

Ley Orgánica sobre Bancos Hipotecarios de la Construcción, Nº 171.
(G. O. Nº 9233, del 24 de Julio de 1971)

EL CONGRESO NACIONAL

En Nombre de la República

NUMERO 171

CONSIDERANDO que es de interés nacional incrementar el desarrollo económico y social del país estimulando una más amplia participación de los sectores públicos y privados en los planes de promoción económica que vienen siendo ejecutados por el Gobierno.

CONSIDERANDO que dentro de estos propósitos ha merecido especial atención del Gobierno la promoción de planes de viviendas de interés social para las personas de modestos recursos económicos y el estímulo a los sectores público y privado para el desarrollo de proyectos de viviendas destinadas a personas de mediados recursos económicos.

CONSIDERANDO que es necesaria la creación de mecanismos financieros que agilicen la obtención de recursos a corto, medianos y largo plazo para los sectores que integran la industria de la construcción con el propósito de coadyuvar al finaciamiento de obras de urbanización y edificaciones en general, y asimismo, la construcción de parques industriales, centros comerciales, hoteles, moteles, apartamento-hoteles, oficinas, escuelas, clínicas, centros médicos y viviendas.

CONSIDERANDO que para el logro de tales fines es altamente conveniente la creación de bancos hipotecarios privados que promuevan la inversión de nuevos capitales en los sectores de la construcción y que complementen los esfuerzos del sector público en el impulso que el Gobierno está dando en todo el país a esta importante industria.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY ORGANICA
SOBRE BANCOS HIPOTECARIOS
DE LA CONSTRUCCION

CAPITULO I

CREACION Y FUNCIONES

Artículo 1.—Autorízase, conforme a la Sección 3a, Título III del Código de Comercio, la creación de Bancos privados de fomento de la industria de la construcción, bajo la forma de compañías por acciones o sociedades anónimas que tendrán la finalidad de promover y fomentar dicha industria a través de las operaciones bancarias que se contemplan en esta Ley. Las acciones emitidas por los Bancos Hipotecarios de la Construcción serán íntegramente pagadas en numerario.

Párrafo I.—Caen dentro de esos fines la financiación de obras de urbanización y edificaciones en general y especialmente, la construcción de parques industriales, centros comerciales, hoteles, moteles, apartamento-hoteles, oficinas, escuelas, centros médicos, y viviendas.

Párrafo II. Con las excepciones que se señalan en esta Ley, los Bancos Hipotecarios de la Construcción que se organicen en el territorio nacional, deberán expresar en sus Estatutos que estarán regidos por la presente Ley y por las Leyes y Reglamentos bancarios que no se opongan a la misma.

CAPITULO II

DE LAS OPERACIONES PASIVAS

Artículo 2.—El capital social autorizado de los Bancos Hipotecarios de la Construcción no podrá ser menor de RD\$500,000.00, el cual deberá ser cubierto en efectivo, y por lo menos

en un 50% antes de iniciar las operaciones. El saldo del capital autorizado hasta completar los RD\$500,000.00 deberá ser pagado a más tardar al año siguiente de la fecha del inicio de las operaciones bancarias y asimismo las compañías que se organicen conforme al Art. 1 para operar los negocios de banca que se describen en la presente Ley deberán establecer adicionalmente al capital un fondo no menor de 10% del valor de su capital pagado. En cualquier tiempo en que la proporción pagada y de reserva de un Banco Hipotecario de la Construcción se reduzca a menos de un 10% de su activo, excluido el Encaje y demás efectivos, el Superintendente de Bancos con la aprobación de la Junta Monetaria deberá disponer que una parte o toda la utilidad neta del Banco Hipotecario de la Construcción se incorpore a las reservas y limitar o prohibir la realización de nuevos préstamos o inversiones hasta llegar a la proporción que sobre el particular señale la Junta Monetaria, siempre que ello a juicio de la Junta Monetaria no contribuya a acentuar tendencias deflacionarias. Cuando un banco hipotecario de la construcción, por motivos relativos a su propia gestión e independientemente de la situación económica general, tuviere una deficiencia grave y persistente en dicha proporción y no presentare al Superintendente de Bancos un plan satisfactorio para eliminarla en un tiempo prudencial, este podrá pedir, con la aprobación de la Junta Monetaria, la liquidación de tal banco hipotecario de la construcción a la autoridad judicial correspondiente.

