

# REGLAMENTO SOBRE SEGUROS HIPOTECARIOS Y CERTIFICACIONES DE GARANTIAS

(ÚNDECIMA RESOLUCIÓN DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2011)

## ADMINISTRACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA JUNTA MONETARIA

### A V I S O

Por este medio se hace de público conocimiento que la Junta Monetaria ha dictado su **Undécima Resolución** de fecha **15 de diciembre del 2011**, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“VISTA** la comunicación No.26001 de fecha 7 de diciembre del 2011, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Gerente de dicha Institución, mediante la cual somete a la aprobación de la Junta Monetaria el Proyecto de Reglamento de Seguros Hipotecarios;

**VISTA** la comunicación No.1057 de fecha 13 de diciembre del 2011, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Superintendente de Bancos, mediante la cual remite sus observaciones respecto al Proyecto de Reglamento de los Seguros Hipotecarios;

**VISTA** la comunicación No.007946 de fecha 23 de abril del 2012, dirigida al Superintendente de Bancos por el Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria, mediante la cual remite algunas consideraciones respecto al registro de las sociedades certificadoras en el Organismo Supervisor;

**VISTA** la comunicación No.0975 de fecha 24 de mayo del 2012, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Intendente de Bancos, en su nombre y en representación del Superintendente de Bancos, mediante la cual notifica la no objeción del Organismo Supervisor para que en el Reglamento sobre Seguros Hipotecarios se establezca el referido registro en dicha Superintendencia;

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

**VISTA** la Ley No.146-02 sobre Seguros y Fianzas en la República Dominicana, de fecha 9 de septiembre del 2002;

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

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

**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, y de manera particular el

Capítulo III del Título II de la misma, respecto a los Seguros Hipotecarios relacionados con los valores e instrumentos hipotecarios;

**VISTA** la Novena Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 20 de abril del 2006, que aprobó el Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA);

**VISTA** la Tercera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 18 de agosto del 2011, mediante la cual se declara de urgencia y se autoriza la publicación para fines de consulta de los sectores interesados, los reglamentos derivados de la Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, antes citada;

**VISTA** la Séptima Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 18 de agosto del 2011, mediante la cual se autorizó por primera vez la publicación para consulta de los sectores interesados de la Propuesta de Modificación del Reglamento de los Seguros Hipotecarios;

**VISTA** la Primera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 16 de noviembre del 2011, que autorizó por segunda ocasión la publicación para consulta pública del Proyecto de Reglamento de los Seguros Hipotecarios;

**VISTO** el Proyecto de Reglamento de los Seguros Hipotecarios;

**CONSIDERANDO** que el Artículo 90 de la Ley No.189-11 dispone que los órganos de la Administración Monetaria y Financiera deberán establecer los requerimientos para el otorgamiento y funcionamiento de las pólizas de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y las pólizas de Seguro Hipotecario Privado contra Incumplimiento y los términos de los acuerdos de coberturas. Asimismo, dispone la competencia del Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) para establecer los aspectos operativos del Seguro FHA;

**CONSIDERANDO** que el Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), aprobado por la Junta Monetaria mediante la Novena Resolución de fecha 20 de abril del 2006, tenía por objeto establecer la normativa que deberán cumplir las entidades de intermediación financiera para la obtención del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), conforme lo dispuesto por la Ley Monetaria y Financiera;

**CONSIDERANDO** que entre los aspectos básicos incorporados en la Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, se encuentran la eliminación de la obligatoriedad de la obtención de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) por parte de las entidades de intermediación financiera, así como la exclusividad de la emisión del mismo de parte del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), de manera que dichas entidades puedan obtener ese seguro para cobertura de riesgo por incumplimiento de pago del deudor, también en sociedades de seguros privadas. De igual modo se incorpora la opción para las entidades autorizadas,

de contratar los servicios de certificaciones de garantías de sociedades certificadoras especializadas a los fines de conferir diversos y optativos mecanismos para fortalecer las garantías de los valores e instrumentos hipotecarios de que trata la citada Ley;

**CONSIDERANDO** que en cumplimiento a lo dispuesto en el literal g) del Artículo 4 de la Ley Monetaria y Financiera respecto al sometimiento a consulta pública, se recibieron observaciones de la Superintendencia de Seguros (SIS), de la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), la Cámara Dominicana de Aseguradores y Reaseguradores (CADOAR) y de las asociaciones de ahorros y préstamos, las cuales fueron debidamente analizadas y ponderadas;

