

AVISO

Por este medio se hace de público conocimiento que la Junta Monetaria ha dictado su **Tercera Resolución** de fecha **23 de noviembre del 2017**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“**VISTA** la comunicación No.16200 de fecha 21 de noviembre del 2017, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Gerente de dicha Institución, mediante la cual remite para el conocimiento y aprobación definitiva de dicho Organismo, la propuesta de modificación al Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios;

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

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.664-12, de fecha 7 de diciembre del 2012;

VISTA la Ley No.479-08 General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, de fecha 11 de diciembre del 2008; y modificada por la Ley No.178-09, de fecha 22 de junio del 2009 y por la Ley No.31-11, de fecha 8 de febrero del 2011;

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

VISTO el Reglamento de Normas Prudenciales de Adecuación Patrimonial, aprobado por la Junta Monetaria mediante la Tercera Resolución de fecha 30 de marzo del 2004;

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

VISTO el Reglamento de Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera, aprobado por la Junta Monetaria mediante la Primera Resolución de fecha 6 de octubre del 2011;

VISTO el Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, aprobado por la Junta Monetaria mediante la Primera Resolución de fecha 20 de septiembre del 2011;

VISTO el Reglamento sobre Seguros Hipotecarios y Certificaciones de Garantías, aprobado por la Junta Monetaria mediante la Undécima Resolución de fecha 15 de diciembre del 2011;

VISTO el Reglamento de Protección al Usuario de los Productos y Servicios Financieros, dictado por la Junta Monetaria mediante la Primera Resolución de fecha 5 de febrero del 2015;

VISTA la Tercera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 18 de mayo del 2017, que autorizó la publicación para fines de consulta de los sectores interesados, del proyecto de modificación del Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios;

VISTOS los demás documentos que integran este expediente;

CONSIDERANDO que esta propuesta de modificación al Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, fue realizada con el propósito de adecuar el procedimiento para el financiamiento de préstamos hipotecarios a través de letras hipotecarias y subsanar o eliminar las dificultades de riesgo inherentes a dicho proceso establecido en el referido Reglamento, así como para la incorporación de aspectos que representaban mejoras en el mismo, en la promoción de iniciativas favorables para la emisión de valores e instrumentos hipotecarios referidos en la mencionada Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;

CONSIDERANDO que en tal sentido, mediante la Tercera Resolución de fecha 18 de mayo del 2017, se autorizó la publicación de la referida propuesta de modificación del Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, a los fines de recabar la opinión de los sectores interesados, para lo cual se otorgó un plazo de 30 días, contado a partir de la publicación, que se efectuó en fecha 5 de julio del 2017;

CONSIDERANDO que indica la Gerencia del Banco Central, que vencido el citado plazo y confirmado tanto por la Superintendencia de Bancos como por dicha Institución, que no fueron recibidas observaciones de los sectores interesados, la Junta Monetaria podría aprobar de forma definitiva la propuesta de modificación del Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios;

Por tanto, la Junta Monetaria

RESUELVE:

1. Aprobar la versión definitiva de la propuesta de modificación al Reglamento Unificado de Valores e Instrumentos Hipotecarios, aprobado por la Junta Monetaria mediante la Primera Resolución de fecha 20 de septiembre del 2011, para que se lea de la manera siguiente:

‘REGLAMENTO UNIFICADO DE VALORES E INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

Artículo 1. Objeto. Este 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del 2011.

Artículo 2. Ámbito 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 de fecha 21 de noviembre del 2002, 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; y,
- c) Asociaciones de Ahorros y Préstamos.

