la cartera conformada por los nuevos préstamos que posteriormente se canalicen a la vivienda y al sector construcción con los recursos captados en el mercado de valores mediante dichos Bonos Hipotecarios, deberán estar desagregadas en las cuentas del renglón Cartera de Préstamos Vigente del activo.
- b) De igual modo, se deberán establecer las subcuentas necesarias para segregar los créditos hipotecarios destinados a la construcción,

adquisición y remodelación de vivienda, de aquellos orientados a iguales renglones del resto de la construcción en general y otros créditos hipotecarios.

- c) El pasivo representado por las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios, deberá registrarse de manera separada en una nueva cuenta del pasivo denominada “Valores de Oferta Pública Emitidos” de manera que este tipo de valores pueda distinguirse de los instrumentos habituales de captación directa del público.
- d) Tanto los recursos recibidos por concepto de las cuotas de esos tipos de carteras de préstamos hipotecarios con sus respectivos desgloses, como los intereses y amortizaciones pagadas sobre estos valores de oferta pública, deberán estar desagregados en subcuentas identificables, a fin de distinguirlos de los que se cobran y pagan habitualmente mediante la cartera de préstamos vigente y los instrumentos de captación directa del público.
- e) Deberá crearse una cuenta especializada, para que en caso de que se produzcan pagos anticipados de préstamos que respaldan estos valores de oferta pública, los mismos queden registrados en dicha cuenta, hasta que se realice el pago del cupón o el retiro del valor, según corresponda, a los fines de facilitar y transparentar los procesos de amortizaciones extraordinarias que pudiesen producirse durante la vigencia de estos valores de oferta pública.

Artículo 33. De la Supervisión de los Valores de Oferta Pública. La Superintendencia de Bancos, con el apoyo de la Superintendencia de Valores, realizará la supervisión pertinente de estos valores de oferta pública, al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, la Ley No.189-11, así como de los Reglamentos, Instructivos y disposiciones complementarias.

SECCION V DE LOS REQUISITOS DE INFORMACION

Artículo 34. Requisitos de Información. Las entidades de intermediación financiera, una vez cuenten con las autorizaciones correspondientes para emitir los valores de que se trate, sin detrimento de los requerimientos exigidos por la Superintendencias de Bancos y de Valores, frente a los

inversionistas deberán cumplir con los requerimientos de información siguientes:

- a) Entrega de folletos y hojas informativas o virtuales en sus páginas Web que expliquen las características principales de las Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios emitidos, tales como montos disponibles de la emisión, series, numeración, tipo y tasa de interés, plazos disponibles de estos valores, el tipo de garantías que respaldan estas emisiones, consistentes básicamente en préstamos hipotecarios garantizados con hipotecas en primer rango y, que adicionalmente cuentan con el respaldo del patrimonio de la entidad emisora.
- b) Promoción de los mecanismos de las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios por parte de sus emisores, mediante los medios que consideren más apropiados.

Artículo 35. Requerimientos frente a Deudores. Las entidades de intermediación financiera que hayan emitido Letras Hipotecarias y/o Bonos Hipotecarios, deberán cumplir frente a los deudores de los préstamos hipotecarios que respaldan dichos valores, con los requerimientos de informaciones siguientes:

- a) Mantener a disposición de los interesados folletos y/o hojas informativas en su página Web que expliquen las características principales de los Préstamos Hipotecarios para la vivienda financiados con Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, tales como tasa de interés, plazos disponibles de los instrumentos, las garantías que respaldan, comisión de dichos préstamos y cada uno de los gastos señalados en el literal c) de este Artículo, así como los mecanismos de amortización extraordinaria del crédito o recompra de estos valores.
- b) Promoción previa del financiamiento de Préstamos Hipotecarios vía Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, mediante los medios que consideren más apropiados.
- c) Cuando se trate de préstamos hipotecarios financiados con Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios con tasa de interés variable, se deberá aclarar oportunamente que la cuota a pagar podrá variar periódicamente según varíe la tasa de interés de referencia.