**CONSIDERANDO** que la Superintendencia de Bancos formuló sus comentarios respecto al Proyecto de Reglamento y a las observaciones presentadas por los sectores interesados en el proceso de consulta;

**CONSIDERANDO** que entre las principales observaciones que fueron acogidas se destacan las siguientes:

- Aclaración de que la póliza de seguro contra incumplimiento de pago del deudor es única, por lo que sus características aplican en igualdad de condiciones, tanto al Banco Nacional de la Vivienda y la Producción (BNV) cuando la emita, como a las aseguradoras privadas que decidan ofrecer dicho seguro.
- Precisiones para fortalecer los requisitos que determinan la elegibilidad de las aseguradoras para que las entidades autorizadas puedan contratar sus servicios.
- Precisiones sobre las disposiciones relativas a los niveles de concentración de riesgos de las contrataciones de este tipo de seguros y servicios en una misma aseguradora y entre partes vinculadas.
- Inclusión de las Normas Bancarias de Evaluación de Activos en el tratamiento normativo que recibirían los préstamos hipotecarios asegurados, pero indicando que será determinado por la Junta Monetaria en el contexto del Reglamento de Evaluación de Activos (REA).

**CONSIDERANDO** que la Superintendencia de Bancos formuló algunos comentarios en desacuerdo al registro de las Certificadoras de Garantía de Títulos de Propiedad Inmobiliaria, en vista de que entendía que la responsabilidad de verificar la condición legal de los inmuebles dados en garantía corresponde a la entidad de intermediación financiera, el equipo técnico aclaró que lo que se busca con este tipo de empresas certificadoras es que sea otra entidad independiente quien certifique que la titularidad de las propiedades se corresponden con las mismas, a fin de conferir una mayor seguridad jurídica a los valores e instrumentos hipotecarios respaldados con este tipo de garantías hipotecarias, lo cual quedó debidamente aclarado;

**CONSIDERANDO** que posteriormente, en el transcurso de la elaboración de esta Resolución, el Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria, remitió al Superintendente de Bancos la comunicación No.007946, de fecha 23 de abril del 2012, mediante la cual le presentó algunos señalamientos, con la finalidad de recabar su consentimiento a los fines de mantener en el Reglamento, el registro de las certificadoras en el Organismo Supervisor;

**CONSIDERANDO** que en respuesta a la antes citada comunicación, el Intendente de Bancos, remitió la comunicación No.0975 de fecha 24 de mayo del 2012, mediante la cual expresa la no objeción de ese Organismo Supervisor para que en el Reglamento sobre Seguros Hipotecarios se establezca el registro en ese Organismo Supervisor de las Sociedades Certificadoras de Garantías;

**CONSIDERANDO** que la Consultoría Jurídica del Banco Central participó en el análisis y revisión de las observaciones presentadas por la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) y la Superintendencia de Seguros (SIS). Asimismo, se tomaron en cuenta sus observaciones, adecuaciones y precisiones al Proyecto de Reglamento de los Seguros Hipotecarios;

**OIDA** la exposición de los Asesores de la Gobernación, la Consultora Jurídica y el Director del Departamento de Regulación y Estabilidad Financiera del Banco Central, sobre los aspectos más relevantes del Reglamento y el resultado del análisis de las observaciones recibidas de los sectores interesados con sus recomendaciones al respecto, por lo cual, con la debida ponderación sobre el contenido del proyecto presentado y por los planteamientos expuestos, se instruyó a la Secretaria de este Organismo, para que, con el apoyo de los referidos técnicos, depure el texto del proyecto presentado, a fin de excluir los aspectos operativos que son de la competencia del Consejo del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) y readecúe algunos títulos relacionados al Seguro FHA;

**CONSIDERANDO** que es preciso señalar que el referido Proyecto de Reglamento de los Seguros Hipotecarios sustituye al actual Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), elaborado con base a las disposiciones del Artículo 74 de la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera;

**CONSIDERANDO** que el referido Proyecto de Reglamento fue elaborado conforme a las mejores prácticas internacionales sobre la materia, a la vez que se ponderaron y analizaron las observaciones recibidas de los sectores interesados, a los fines de obtener un documento producto del consenso, por lo que se sugiere su aprobación con las observaciones incorporadas al mismo como resultado del proceso de consulta pública;