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.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

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

- a) **Amortización Extraordinaria:** Es la compra de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios realizada por el emisor de dichos valores mediante el pago anticipado, total o parcial, del capital más los intereses acumulados a la fecha del pago, como consecuencia de una de las causas previstas en el Artículo 37 del presente Reglamento. En caso de una amortización parcial, el emisor

recomprará en el mercado sólo las unidades requeridas de la emisión, sin afectar la estandarización del mismo;

- 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, conforme lo estipulado en el prospecto correspondiente;
- c) **Anotación en Cuenta:** Es la representación electrónica de valores emitidos, de conformidad con la legislación del Mercado de Valores;
- d) **Bonos Hipotecarios:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de las mismas, siempre que las condiciones sean compatibles con las consignadas en los referidos títulos y con lo establecido en la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como en este Reglamento y sus normas complementarias;
- e) **Cédulas Hipotecarias:** Son instrumentos a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como en este Reglamento y sus normas complementarias;
- f) **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 12 (doce) caracteres que identifica a nivel internacional unívocamente un valor, desarrollado en base al estándar internacional ISO 6166;
- g) **Contratos de Participación Hipotecaria:** Son acuerdos legales o instrumentos de deuda suscritos o emitidos por las entidades de intermediación financiera autorizadas, 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como en este Reglamento y sus normas complementarias;
- h) **Compra a Descuento:** Se produce cuando el monto de colocación del valor es inferior al valor nominal total del mismo;

- i) **Compra a la Par:** Se produce cuando el monto de colocación del valor es igual al valor nominal total del mismo;
- j) **Compra a Prima:** Se produce cuando el monto de colocación del valor es superior al valor nominal total del mismo;
- k) **Cupón:** Pago periódico de intereses o pago de interés y capital que genera un valor, para el caso del interés será determinado con base a la tasa de interés nominal establecida en el prospecto de emisión correspondiente;
- l) **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;
- m) **Emisores Especializados:** 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 Superintendencia 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;
- n) **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;
- o) **Garantía Global:** Es la cartera de préstamos hipotecarios que en segunda instancia respaldará un programa de emisiones de Letras Hipotecarias o de Bonos Hipotecarios, o las emisiones de otros instrumentos hipotecarios a los que se refiere este Reglamento;
- p) **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;
- q) **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;

- r) **Letras Hipotecarias:** Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, emitidos por las entidades de intermediación financiera, como mecanismo de financiamiento para préstamos hipotecarios para la construcción o adquisición de viviendas, de conformidad con la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como de este Reglamento y sus normas complementarias;
- s) **Mutuuario:** 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;
- t) **Mutuos Hipotecarios Endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera, 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, de conformidad con la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana 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;
- u) **Mutuos Hipotecarios no Endosables:** Son préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público por las entidades de intermediación financiera, 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, de conformidad con la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y este Reglamento;
- v) **Oferta Pública:** Es la oferta que se dirige al público en general o a sectores específicos de éste, de conformidad con la Ley de Mercado de Valores;
- w) **Préstamos Hipotecarios:** Son préstamos o créditos destinados a la vivienda o a la construcción en general para los fines de este Reglamento;
- x) **Préstamos Hipotecarios para la Vivienda:** Son los créditos concedidos a personas físicas para la adquisición, reparación, remodelación, ampliación o construcción de viviendas, pagaderos generalmente en cuotas iguales y sucesivas y, están amparados, en su totalidad, con garantía del mismo inmueble. Esta definición debe entenderse taxativa, por lo que no comprende otros tipos de créditos, aun cuando éstos se encuentren amparados con

garantía hipotecaria, los que deberán clasificarse como créditos comerciales, siempre de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos (REA);

- y) **Préstamos Hipotecarios para la Construcción:** Son los créditos comerciales otorgados a personas físicas o jurídicas, cuyo objeto es promover el sector de la construcción;
- z) **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, 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;
- aa) **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;
- bb) **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, cuyo monto global deberá estar en consonancia con el monto total de los nuevos préstamos hipotecarios previstos a otorgar para igual período;
- cc) **Prospecto de Emisión de Valores:** Es el documento escrito que tiene por finalidad recoger la información completa sobre el emisor y los valores que se ofrecen, de conformidad con la Ley de Mercado de Valores;
- dd) **Sorteo Público:** Es el mecanismo de mercado que podrá utilizar una entidad de intermediación financiera para redimir anticipadamente Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios emitidos previamente por sí misma, con el fin de retirarlos 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 taxativamente en el Prospecto de Emisión;
- ee) **Seguro Hipotecario Contra Incumplimiento:** 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 privadas o públicas;