- d) Informar anticipadamente al deudor acerca de los gastos globales aproximados que la operación demandará y que serán de su costo. En el cálculo deberán considerarse los conceptos siguientes:
- i. Pago de impuestos de transferencia, en caso de que existan;
 - ii. Derechos de inscripción en el Registro de Títulos;
 - iii. Gastos legales o de cierre necesarios para la formalización del contrato del préstamo;
 - iv. Prima de seguro de siniestros;
 - v. Prima de seguro contra incumplimiento de pago del deudor, que cubra el riesgo crediticio del deudor hipotecario, cuando aplique;
 - vi. Prima de seguro de vida;
 - vii. Costo de la tasación del inmueble hipotecado;
 - viii. Redacción del contrato;
 - ix. Comisión de Administración.
 - x. Otros, los cuales deben ser especificados.

SECCION VI DE LA AMORTIZACION DE LAS LETRAS HIPOTECARIAS Y LOS BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 36. Tipos de Amortizaciones. La amortización del capital de estos valores de oferta pública podrá realizarse en forma ordinaria, es decir, a término, según se haya establecido su periodicidad de pago. La amortización también podrá producirse en forma extraordinaria, es decir, antes del vencimiento establecido para los mismos, en cuyo caso la entidad emisora sólo podrá ejecutar dicha amortización y retirarlos de circulación, si se produjese una o varias de las causales del Artículo 37 de este Reglamento, y en base a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Valores.

Artículo 37. Causales de Amortización Extraordinaria. Las entidades de intermediación financiera que hayan emitido Letras Hipotecarias y/o Bonos Hipotecarios podrán proceder a la amortización extraordinaria o retiro de una proporción de tales valores en circulación, únicamente en los casos en que se presenten una o varias de las causales siguientes:

- a) Cuando un deudor o varios deudores de préstamos hipotecarios financiados vía Letras Hipotecarias o que se encuentren dentro de la

cartera que garantiza una emisión de Bonos Hipotecarios, realicen de manera anticipada el pago total o parcial de su préstamo hipotecario, en base a lo establecido en el literal f) del Artículo 19 de este Reglamento.

- b) Cuando un préstamo hipotecario de los que se encuentre en las carteras que respaldan las Letras Hipotecarias y/o Bonos Hipotecarios haya sido castigado o se haya adjudicado la garantía correspondiente.
- c) Cuando alguno de esos préstamos hipotecarios indicados entre en mora, es decir, que tenga más de 3 cuotas impagas o vencidas, siempre que la respectiva garantía hipotecaria preserve un valor inferior al ochenta por ciento (80%) del valor actualizado de la tasación o del precio de la compraventa del inmueble.
- d) Por mandato expreso de la Superintendencia de Bancos o de Valores en los casos en los que éstas detectaran irregularidades inadmisibles en el manejo por parte de la entidad emisora, de este tipo de valores de oferta pública.

Artículo 38. Del mecanismo de Amortización Extraordinaria o Retiro. El retiro de circulación de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios que se produzca por las causales de amortización extraordinaria señaladas en los literales a), b) y c) del Artículo precedente, se hará por un monto equivalente a los casos de que se trate, en cuyas circunstancias se produciría un “retiro parcial” del valor en circulación de las Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios de que se trate. En el caso de que la causal se produzca por lo establecido en el literal d), el retiro será por la totalidad de los valores en circulación de que se trate.

PARRAFO: El mecanismo utilizado para el retiro en circulación de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios será el Sorteo, conforme a la norma de carácter general o procedimiento que para tales fines establecerá la Superintendencia de Valores. Dicho procedimiento deberá establecer de manera taxativa en la convocatoria pública, la serie y referencia de la emisión de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios a la que corresponde(n) la(s) cancelación(es) extraordinaria(s) de crédito(s).

Artículo 39. De los Fondos para las Amortizaciones Extraordinarias o Retiros. Para la amortización extraordinaria de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, la entidad emisora de que se trate podrá previamente haber reservado en la cuenta a ser creada para tales fines, los recursos recibidos de las cancelaciones extraordinarias de los préstamos que se hayan producido, en caso de que se trate de las causales estipuladas en los literales b), c) y d) del Artículo 37 de este Reglamento, a los fines de evitar riesgos de liquidez al momento de realizar la amortización extraordinaria de capital o la redención anticipada, parcial o total de las Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios retirados de circulación. La entidad emisora hará frente a esa contingencia de liquidez, en base a los mecanismos previstos para tales fines por sus áreas de manejo de riesgos.