Párrafo I.—Las entidades autónomas del Estado podrán invertir en los bancos hipotecarios de la construcción, tanto en la compra de acciones de capital social, como en los títulos a que les autoriza a emitir la presente ley.

Párrafo II.—Las compañías de seguros nacionales o extranjeras quedan autorizadas a invertir en acciones del capital de los bancos hipotecarios de la construcción y en los valores que emitan, y dichas inversiones serán computables dentro de los porcentajes indicados en los Artículos 16 y 17 de la Ley Núm. 3788 del 19 de mayo de 1954 y sus modificaciones.

Párrafo III.— Los Bancos Comerciales autorizados para

operar en el país, quedan facultados a comprar acciones de capital emitidas por los Bancos Hipotecarios de la Construcción, acogiéndose a las restricciones del Párrafo c, del Artículo 26 de la Ley General de Bancos Número 708 de fecha 14 de abril de 1965.

Párrafo IV.—Las sociedades Financieras autorizadas para operar en el país, quedan facultadas a comprar acciones de capital, así como títulos o valores emitidos por los Bancos Hipotecarios de la Construcción, acogiéndose a las restricciones del párrafo (a) del apartado II del artículo (5) de la Ley sobre Sociedades Financieras que promueven el desarrollo económico, número 292, de fecha 30 de junio del año 1966.

Artículo 3.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción crearán un fondo de reserva cuyo monto no será menor del 20% de su capital e independientemente de los aportes iniciales a dicho fondo a que se refiere el Artículo anterior, este fondo se nutrirá mediante el traslado de por lo menos el 2 ½% a dicho fondo de las utilidades líquidas anuales.

Artículo 4.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción estarán expresamente facultados para efectuar las siguientes operaciones pasivas:

- a) Emitir títulos de renta fija o variable con garantías generales o específicas. Estos títulos serán bonos, cédulas hipotecarias, y otros valores a un plazo máximo de 20 años, así como instrumentos de captación de ahorros, todo mediante la autorización previa de la Junta Monetaria, la cual aprobará en su resolución el monto, la garantía, tasa de interés, plazo y forma de redención y las características generales de los títulos o instrumentos. Los aludidos títulos y valores y los intereses que ellos devenguen estarán exentos del pago del impuesto sobre sucesiones y donaciones, del impuesto sobre la renta, o impuestos similares que se establecieren en el futuro. Por consiguiente, dichos títulos no estarán nunca sujetos a indisponibilidad pudiendo ser objeto de

toda clase de operaciones, sin necesidad de permisos o autorización de parte de los poderes del Estado.

Las reglas relativas a la emisión, custodia, fiscalización, redención, cancelación, forma, interés y plazos de las cédulas hipotecarias que emita el Banco Hipotecario de la Construcción, y cualquier otra reglamentación que no haya sido específicamente hecha en la presente Ley, serán establecidas por el reglamento que para la ejecución de la presente Ley dicte el Poder Ejecutivo.

El Banco podrá entregar Certificados provisionales de Cédulas Hipotecarias siempre que la emisión de las cédulas correspondientes de estas últimas haya sido debidamente autorizadas, mientras se realiza la impresión de los títulos definitivos. Estos certificados provisionales de Cédulas Hipotecarias son resguardos nominativos no negociables que el Banco podrá poner en circulación de manera provisional, para ser canjeados posteriormente por las Cédulas Hipotecarias que ellos representan, y con las condiciones que se indiquen en el respectivo texto. Los Certificados provisionales de Cédulas Hipotecarias deberán expresar y contener invariablemente el monto de dinero y la cantidad de cédulas que representan, así como las condiciones y privilegios de tales cédulas.