- ff) **Tablas de Amortización:** Son los registros que crearán las entidades de intermediación financiera sobre la evolución de las informaciones básicas del activo constituido por los Préstamos Hipotecarios, y el pasivo que conforman las emisiones de Letras Hipotecarias y de Bonos Hipotecarios que hayan emitido, con sus respectivas garantías;
- gg) **Usuario:** Persona física o jurídica que contrata productos o recibe la prestación de servicios financieros contractuales o extracontractuales, ofertados por una entidad de intermediación financiera y cambiaria;
- hh) **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, garantizados por hipotecas, conforme a la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y que por definición corresponden a valores de oferta pública; y,
- ii) **Valor Nominal:** Valor total especificado en la anotación en cuenta del instrumento de deuda o valor de que se trate;

TÍTULO II LETRAS HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS

CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO, AUTORIZACIONES Y OPERACIONES

SECCIÓN I DEL PROCEDIMIENTO PARA EL FINANCIAMIENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TRAVÉS 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 oferta pública 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 establecido en sus Estatutos Sociales, a los fines de obtener las autorizaciones correspondientes de la Superintendencia de Bancos

y la Superintendencia de Valores, según se establece en los Artículos 7, 8 y 10 de este Reglamento, pudiendo solicitar las mismas de manera simultánea, conforme el Artículo 80 de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Dicha Oferta Pública deberá acogerse a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación, este Reglamento y las normativas que para tales fines establecerán dichos organismos al amparo de la citada Ley;

- b) Una vez recibidas las autorizaciones correspondientes por parte de la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores, las entidades de intermediación financiera ofrecerán a sus usuarios o demandantes de nuevos préstamos hipotecarios, la opción de financiarse mediante la colocación de Letras Hipotecarias, en base a la oferta pública aprobada, para lo cual evaluarán su condición de sujeto de crédito, conforme a las normas vigentes establecidas para tales fines;
- c) De calificar el usuario o demandante de un préstamo hipotecario, las partes suscribirán el denominado Contrato de Préstamo Hipotecario Financiado con Letras Hipotecarias, el cual conferirá a la entidad de intermediación financiera la autorización por parte del usuario, para que su préstamo hipotecario sea financiado mediante la colocación de Letras Hipotecarias en el Mercado de Valores;
- d) Las entidades de intermediación financiera deberán depositar los documentos correspondientes en el Registro de Títulos para la inscripción de la hipoteca como garantía del préstamo hipotecario;
- e) 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 o los préstamos hipotecarios aprobados para tales fines, con el propósito de captar en el Mercado de Valores los recursos a ser destinados para estos financiamientos, según se consigne contractualmente. El proceso continuo de colocación de las Letras Hipotecarias en el referido Mercado, deberá realizarse en función del otorgamiento de los préstamos hipotecarios que respaldarán dichas colocaciones y dentro del plazo de vigencia de emisiones autorizadas de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento y normas complementarias;
- 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; y,
- g) Con los recursos recibidos por el concepto indicado precedentemente, la entidad intermediación financiera de que se trate, desembolsará los préstamos

hipotecarios 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 solicitante del préstamo, el cual será registrado en la cartera hipotecaria en las cuentas contables especializadas para estos fines.

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, utilizando el procedimiento descrito a continuación:

- a) Las entidades de intermediación financiera estructurarán su Oferta Pública de Bonos Hipotecarios, 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, a los fines de obtener las autorizaciones correspondientes de la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores, según se establece en los Artículos 7, 8 y 10 de este Reglamento, pudiendo solicitar estas autorizaciones de manera simultánea, conforme el Artículo 80 de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- b) Las entidades de intermediación financiera deberán documentar la Oferta Pública de Bonos Hipotecarios, 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 los citados Bonos Hipotecarios. Dicha oferta pública deberá acogerse a las disposiciones contenidas en la Ley del Mercado de Valores y su Reglamento, este Reglamento y las disposiciones que para tales fines establecerán dichos Organismos al amparo de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- c) Obtenidas las autorizaciones que anteceden, la entidad de intermediación financiera podrá colocar en el mercado primario de valores 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; y,
- 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 100% (cien por ciento) de esos recursos a nuevos préstamos a la vivienda y la construcción en general.