PARRAFO: La Superintendencia de Bancos deberá crear las cuentas que sean necesarias en el Manual de Contabilidad para Entidades de Intermediación Financiera, para el manejo transparente de las amortizaciones extraordinarias que van a Sorteo.

Artículo 40. De la Supervisión del Sorteo o Retiros. Las Superintendencias de Bancos y de Valores, de forma coordinada, darán seguimiento previo y posterior a los Sorteos de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios efectuados por las entidades de intermediación financiera de que se trate, a fin de verificar que los mismos se hayan realizado en base a las disposiciones vigentes, de manera que se preserve el calce correspondiente entre los activos y pasivos que conforman este tipo de emisiones.

TITULO III

OTROS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

CAPITULO I

DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS, DE LOS CONTRATOS DE PARTICIPACION HIPOTECARIA Y DE LOS MUTUOS

SECCION I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 41. Emisión de Instrumentos Hipotecarios. Las entidades de intermediación financiera indicadas en el Artículo 2 de este Reglamento podrán, sin necesidad de autorización previa de algún órgano regulador o supervisor, utilizar los instrumentos o mecanismos a los que se refieren los

literales c), d), e) y f) del Párrafo I del Artículo 72 de la Ley No.189-11, con la finalidad de captar recursos directamente del público, sujeto a las disposiciones estipuladas en este Título.

Artículo 42. Destino de los Recursos Captados. Las entidades de intermediación financiera deberán destinar el ciento por ciento (100%) de los recursos captados a través de estos instrumentos o mecanismos hipotecarios, exclusivamente para el financiamiento a la construcción, adquisición y remodelación de viviendas, así como a la construcción en general, lo cual estará debidamente supervisado por la Superintendencia de Bancos.

SECCION II DEL PROCEDIMIENTO DE CAPTACION DE LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS Y DE LOS CONTROLES DE SUPERVISION

Artículo 43. Del Procedimiento para Captar Recursos Directamente del Público con instrumentos hipotecarios. Las entidades de intermediación financiera podrán colocar directamente al público Cédulas Hipotecarias, Títulos de Crédito derivados de los Contratos de Participación Hipotecaria, así como los instrumentos de contrapartida de los Mutuos Endosables y no Endosables, utilizando el procedimiento descrito a continuación:

- a) Las entidades de intermediación financiera estructurarán sus Prospectos de Captación para la emisión de cada uno de estos tipos de instrumentos o mecanismos, consistente con el Plan de captación directa de recursos del público que tenga previsto la entidad de que se trate, con fines de financiar préstamos hipotecarios para la Vivienda y al sector construcción en general, en sujeción a las características estipuladas en este Reglamento, los cuales deberán ser previamente aprobados por el órgano de dirección competente, según lo determinen sus Estatutos Sociales. Dichos Prospectos deberán describir como mínimo el valor nominal, fecha y lugar de emisión, condiciones sobre intereses, plazo y amortizaciones, la moneda en la cual estará expresada el instrumento o mecanismo, la forma en que serán pagados los intereses y redimido el capital, aspectos sobre los

tipos de garantía, así como cualquier otro requerimiento que al respecto determine la Superintendencia de Bancos.

- b) Las entidades de intermediación financiera ofrecerán a sus clientes o demandantes de préstamos hipotecarios, la opción de financiarse mediante estos instrumentos o mecanismos sobre la base de las características aprobadas en sus respectivos Prospectos de Captación.

Artículo 44. De la Contabilidad. En lo que respecta a la contabilización de las operaciones relativas a la utilización de estos instrumentos o mecanismos hipotecarios y, para fines de supervisión, las entidades de intermediación financiera deberán utilizar para el registro de las mismas, las previsiones y adecuaciones que para tales fines efectuará la Superintendencia de Bancos en el Manual de Contabilidad para Entidades Financieras vigente.