- b) Contratar créditos con instituciones de crédito nacionales o extranjeras o internacionales, en forma de préstamos, emisión de valores (bonos, cédulas hipotecarias o títulos), concesión de avales o de cualquier otro modo, con o sin garantías de otras instituciones públicas o privadas. En los casos de contratación de crédito con instituciones extranjeras o internacionales, cuando los mismos sean pagaderos en moneda extranjera, los bancos hipotecarios de la construcción deberán obtener la autorización de la Junta Monetaria conforme al inciso c, del Artículo 3, de la Ley 251 del 12 de mayo de 1964, publicada en la Gaceta Oficial N° 8359;

- c) Recibir depósitos a plazo; recursos de la venta de emisiones de título de crédito; sus intereses devengados, y las amortizaciones respectivas, depósitos para el pago de amortizaciones e intereses de obligaciones emitidas cuando los bancos hipotecarios de la construcción hayan otorgado su aval respecto a esos valores.

Párrafo: La Junta Monetaria establecerá periódicamente las normas por medio de las cuales se regirán estos depósitos y recursos. La Junta Monetaria establecerá también periódicamente la tasa de interés que los bancos hipotecarios de la construcción puedan pagar al público por los depósitos a plazo;

d) Recibir, para fines de administración o en fideicomiso, de acuerdo a contratos o convenios, fondos, valores, títulos públicos o privados;

- e) Obtener adelantos, redescuentos y préstamos en el Banco Central de la República Dominicana.

CAPITULO III

DE LAS OPERACIONES ACTIVAS

Artículo 5.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción estarán expresamente facultados para efectuar las siguientes operaciones activas:

a) Realizar préstamos garantizados con hipotecas en primer rango sobre inmuebles urbanos a un plazo máximo de 20 años. El importe de los préstamos será invertido exclusivamente en la adquisición, construcción, refinanciamiento de deudas o mejora de los bienes inmuebles que se detallan en el párrafo del Art. 1º, o en la cancelación de gravámenes existentes sobre este tipo de inmuebles.

- b) Hacer operaciones de préstamos, a los sectores que in-

tegran la industria de la construcción y para fines de fomento y promoción incluyéndose dentro de estos fines los financiamientos a que se refiere el Párrafo del Artículo 1, de la presente Ley. Los financiamientos de estas operaciones no excederán de 20 años y los recursos que utilicen deberán provenir de la colocación de bonos, cédulas hipotecarias, etc., de la obtención de créditos a largo plazo y de los depósitos dentro de los límites establecidos por la Junta Monetaria conforme al Art. 7 de la presente Ley. Estos préstamos deberán ser hechos en todo caso con garantía hipotecaria. Sin embargo, la Junta Monetaria podrá autorizar a que estos préstamos se realicen, con o sin plazos de gracia de amortización y sin garantía hipotecaria o con garantía prendaria o personal.

c) Realizar préstamos a un plazo no mayor de tres años para la adquisición y desarrollo de terrenos aptos para el fomento de urbanizaciones o edificaciones de cualquier tipo, siempre que estén garantizadas por hipotecas en primer grado sobre los terrenos a desarrollar y en los casos de préstamos para adquisición de terrenos para el desarrollo de urbanizaciones que se encuentran además garantizadas por las obras de urbanización que mejorarán dichos terrenos.

d) Realizar préstamos a un plazo no mayor de dos años con garantía hipotecaria a las empresas o personas que se dedican a la ejecución de proyectos a fin de que dichos fondos se utilicen exclusivamente como capital de trabajo. En todo caso se requerirá que otra institución financiera o los Bancos Hipotecarios de la Construcción mismos, hayan provisto un compromiso para el financiamiento a largo plazo de las urbanizaciones o edificaciones.