SECCIÓN II

DE LAS AUTORIZACIONES, REGISTROS, CONTROLES E INFORMACIÓN

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 la Superintendencia de Valores, en base a la circular y normativa que respectivamente deberán emitir los citados Organismos, las cuales contendrán los criterios de evaluación para tales fines y serán publicadas en sus respectivas páginas Web.

PÁRRAFO: 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 Supervisor 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. En caso de que la misma no cumpla con este requerimiento, la Superintendencia de Bancos, en un plazo de 5 (cinco) días hábiles contado a partir de la recepción de la solicitud, comunicará por escrito a las entidades solicitantes que disponen de un plazo de 10 (diez) días hábiles, para que sean subsanadas las faltas detectadas.

PÁRRAFO I: Una vez recibidas las solicitudes, la Superintendencia de Bancos las evaluará en un plazo máximo de 15 (quince) 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 30 (treinta) días calendario, contados a partir de la fecha de recepción de las solicitudes.

PÁRRAFO II: De requiriese algún documento adicional o que en los remitidos se presentaren faltas, omisiones u errores, el plazo se suspenderá y se reanudará cuando la información faltante sea corregida o subsanada, en cuyo caso, el tiempo que se le otorgará para la correspondiente remisión corregida, dependerá del tipo de documento de que se trate.

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 amortización de la proporción de activo y pasivo correspondientes, que por su

parte crearán las entidades de intermediación financiera para cada emisión, cuando las mismas hayan obtenido las autorizaciones de lugar. En el caso de los Bonos Hipotecarios, las tablas de amortización 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. Las entidades de intermediación financiera interesada en emitir Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, deberán remitir a dicho Organismo Supervisor su solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, suscrita por el representante legal del emisor o el apoderado constituido para tales efectos. Esta solicitud deberá acogerse a los requisitos estipulados por la Superintendencia de Valores, en la normativa a la que se refiere el Artículo 7 de este Reglamento.

PÁRRAFO: 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 oferta pública lo demande, dichos Organismos 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 establecidos.

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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, 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 la copia certificada de la Resolución aprobatoria correspondiente, que consigne la 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, 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 vivienda y Bonos Hipotecarios, que sean garantizados por cartera de préstamos ya existente en la entidad de intermediación financiera;
- 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 aprobados en cumplimiento del Contrato de Préstamos Hipotecarios Financiados con Letras Hipotecarias, y utilizar los recursos captados en las colocaciones de Bonos Hipotecarios en dicho mercado, para que a su vez sean destinados en un 100% (cien por ciento) 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;
- 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 de Valores como un hecho relevante mediante las vías correspondientes;
- e) Comprar o vender Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios por cuenta propia o a través de un intermediario de valores. 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 de este 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; y,
- 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.

CAPÍTULO II

DE LAS CARACTERÍSTICAS, EMISIÓN, COLOCACIÓN, REGISTRO Y PAGO DE INTERESES DE LAS LETRAS

HIPOTECARIAS Y BONOS HIPOTECARIOS

SECCIÓN I DE LAS CARACTERÍSTICAS 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 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) Estar denominados en moneda nacional en un programa de emisiones de una o más emisiones y colocados 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 financiado con Letras Hipotecarias no podrá exceder del 80% (ochenta por ciento) del valor del inmueble ofrecido en garantía;
- d) El monto de la emisión de las Letras Hipotecarias, deberá ser igual al que ascendieren los préstamos hipotecarios a la vivienda aprobados, de manera que el monto de las Letras Hipotecarias emitidas en circulación, mantenga 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) Cada emisión de las Letras Hipotecarias, 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 emisión que se genere del programa de emisiones, se diferenciarán de las pertenecientes a otras emisiones, por sus características y el código asignado que permita su distinción. El Depósito Centralizado de Valores asignará un Código ISIN para cada una de las emisiones de oferta pública de que se trate;
- g) Ser negociables en el Mercado de Valores;