PARRAFO: La Superintendencia de Bancos creará las cuentas o subcuentas que fueren necesarias para distinguir en el indicado Manual, en los reportes regulares a las autoridades reguladoras y supervisoras y en los estados financieros, estos instrumentos o mecanismos hipotecarios de captación directa de recursos del público a los que trata este Título, de los valores de oferta pública a los que se refiere el Título II del presente Reglamento. De igual modo, dicho Manual deberá establecer las subcuentas necesarias para segregar los créditos hipotecarios destinados a la vivienda, de aquellos orientados a la construcción en general y otros créditos hipotecarios.

Artículo 45. De los Controles de Seguridad de los Instrumentos. Es competencia de las entidades de intermediación financiera establecer las medidas de seguridad pertinentes para verificar la impresión, distribución, almacenamiento y otras previsiones que deban realizarse con la emisión de las Cédulas Hipotecarias, los Títulos de Crédito derivados de los Contratos de Participación, los instrumentos de contrapartida de los Mutuos Endosables y los no Endosables, las cuales deberán estar especificadas en los correspondientes Manuales Internos de la entidad de que se trate, debiendo ser puestos a disposición de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 46. De la Supervisión. La Superintendencia de Bancos realizará la supervisión pertinente de estos instrumentos y mecanismos, al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, la Ley No.189-11, los Reglamentos, Instructivos y normas complementarias.

SECCION III
DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS INSTRUMENTOS Y SUS
PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 47. De las Características de los Instrumentos Hipotecarios. Las Cédulas Hipotecarias, los Títulos de Crédito derivados de los Contratos de Participación, así como los Instrumentos de contrapartida de los Mutuos Endosables y los no Endosables a ser emitidos por las entidades de intermediación financiera, deberán tener las características siguientes:

- a) Ser nominativas(os), endosables, cuando aplique, de impresión física o desmaterializados, según corresponda. Cuando estén representados por medio de anotaciones en cuenta, deberán acogerse a las disposiciones establecidas para este tipo de representación por el Depósito Centralizado de Valores y la Superintendencia de Valores.
- b) Ser emitidas(os) en una o más series y colocadas(os) directamente al público en general por la entidad de intermediación financiera cuando ésta sea quien la administre.
- c) El monto de la emisión de los instrumentos o el de la operación estipulada en el Contrato de Participación Hipotecaria, así como todas sus características deberá estar previamente autorizado por el órgano competente de la entidad de que se trate y deberá estar en correspondencia con los préstamos hipotecarios a ser otorgados, a fin de acogerse a las normativas vigentes sobre calce de montos y plazos.
- d) El plazo de la emisión de estos instrumentos o mecanismos hipotecarios será de un (1) año a quince (15) años, el cual debe ser igual al plazo de los préstamos hipotecarios correspondientes que respalden dichos instrumentos.
- e) La tasa de interés podrá ser fija, pactada entre las partes o variable revisable. En caso de emitirse con tasa de interés variable, deberá usarse como referencia la tasa de interés pasiva promedio ponderado del sistema financiero u otro indicador o vector establecido y publicado por el Banco Central de la República Dominicana y, sobre esta tasa, se podrá fijar un “spread” o margen fijo. La periodicidad de revisión de la tasa variable en ningún caso podrá ser inferior a seis (6) meses.

- f) El pago de los cupones se realizará con periodicidad mensual, los cuales comprenderán interés y capital, el cual será pagado a vencimiento. Asimismo, los cupones podrán ser cobrables mediante presentación de los llamados “cupones desprendibles”, en caso de tratarse de emisiones físicas de estos instrumentos y, mediante crédito a cuenta, cuando se trate de anotaciones en cuenta, es decir, emisiones desmaterializadas, si aplica, registradas en un depósito centralizado de valores.
- g) Las condiciones de plazo, interés y amortización serán los mismos para una misma serie, según aplique.
- h) Con respecto a la garantía, las Cédulas Hipotecarias, los Títulos de Crédito derivados de los Contratos de Participación Hipotecaria, los instrumentos de contraparte de los Mutuos Endosables y los no Endosables, y sus intereses, estarán garantizados por los créditos hipotecarios en general de plazos mayores a diez (10) años y por la garantía global del patrimonio de la entidad de intermediación financiera emisora.
- i) Deberán estar firmadas(os) por dos (2) representantes autorizados de la entidad de intermediación financiera emisora, para el caso de emisiones físicas. Para el caso de emisiones desmaterializadas, si aplica, éstas deberán cumplir con las formalidades establecidas por la legislación y normativa que regula el mercado de valores.
- j) Los recursos captados a través de los instrumentos hipotecarios de que trata este Capítulo, estarán sujetos a encaje legal conforme lo determine la Junta Monetaria.