e) Hacer a los sectores que integran la industria de la construcción, préstamos, adelantos o descuentos con la garantía de letras de cambio, pagarés, vales y otros documentos comprobatorios de deudas con vencimientos que no excedan el plazo de un año hasta un monto que no exceda de dos veces el capital y reservas del Banco Hipotecario de la Construcción. El límite individual para una sola sociedad, compañía, empresa o per-

sona no excederá el 20% de dicho capital y reservas. Estos límites podrán ser aumentados convenientemente por autorización de la Junta Monetaria.

f) Participar en el capital de las empresas de la construcción y garantizar en todo o en parte y sin limitaciones de forma, las obligaciones, bonos u otros títulos emitidos por ellas, siempre que el monto de lo invertido o garantizado en dichas acciones, bonos, obligaciones, u otros títulos emitidos no exceda en conjunto el 20% del capital, y reservas del Banco Hipotecario de la Construcción. El límite individual de la inversión o garantía para una sola sociedad, compañía, empresa o persona no excederá el 20% de dicho capital y reservas. Estos límites podrán ser aumentados convenientemente por autorización de la Junta Monetaria.

g) Pagar o aceptar, por cuenta de las empresas o personas financiadas y contra entrega de documentos giros a la vista o a un plazo no mayor de 120 días que provengan de transacciones sobre importación, exportación y tráfico comercial interno del país, siempre que provengan de operaciones relacionadas con productos que se refieran a industria de la construcción y que los documentos que aseguran la disposición de los objetos negociados o embargados deban ser retenidos por la entidad para control de la inversión y seguridad del reembolso de sus créditos, o que tales giros estén asegurados al tiempo de la aceptación por títulos de almacenes generales de depósitos y otros documentos análogos que confieran a la institución el control sobre las mercancías producidas por sus prestatarios.

La suma total de los giros o de las aceptaciones por cuenta de las empresas o personas financiadas pendientes de pago no excederán en ningún momento del monto del capital y fondo de reserva del banco hipotecario emisor o aceptante. Ningún banco hipotecario podrá aceptar tales giros ya sea para operaciones locales o extranjeras de una sola persona, compañía o sociedad, por sumas cuyo total exceda en cualquier momento del 20% del capital y fondo de reservas del Banco Hipotecario de la construcción.

- h) Mantener depósitos en bancos en el país o en el extranjero.
- i) Invertir la cantidad necesaria para la adquisición de inmuebles destinados a su propio uso.

CAPITULO IV

DE LAS OPERACIONES DE SERVICIO

Artículo 6.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción estarán expresamente facultados para efectuar las siguientes operaciones de servicios:

- a) Promover, organizar o fomentar la creación de las empresas de la construcción y asimismo de cualesquiera otras empresas afines a las mismas;
- b) Proveer asistencia técnica para estudios de viabilidad económica, organización y administración de dichas empresas;
- c) Con base en créditos concedidos, conservar total o parcialmente el monto de los mismos como medida de control de la inversión, con facultad para cobrar una comisión de compromiso por esos fondos en restricción, e indispensables;
- d) Colocar, mediante comisión, obligaciones, acciones y otros valores, emitidos por terceros garantizando o no la colocación del total o una parte de la emisión. También podrán tomar la totalidad o una parte de la emisión para colocarlo por su cuenta y riesgos. En todo caso deberá obtenerse la autorización de la Junta Monetaria, la cual aprobará en su Resolución el monto, la garantía, tasa de interés, plazo y forma de redención y las características generales de los títulos o instrumentos;

- e) Exigir en todos los casos que el Banco Hipotecario de la Construcción estime necesario, las garantías adecuadas para la mayor seguridad de sus operaciones.
- f) Actuar como fideicomiso de entidades nacionales, extranjeras e internacionales, así como de emisión de bonos u otros títulos. En todos los casos las operaciones sobre las que verse el fideicomiso se referirán a los objetivos de fomento de la construcción.