- h) Las emisiones desmaterializadas, deberán estipular la opción de amortización extraordinaria conforme lo establezca el prospecto y contrato del programa de emisión. Las amortizaciones extraordinarias parciales, se realizarán 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 5 (cinco) a 30 (treinta) 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 dichos préstamos existente preseleccionada que constituirá su respaldo y garantía primaria, tomando en consideración que los mismos deberán emitirse a los plazos por emisiones de los préstamos seleccionados;
- j) La tasa de interés podrá ser fija o estipularse variable en función del mercado, revisable cada 6 (seis) 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. En cuanto a la tasa variable para las Letras Hipotecarias, podrá adicionarse un margen o *spread* que será fijo durante la vigencia de la Letra o el Bono;
- k) La garantía de las Letras Hipotecarias y de los Bonos Hipotecarios, será global para cada emisión 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 emisión, que constituye en sí misma el subyacente del programa de emisiones;

PÁRRAFO: En el caso de las Letras Hipotecarias, los deudores potenciales 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 Clasificación de Riesgo A o B, de conformidad con la metodología establecida en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA), aplicable para Cartera de Créditos Hipotecarios para la Vivienda, 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Del mismo modo, en lo que concierne a los deudores que conforman la cartera de préstamos hipotecarios que respalda los Bonos Hipotecarios, deberán tener una Clasificación de Riesgo A o B para ser seleccionados.

- l) Las Letras Hipotecarias pagarán cupones con periodicidad trimestral y los Bonos Hipotecarios trimestral, cuatrimestral o semestral, los cuales comprenderán interés y amortización;
- m) Los cupones serán cobrables mediante crédito a cuenta, estando estos valores de oferta pública representados por medio de anotaciones en cuenta; y,
- n) Deberán cumplir con las formalidades establecidas por la Superintendencia de Valores.

SECCIÓN II

DE LA EMISIÓN, COLOCACIÓN Y REGISTRO DE LAS LETRAS HIPOTECARIAS Y DE LOS 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, dentro del plazo de vigencia del programa de emisiones.

PÁRRAFO: 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 las Letras Hipotecarias o de los Bonos Hipotecarios es idéntico al valor total 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 total, 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 total de las mismas y, en adición, la diferencia entre el valor de colocación de las Letras Hipotecarias y su valor nominal total, será entregada al deudor, 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; y,
- c) Si la colocación es a descuento, es decir, cuando el precio de venta del valor sea inferior a su valor total, 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. Dicho préstamo adicional podrá ser obtenido en la misma entidad acreedora y para el caso de los Bonos Hipotecarios, el 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 amortización 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 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 y sus normas complementarias.

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

Artículo 17. Del Pago de Intereses y la Amortización de las Letras Hipotecarias 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, aun 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.

PÁRRAFO I: Los cupones se cubrirán con la suma del número de cuotas mensuales y consecutivas del préstamo hipotecario que respalda las Letras Hipotecarias o los Bonos Hipotecarios, contentivas de capital e intereses, según la periodicidad establecida para el pago de dichos valores hipotecarios.

PÁRRAFO 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.

CAPÍTULO IV
DE LAS CARACTERÍSTICAS, CONCESIÓN, CONTROL, REGISTRO Y
COBRO DE LAS CUOTAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
CONCEDIDOS MEDIANTE LETRAS HIPOTECARIAS Y BONOS
HIPOTECARIOS

SECCIÓN I
DE LAS CARACTERÍSTICAS, CONCESIÓN Y CONTROL DE LOS
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

- a) El monto del préstamo de las Letras Hipotecarias, no podrá exceder del 80% (ochenta por ciento) 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 (REA). En el caso de las Letras Hipotecarias, el monto del préstamo equivalente al referido 80% (ochenta por ciento) de la tasación, deberá ser idéntico al valor total de las Letras Hipotecarias correspondiente, colocadas para financiar dicho préstamo. En los préstamos que respaldan a los Bonos Hipotecarios, el monto de la cartera de préstamos en su conjunto, debe ser igual al valor total de dichos Bonos;
- b) El plazo de los préstamos que respaldan las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios, podrá ser entre 5 (cinco) y 30 (treinta) años. En el caso de las Letras Hipotecarias, dichos plazos serán idénticos a los plazos de los referidos valores de oferta pública emitidos al efecto; y en los Bonos Hipotecarios, los préstamos seleccionados deben haberse concedido a plazos compatibles con aquéllos 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 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 dicha Institución, 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 las Letras como para los Bonos Hipotecarios. Esta garantía de primer rango no podrá respaldar 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 80% (ochenta por ciento) del valor de tasación del inmueble.