Por tanto, la Junta Monetaria

**RESUELVE:**

1. Aprobar el Reglamento de los Seguros Hipotecarios y Certificaciones de Garantías, el cual copiado a la letra dice así:

## **REGLAMENTO SOBRE SEGUROS HIPOTECARIOS Y CERTIFICACIONES DE GARANTIAS**

### **TITULO I OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACION, DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1. Objeto y Alcance.** El presente Reglamento tiene por objeto establecer las condiciones generales a las que deberán acogerse las entidades de intermediación financiera, cuando aseguren sus préstamos hipotecarios con el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que expide el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) o con el Seguro Hipotecario Privado Contra Incumplimiento que expidan las sociedades de seguros privadas cuando decidan contratar los servicios ofrecidos por las sociedades certificadoras de garantías al amparo de la Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Asimismo, establecer determinadas disposiciones prudenciales al BNV en el ámbito de su función como emisor del seguro FHA.

**Artículo 2. Ámbito de Aplicación.** Las disposiciones establecidas en el presente Reglamento son de aplicación para las entidades autorizadas siguientes:

- a) Bancos Múltiples;
- b) Bancos de Ahorro y Crédito;
- c) Asociaciones de Ahorros y Préstamos;
- d) Corporaciones de Crédito;
- e) Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV); y,
- f) Otras entidades de intermediación financiera que la Junta Monetaria autorice en el futuro.

#### **CAPITULO II DEFINICIONES**

**Artículo 3. Definiciones.** Para los fines de aplicación de las disposiciones contenidas en este Reglamento, los términos y expresiones que se indican a continuación, tendrán los significados siguientes:

- a) **Acreeedor Hipotecario:** Es el prestamista original de una obligación hipotecaria o su continuador jurídico;
- b) **Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV):** Entidad de carácter mixto (público y privado), organizada al amparo de la Ley No.06-04 de fecha

11 de enero del 2004, facultada para expedir el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), conforme a la Ley Monetaria y Financiera y su propia Ley;

- c) **Certificado de Deudas Inmobiliarias:** Son instrumentos representativos de obligaciones asumidas por el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) o por una sociedad de seguro privada, en caso de incumplimiento del deudor hipotecario;
- d) **Cesionario:** Es la persona física o moral tenedora de derechos derivados de un contrato de participación en hipotecas aseguradas o cualquier otra acreencia hipotecaria;
- e) **Deudor Hipotecario:** Es el prestatario original de una obligación hipotecaria y sus causahabientes;
- f) **Entidades Autorizadas:** Son las entidades de intermediación financiera que conceden préstamos hipotecarios, incluyendo al propio Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), así como otras entidades que autorice la Junta Monetaria;
- g) **Hipoteca Asegurada:** Es una obligación representativa de garantía hipotecaria provista de seguro hipotecario, que ampara préstamos otorgados por las entidades autorizadas;
- h) **Incumplimiento o defecto:** Es la falta de pago del deudor de sus obligaciones hipotecarias con la Entidad Autorizada;
- i) **Póliza de Seguro Hipotecario:** Es el contrato entre el asegurado y una sociedad de seguro, pública o privada, autorizada a ofrecer pólizas de seguros contra el incumplimiento de pago del deudor, en el que se establecen las obligaciones y derechos de las partes y las coberturas de riesgos que se asumen;
- j) **Préstamos Hipotecarios:** Son créditos destinados a la adquisición, construcción, reparación y remodelación de la vivienda o a la construcción en general;
- k) **Prima del Seguro Hipotecario:** Es la aportación económica que ha de satisfacer el contratante o asegurado a la entidad aseguradora como contraprestación por la cobertura de riesgo que este le ofrece;
- l) **Propiedad en Garantía:** Es el inmueble designado en el préstamo hipotecario como garantía del préstamo;
- m) **Reservas de Garantías:** Son las conformadas por las reservas para contingencia sistémica, reserva para atender reclamaciones en proceso y reserva sobre primas no ganadas;