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES Y LIMITACIONES

Artículo 7.—A los Bancos Hipotecarios de la Construcción les está prohibido:

- I) Recibir depósitos de dinero en cuentas a la vista.
 - II) Formar parte de sociedades de responsabilidad ilimitada y explotar por su cuenta empresas o actividades salvo;
 - a) Poseer acciones de las empresas financiadas hasta un máximo de un cuarenta y cinco por ciento (45%) del capital social pagado y reservas de capital de las mismas.
- Este límite podrá sobrepasarse cuando se trata de empresas organizadas, promovidas o fomentadas por los mismos bancos hipotecarios de la construcción.
- b) Recibir dichas empresas en pago de préstamos para aseguramiento de los ya concertados, en cuyo caso podrá explotarlos por su cuenta por un plazo de hasta cinco años, que pueda ser extendido por cinco años más con autorización de la Junta Monetaria.

- III) Conceder créditos, directos o indirectos, o comprar adi-

ciones u otros valores, a cualquier persona natural o jurídica, cuyo monto, incluyendo las garantías que otorgue en interés de la misma persona, exceda el 10% del capital social pagado reservas de capital y fondos obtenidos por préstamos y emisión de valores. Este límite puede sobrepasarse sin exceder el veinte por ciento (20%) del capital social pagado reservas del capital social pagado, reservas del capital y fondos obtenidos por préstamos y emisión de valores del Banco Hipotecario de la Construcción, cuando tales obligaciones, incluyendo las ya mencionadas garantías, tengan garantías reales cuyo valor comercial cubra suficientemente el monto de las obligaciones así garantizadas, para lo cual se requerirá la previa autorización de la Junta Monetaria.

IV) Hacer préstamos con garantía de sus propias acciones, ni adquirirlas a menos que la garantía o adquisición sea necesaria para prevenir pérdidas de deudas anteriormente contraídas. En este caso, las acciones adquiridas deberán ser vendidas inmediatamente o dentro de un plazo prudencial que por motivos atendibles conceda la Junta Monetaria.

V) Otorgar créditos de cualquier clase a sus Directores, ya sea Presidente, Vicepresidente, o cualquier otro miembro del Consejo de Administración, si éste fuere el caso, sin la aprobación de la Junta Monetaria. La misma regla se aplicará a los créditos al cónyuge, a los parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad de cualquiera de las señaladas personas. Estas solicitudes de crédito serán tramitadas por los funcionarios y empleados de la entidad que sean ajenos al parentesco.

Artículo 8.—El monto de las obligaciones y de las emisiones, de valores, sumado al monto de los valores emitidos por terceros y avalados por los bancos hipotecarios de la construcción, no podrá exceder en conjunto de doce veces el capital social pagado y reserva de capital de cada entidad.

CAPITULO VI

DE LAS EXENCIONES

Artículo 9.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción estarán exentos del Impuesto sobre la Renta o impuestos similares que se establecieren en lo futuro, siempre que el monto imponible no exceda del 15% de su capital, pagado y reservas. El excedente sobre dicho 15% estará gravado. Esta exención tendrá una duración de 12 años a partir de la fecha de la constitución de la compañía por acciones.

Artículo 10.—Durante los primeros diez años, las utilidades obtenidas por los inversionistas en los Bancos Hipotecarios de la Construcción quedarán exentos del Impuestos sobre la Renta hasta un cincuenta por ciento (50%) y de cualquier otra ley similar que la sustituya.

Párrafo I.—De igual manera estará exenta del Impuesto sobre la Renta la parte de los beneficios netos que las personas físicas o morales inviertan en la compra de acciones de capital social autorizado de los Bancos Hipotecarios de la Construcción. Esta exención no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) de la renta neta anual del contribuyente, ni de la suma de setenta y cinco mil pesos oro (RD\$75,000.0z) por una sola vez.

Artículo 11.—La constitución de los Bancos Hipotecarios de la Construcción y los contratos de préstamos y otras clases que se otorguen, así como el registro, traspaso, o ejecución de los créditos estarán libres de impuestos, derechos o contribuciones públicas de cualquier clase.

CAPITULO VII

DE LAS DISPASICIONES GENERALES

Artículo 12.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción, estarán bajo la supervigilancia de la Superintendencia de Ban-

cos que cuidará de la observancia de las disposiciones de esta Ley, siendo de aplicación las disposiciones de la Ley General de Bancos en todo en cuanto no se oponga a la presente Ley.