PÁRRAFO 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 ésta sólo podrá ser liberada 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.

PÁRRAFO II: El inmueble financiado que reciba la entidad de intermediación financiera como garantía de estos préstamos, podrá contar con un seguro hipotecario contra incumplimiento de pago del deudor que operarán las compañías de seguros privada o pública, así como cualquier otro tipo de 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 30% (treinta por ciento) 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. Para que un pago sea parcial, el mismo deberá ser por un monto igual o superior al 5% (cinco por ciento) del saldo insoluto del capital. En estos casos, los pagos parciales no deberán afectar el plazo original del préstamo; y,
- 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 las Letras Hipotecarias correspondientes y captado los recursos programados para esos fines. Estas colocaciones deberán formalizarse dentro del período de vigencia del programa de emisiones. 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 captado los recursos programados para esos fines.

PÁRRAFO: En el caso de las Letras Hipotecarias, el monto del desembolso del préstamo hipotecario estará en función del resultado de la colocación de las Letras Hipotecarias que ha de financiarlos, según las implicaciones establecidas en el Párrafo del Artículo 15 de este Reglamento. El monto del préstamo hipotecario será equivalente al valor total de las Letras Hipotecarias que se coloquen para financiar dicho préstamo.

Artículo 21. De los Controles Internos. Las entidades de intermediación financiera que utilicen Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios, deberán mantener los 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.

SECCIÓN II DEL COBRO DE LAS CUOTAS Y REGISTRO DE LOS PRÉSTAMOS 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. Registro y 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.

PÁRRAFO: 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 cupón trimestral de amortización de capital e intereses de las 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.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES PARTICULARES

SECCIÓN I DE LAS PRIMAS DE SEGUROS

Artículo 24. De los Seguros Hipotecarios. Las entidades de intermediación financiera deberán contratar con carácter obligatorio el seguro de siniestro sobre el inmueble, cuyos costos serán incorporados en la cuota mensual a pagar por parte del deudor. Asimismo, podrán contratar opcionalmente, por libre elección, a su costo y a su favor, el seguro contra incumplimiento de pago del deudor, que operarán las compañías de seguros privadas o públicas, así como los seguros de vida del deudor y otros a los que se refieren los Artículos 86 y 88 de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Del mismo modo, 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 y Certificaciones de Garantías, al amparo del Artículo 90 de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y, por lo que al respecto establezca la Superintendencia de Seguros y demás órganos competentes.

SECCIÓN II DE LA COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, COBRO, REVISION Y SUPERVISIÓN

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 de intermediación financiera, 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.

PÁRRAFO I: La Superintendencia de Bancos establecerá para tales fines el reporte correspondiente, mediante formulario 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 el registro contable de estos costos por administración, como unas subcuentas de gastos operativos y financieros.

PÁRRAFO 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. 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 de los Productos y Servicios Financieros.

Artículo 28. Revisión y Supervisión. La comisión por administración, deberá ser fija durante la vigencia de los valores hipotecarios y 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 amortización 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.

SECCIÓN 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 (REA). 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 20% (veinte por ciento), a manera de incentivo a la vivienda, en el marco de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- c) Los préstamos hipotecarios financiados con Letras Hipotecarias y Bonos Hipotecarios serán intransferibles, sin perjuicio de lo establecido por el literal d) del Artículo 63 de la Ley Monetaria y Financiera; y,
- 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

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;

PÁRRAFO: Los demás valores de oferta pública emitidos por las entidades de intermediación financiera, 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; y,
- c) 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

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 compuesto por Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, como su correspondiente contrapartida en el activo, conformada por la cartera de préstamos hipotecaria que los garantizan, 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 de Entidades de Intermediación Financiera.