Artículo 48. Características Especiales de las Cédulas Hipotecarias. Se establecen como características especiales de las Cédulas Hipotecarias, las siguientes:

- a) El capital y los intereses de las Cédulas estarán garantizados por las hipotecas que estén inscritas a favor de la entidad emisora y no estén afectas a cualquier otro valor o instrumento hipotecario.

- b) En la constitución de las hipotecas que respaldan las Cédulas Hipotecarias, el préstamo garantizado con el gravamen hipotecario puede transmitirse total o parcialmente a varias personas que se constituirán como nuevos deudores, sin necesidad de operar de manera inmediata los traspasos en el Registro de la propiedad, debiendo completarse este proceso, previo al vencimiento de la Cédulas y/o de los préstamos.

Artículo 49. Características Especiales de los Contratos de Participación.

Se establecen como características particulares de los Contratos de Participación, las siguientes:

- a) Los Contratos de Participación Hipotecaria podrán conformarse sobre un solo crédito hipotecario o sobre un grupo de créditos hipotecarios con características similares en términos de plazos y tasa de interés, pudiendo participarse todo o parte del crédito individual o del grupo de créditos respecto de los que se otorga la participación.
- b) El plazo estipulado en el Contrato de Participación no podrá ser superior al que reste por transcurrir para el vencimiento del o los préstamos hipotecarios objeto de dicho contrato.
- c) La tasa de interés pactada tampoco podrá ser superior a la del o los préstamos envueltos en la operación, la posible diferencia puede ser usada para retribuir la gestión del emisor.
- d) El Contrato de Participación, salvo pacto en contrario, podrá ser transmisible mediante declaración escrita en el mismo instrumento o endoso y, en tal caso, el domicilio del nuevo titular deberá notificarse a la entidad emisora por el nuevo adquirente a la entidad emisora.
- e) En el caso de que el préstamo o crédito participado fuera reembolsado anticipadamente, la entidad emisora deberá reembolsar el título derivado de la participación.

Artículo 50. Características Especiales de los Mutuos Endosables. Se establecen como características particulares de los Mutuos Endosables, las siguientes:

- a) Los contratos de mutuos deberán constituirse mediante acto auténtico, cuya redacción se hará de conformidad con las formalidades exigidas por la ley y del cual el notario actuante estará obligado a entregar una copia certificada al acreedor.
- b) El acto auténtico deberá contener aquellas cláusulas que fueren comunes a los mutuos de que se trate, es decir no podrán contener aquellas referidas a la individualización de los deudores, garantías, tasas de interés, plazos u otras especificaciones de los contratos en general. Dichos actos auténticos constituirán un contrato de adhesión y se considerarán incorporados a los contratos de mutuos hipotecarios, quedando el acreedor obligado a facilitar una copia simple al deudor de su contenido.
- c) Los contratos de mutuos endosables pueden ser cedidos mediante endoso, lo cual implica el traspaso de las garantías, derechos y privilegios del acreedor. En ese sentido, el cedente sólo conocerá de la existencia del crédito.
- d) Los contratos de mutuos endosables, cuyas formalidades serán establecidas por la Superintendencia de Bancos mediante Circular, deberán contener, en todo caso, las indicaciones mínimas siguientes:
 - i. Individualización de las partes y del agente administrador.
 - ii. Obligación del mutuario o deudor de pagar a la entidad de intermediación financiera o a la administradora del contrato, la deuda en los dividendos que se establezcan.
 - iii. Monto y plazo del préstamo y tasa de interés pactada.
 - iv. Requisitos y condiciones para ejercer la facultad de prepago del deudor.
 - v. Prohibición de gravar o enajenar el inmueble dado en garantía.
 - vi. El mutuo y la hipoteca que lo garantice deberán otorgarse conjuntamente.
 - vii. Los pagos anticipados que sean inferiores al veinticinco por ciento (25%) del saldo de la obligación, requerirán siempre el consentimiento del acreedor.
 - viii. El administrador del mutuo deberá establecer las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios que otorgue y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo

aplicada. Dicha tabla deberá contener como mínimo el número y valor de los cupones, la amortización de capital, interés y saldo de capital adeudado.