Artículo 13.—Los depósitos se sujetarán en todo a las disposiciones que dicte la Junta Monetaria de acuerdo a las facultades que le confieren los Arts. 25, inciso e, 61 y 63 de la Ley Orgánica del Banco Central, Núm. 6142 de fecha 29 de diciembre de 1962, publicada en la Gaceta Oficial N° 8731, modificada por la Ley N° 50, de fecha 15 de noviembre de 1965, publicada en la Gaceta Oficial N° 8950, la Junta Monetaria podrá además fijar soberanamente caso por caso, el encaje que deba ser requerido sobre la venta de bonos, cédulas hipotecarias, y otros instrumentos de ahorro que emitan a largo plazo dichos bancos hipotecarios de la construcción, el cual no será mayor de un 10% del monto de los títulos en circulación.

Artículo 14.— Para la seguridad y el reembolso de los préstamos realizados por los Bancos Hipotecarios de la Construcción, estos gozarán de los privilegios legales acordados al Banco Agrícola de la República Dominicana, por la Ley N° 6186, de fecha 12 de febrero de 1963 (Arts. del 146 al 168, ambos inclusive), cuya vigencia será mantenida para los fines de la presente ley, aún en el caso de que la misma fuere derogada o modificada posteriormente.

Artículo 15.—Los Bancos Hipotecarios de la Construcción nistrar la enseñanza técnica requerida, así como la instalación no estarán sujetos a las disposiciones de la Ley N° 5894 del 12 de mayo de 1962, y sus modificaciones, que crea y organiza al Banco Nacional de la Vivienda; por consiguiente, cualquier asunto relativo a sus operaciones no previsto por la presente ley, será reglamentado por las disposiciones que dicte la Junta Monetaria.

Artículo 16.—Además de las operaciones a que se refieren los párrafos precedentes, los bancos hipotecarios de la construcción están facultados para realizar todas aquellas otras operaciones que resulten necesarias para la mejor ejecución

de sus finalidades. La necesidad de tales operaciones será decidida por la Junta Monetaria.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintisiete días del mes de mayo, del año mil novecientos setenta y uno, años 128º de la Independencia y 108º de la Restauración.

Atilio A. Guzmán Fernández,
Presidente.

Caridad R. de Sobrino,
Secretaria.

Céspedes Sena Rivas,
Secretario Ad-Hoc.

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintisiete días del mes de mayo del año mil novecientos setenta y uno, años 128º de la Independencia y 108º de la Restauración.

Adriano A. Uribe Silva,
Presidente.

Josefina Portes de Valenzuela,
Secretaria.

Florentino Suero Carvajal,
Secretario Ad-Hoc.

JOAQUIN BALAGUER
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 55 de la Constitución de la República;

PROMULGO la presente Ley, y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los siete días del mes de junio del año mil novecientos setenta y uno, años 128º de la Independencia y 108º de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER

Resolución Nº 172, que aprueba un Contrato suscrito entre el Estado Dominicano y la Corporación Turística Scenic Developers, Inc., sobre desarrollo del Turismo en la Isla Saona.

(G. O. Nº 9233, del 24 de Julio de 1971)

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

NUMERO 172

VISTO: el inciso 19 de artículo 37 de la Constitución de la República;

VISTO: el Contrato suscrito el 11 de mayo de 1971, entre el Estado Dominicano y Scenic Developers, Inc.

R E S U E L V E :

UNICO: APROBAR el Contrato suscrito en fecha 11 de mayo de 1971, entre el ESTADO DOMINICANO, representado por el señor Angel Miolán, Secretario de Estado sin Cartera, Encargado de la Dirección Nacional de Turismo, y la SCENIC DEVELOPERS, Inc., debidamente representada por los señores Frederic W. Ernst y Edward J. Kisland, en sus calidades de Presidente y Vicepresidente, respectivamente de la Corporación arriba indicada, por medio del cual la firma SCENIC DE-