PÁRRAFO: 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, establecerá el tratamiento correspondiente caso por caso.

SECCIÓN IV DE LA CONTABILIZACIÓN Y SUPERVISIÓN

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, dicho Organismo Supervisor, deberá modificar el Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras, de manera específica la sección de cuentas reales que alimentan los Estados Financieros y de Resultados, tomando en consideración los lineamientos siguientes:

- a) Desagregar 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, en las cuentas del renglón Cartera de Préstamos Vigente del activo;
- b) 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) Registrar de manera separada el pasivo representado por las Letras Hipotecarias y los Bonos Hipotecarios, en una nueva cuenta del pasivo

denominada 'Valores de Oferta Pública Emitidos', con el objeto de que este tipo de valores pueda distinguirse de los instrumentos habituales de captación directa del público;

- d) Desagregar en subcuentas identificables 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, 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; y,
- e) Crear una cuenta especializada para registrar los pagos anticipados de préstamos que se produzcan, que respaldan estos valores de oferta pública, 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.

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 de estos valores de oferta pública, al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como de los Reglamentos, Instructivos y disposiciones complementarias.

SECCIÓN V DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN

Artículo 34. Obligaciones de Información frente a los Inversionistas. 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 la obligación de información siguiente:

- a) Entrega de prospecto de emisión 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, numeración, tipo y tasa de interés, plazos disponibles de estos valores, el tipo de garantías que respaldan estas emisiones, consistentes básicamente en el patrimonio de la entidad emisora y adicionalmente, la cartera de préstamos hipotecarios y sus respectivas hipotecas en primer rango, cumpliendo con los requisitos establecidos por la normativa del Mercado de Valores, para la publicidad de los valores de una oferta pública; y,
- 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, cumpliendo con los requisitos establecidos por la normativa del Mercado de Valores para la publicidad de los valores de una oferta pública.

Artículo 35. Obligaciones de Información frente a los Deudores. Las entidades de intermediación financiera que hayan emitido Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, deberán cumplir frente a los deudores de los préstamos hipotecarios que respaldan dichos valores, con la obligación de información siguiente:

- 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 d) 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) Aclarar oportunamente, cuando se trate de préstamos hipotecarios financiados con Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios con tasa de interés variable, que la cuota a pagar podrá variar periódicamente según varíe la tasa de interés de referencia; y,
- d) Informar anticipadamente al deudor acerca de los gastos globales aproximados que la operación demandará y que serán a su costo. En el cálculo deberán considerarse los conceptos siguientes:
 - i. Pago de impuestos de transferencia;
 - ii. Derechos de inscripción en el Registro de Títulos;
 - iii. Gastos legales o de cierre 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; y,
 - x. Otros, los cuales deben ser especificados.

SECCIÓN VI

DE LA AMORTIZACIÓN DE LAS LETRAS HIPOTECARIAS Y LOS BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 36. Tipos de Amortización. La amortización del capital de estos valores de oferta pública, podrá realizarse en forma ordinaria, es decir, con el pago de cupones, que incluyan componentes de intereses y capital. 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 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, cuya sumatoria represente al menos el 0.5% (cero punto cinco por ciento) del total de la emisión correspondiente;
- b) Cuando un préstamo hipotecario de los que se encuentren en las carteras que respaldan las Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, haya sido castigado o adjudicado la garantía correspondiente;
- c) Cuando alguno de esos préstamos hipotecarios indicados entre en mora, es decir, que tenga más de 3 (tres) cuotas impagas o vencidas, siempre que la respectiva garantía hipotecaria preserve un valor inferior al 80% (ochenta por ciento) del valor actualizado de la tasación o del precio de la compraventa del inmueble; y,
- 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. La Amortización Extraordinaria de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, que se produzca por las causales 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 una amortización extraordinaria parcial del valor en circulación de las Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios. 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.