Artículo 51. Características Especiales de los Mutuos no Endosables. Las características señaladas en el Artículo 50 que antecede, son aplicables a los mutuos no endosables, excepto el literal c).

Artículo 52. De los Préstamos Hipotecarios. Los préstamos hipotecarios para las viviendas financiadas con Cédulas Hipotecarias, los que sustentan los Contratos de Participación, los Mutuos Endosables o Mutuos no Endosables tendrán las características siguientes:

- a) El monto de los préstamos individuales no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) de lo reportado por la tasación del inmueble ofrecido en garantía. Los inmuebles serán tasados acorde a lo establecido en los criterios, formalidades y disposiciones vigentes establecidas al respecto por la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos.
- b) Los préstamos serán garantizados con una inscripción en primer rango. No obstante, podrán otorgar préstamos sobre propiedades ya gravadas a su favor en un segundo rango, siempre que el avalúo determine suficiente margen para garantizar la cobertura total de ambos préstamos y el cumplimiento de las obligaciones del deudor.
- c) El plazo estará comprendido entre uno (1) y quince (15) años.
- d) La tasa de interés podrá ser fija o variable. Si la tasa de interés es variable, el contrato deberá explicitar la metodología de cálculo y revisión de dicha tasa de interés, detallando la tasa de interés de referencia a ser utilizada, la cual debe ser seleccionada de las tasas activas para préstamos hipotecarios del sector financiero publicadas por el Banco Central de la República Dominicana u otro indicador que determine dicha Institución, pudiendo fijar un "spread" o margen fijo por el tiempo de vigencia del préstamo hipotecario para la vivienda. La periodicidad de revisión de la tasa en ningún caso podrá ser inferior a seis (6) meses.

CAPITULO II

OTRAS DISPOSICIONES APLICABLES Y FINALES

SECCION I DISPOSICIONES APLICABLES

Artículo 53. De los Seguros Hipotecarios: Las entidades de intermediación financiera podrán contratar, a su costo, como cobertura adicional de los préstamos hipotecarios a los que se refiere este Título y, a favor del emisor, los seguros establecidos en los Artículos 24 y 25 del presente Reglamento.

Artículo 54. De la Prelación de los Instrumentos Hipotecarios. En los casos de disolución o liquidación de una entidad de intermediación financiera, el pasivo y activo de contrapartida que conforman los instrumentos o mecanismos de Cédulas Hipotecarias, Contratos de Participación, así como Mutuos Endosables y los no Endosables, tendrán la prelación especial estipulada en el Artículo 31 del presente Reglamento.

Artículo 55. De la Tasación de los Inmuebles de Cobertura de los Instrumentos. Los inmuebles que respalden los créditos hipotecarios otorgados como contraparte de los instrumentos hipotecarios indicados en este Título, deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de los instrumentos que respaldan, debiendo dicha tasación acogerse a las criterios, formalidades y disposiciones vigentes establecidas al respecto por la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos.

SECCION II DISPOSICIONES FINALES

Artículo 56. Prohibiciones. Los valores de oferta y los instrumentos hipotecarios de que trata este Reglamento, no podrán emitirse con respaldo de bienes inmuebles de propiedad de la entidad emisora y de sus partes vinculadas.

Artículo 57. Información Actualizada. La entidad de intermediación financiera que maneje los instrumentos y mecanismos que se indican en este Reglamento deberá mantener información actualizada del saldo insoluto de los préstamos hipotecarios, del estado de cobros, del total de cuotas remanentes y amortizaciones extraordinarias si las hubiere en cada caso, así como cualquier otra que mediante circular determine la Superintendencia de

Bancos. Dicha información deberá estar a disposición del deudor hipotecario y del mutuario, según aplique, cada vez que uno de ellos la solicite.

2. Esta Resolución deberá ser publicada en virtud de las disposiciones del literal h) del Artículo 4 de la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera, de fecha 21 de noviembre del 2002.”