PÁRRAFO: La amortización extraordinaria parcial de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios se realizará mediante el mecanismo de sorteo, conforme a la norma de carácter general o procedimiento que para tales fines emitirá la Superintendencia de Valores. Dicho procedimiento deberá establecer de manera taxativa en la convocatoria pública, la emisión y referencia del programa de emisiones de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios a la que corresponde la cancelación extraordinaria de crédito.

Artículo 39. De los Fondos para las Amortizaciones Extraordinarias o Retiros. Para la amortización extraordinaria de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios, la entidad emisora podrá previamente haber reservado en la cuenta a ser creada 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 por sus áreas de manejo de riesgos.

PÁRRAFO: La Superintendencia de Bancos deberá crear las cuentas que sean necesarias en el Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras, 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 la Superintendencia de Valores, así como el representante de la masa de los obligacionistas, de forma coordinada, darán seguimiento previo y posterior a los Sorteos de Letras Hipotecarias o Bonos Hipotecarios efectuados por las entidades de intermediación financiera, 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.

TÍTULO III DE LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS DE CAPTACIÓN DIRECTA DEL PÚBLICO

CAPÍTULO I DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS, DE LOS CONTRATOS DE PARTICIPACIÓN HIPOTECARIA Y DE LOS MUTUOS

SECCIÓN 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 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, 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 100% (cien por ciento) 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 fiscalizado por la Superintendencia de Bancos.

SECCIÓN II

DEL PROCEDIMIENTO DE CAPTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS Y DE LOS CONTROLES DE SUPERVISIÓN

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; y,
- 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 Prospectos de Captación.

Artículo 44. De la Contabilidad. La contabilización de las operaciones 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 Instituciones Financieras.

PÁRRAFO: 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 de 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 de estos instrumentos y mecanismos, al amparo de la Ley Monetaria y Financiera, la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, los Reglamentos, Instructivos y normas complementarias.

SECCIÓN III

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPTACIÓN DIRECTA DEL PÚBLICO Y SUS PRÉSTAMOS 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 nominativos y endosables;
- b) Ser emitidos en una o más series y colocados 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 y sus características, deberá estar previamente autorizado por el órgano competente de la entidad de que se trate y 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 1 (uno) a 15 (quince) 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 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 6 (seis) meses;
- f) El pago de los cupones se realizará con periodicidad mensual, los cuales comprenderán interés y capital o sólo intereses, siendo el capital pagadero a vencimiento;
- g) Las condiciones de plazo, interés y amortización serán los mismos para una misma serie;
- 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 10 (diez) años y por la garantía global del patrimonio de la entidad de intermediación financiera emisora;
- i) Deberán estar firmados por 2 (dos) representantes autorizados de la entidad de intermediación financiera emisora; y,
- 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 Hipotecarias 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; y,
- 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 las Cédulas o de los préstamos.

Artículo 49. Características Especiales del Contrato de Participación Hipotecaria. Se establecen como características particulares de los Contratos de Participación, las siguientes:

- a) El Contrato de Participación Hipotecaria podrá 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 préstamo hipotecario objeto de dicho contrato;
- c) La tasa de interés pactada 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 el domicilio del nuevo titular deberá notificarse a la entidad emisora por el nuevo adquirente; y,
- e) Si 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 Hipotecarios Endosables. Se establecen como características particulares de los Mutuos Hipotecarios 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 las 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 hipotecarios 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; y,
- d) Los contratos de mutuos hipotecarios 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 25% (veinticinco por ciento) del saldo de la obligación, requerirán siempre el consentimiento del acreedor; y,
 - viii. Las tablas de amortización de los mutuos hipotecarios, la cual 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 Hipotecarios 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 los Mutuos no Endosables, tendrán las características siguientes:

- a) El monto de los préstamos individuales no podrá exceder del 80% (ochenta por ciento) de lo reportado por la tasación del inmueble ofrecido en garantía. Los inmuebles serán tasados acorde a 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 1 (uno) y 15 (quince) años; y,
- 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, 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 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 6 (seis) meses.

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 Mutuos 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 los criterios, formalidades y disposiciones vigentes establecidas al respecto por la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos.

TÍTULO IV 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 uno o más diarios de amplia circulación nacional, 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.”

Publicado: 28 de diciembre, 2017

-FIN-