- n) **Reserva para Contingencia Sistémica del Seguro de Fomento de la Hipoteca Asegurada:** Es la reserva calculada actuarialmente, que sirve para cubrir el riesgo proveniente de situaciones que afecten en un momento determinado a una porción significativa de la totalidad de los créditos hipotecarios asegurados;
- o) **Reserva para Atender Reclamaciones en Proceso del Seguro de Fomento de la Hipoteca Asegurada:** Es la reserva calculada actuarialmente, que sirve para cubrir el riesgo de la cartera hipotecaria asegurada en mora que presente evidencia de que podría dar origen a una reclamación por parte de la entidad asegurada;
- p) **Reserva sobre Primas no Ganadas del Seguro de Fomento de la Hipoteca Asegurada:** Es una reserva calculada actuarialmente para cubrir el riesgo de la cartera de los préstamos hipotecarios asegurados durante su vigencia de acuerdo al riesgo;
- q) **Resguardo provisional o Resguardo de Asegurabilidad:** Es el documento que emite el asegurador que recoge el acuerdo provisional de las partes, mientras se emite la póliza comprometiéndose a formalizar oportunamente la póliza correspondiente, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el mismo;
- r) **Seguro Hipotecario:** Es la modalidad de seguro que ofrece cobertura por pérdidas en préstamos hipotecarios como resultado de incumplimiento de pago del deudor;
- s) **Sociedades de Seguros:** Son sociedades de capital público o privado, debidamente autorizadas para dedicarse exclusivamente a la contratación de seguros y reaseguros y sus actividades consecuentes, de forma directa o a través de intermediarios;
- t) **Tasación:** Es el valor otorgado al inmueble dado en garantía, por un tasador independiente, para la obtención del préstamo hipotecario;
- u) **Valores e Instrumentos Hipotecarios Certificados:** Son los valores e instrumentos para el financiamiento de la vivienda y la construcción en general que podrán utilizar las entidades autorizadas y las regidas por leyes especiales, los cuales se encuentran definidos en el Artículo 72 de la Ley No.189-11.

### **CAPITULO III DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 4. De la Contratación del Seguro.** Las entidades autorizadas podrán, de manera optativa, de común acuerdo con los deudores de préstamos hipotecarios a la vivienda o la construcción, obtener una póliza de seguro hipotecario contra incumplimiento de pago del deudor, servicio que podrán contratar con el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) o con una sociedad de seguros privada que califique. De igual modo, quedará como una facultad opcional de las entidades autorizadas, la decisión de contratar una entidad certificadora de garantía de título de propiedad inmobiliaria y de los valores o instrumentos hipotecarios que emitan, así como obtener seguros contra el impago de los mismos.

**Artículo 5. De los Costos.** El costo de la prima del seguro contra incumplimiento de pago del deudor y los costos que se deriven de las contrataciones de sociedades certificadoras de garantía de los títulos de propiedad inmobiliaria que sirven de subyacente a préstamos hipotecarios, que a su vez respaldan valores e instrumentos hipotecarios, serán asumidos por la entidad autorizada, los cuales deberán desagregarse y transparentarse de los demás componentes de costos.

**TITULO II**  
**DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA ENTIDADES AUTORIZADAS**  
**SOBRE CONTRATACIONES DE SEGUROS HIPOTECARIOS**

**CAPITULO I**  
**DE LA ELEGIBILIDAD**

**Artículo 6. Préstamos Elegibles.** Los préstamos que serán elegibles para la obtención de un seguro hipotecario contra incumplimiento de pago del deudor, serán aquellos destinados a la adquisición, construcción, reparación y remodelación de la vivienda o a la construcción en general, los cuales deberán cumplir con las condiciones siguientes:

- a) Que el préstamo cuente con una garantía hipotecaria;
- b) Que se pueda aplicar gravamen en primer rango sobre la propiedad;
- c) Que la propiedad a financiar se encuentre libre de otras cargas y afectaciones legales; y,
- d) Que cuente con planes de amortización con pagos regulares y periódicos.

**Artículo 7. Aseguradoras Elegibles.** Las entidades autorizadas podrán contratar el seguro hipotecario, además del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), a las sociedades de seguros privadas que cumplan con las condiciones siguientes:

- a) Que estén debidamente autorizadas por la Superintendencia de Seguros, al amparo de la Ley No.146-02, sobre Seguros y Fianzas en la República Dominicana;
- b) Que estén debidamente autorizadas a ofrecer servicios del ramo de seguros generales u otras líneas de seguros;
- c) Que cuenten con la correspondiente certificación de la Superintendencia de Seguros, sobre el Pleno de Retención; y,
- d) Que las aseguradoras presenten una calificación mínima, conforme lo establecido por la Superintendencia de Seguros.

**Artículo 8. Aseguradoras Vinculadas.** Las entidades autorizadas podrán obtener seguros hipotecarios contra incumplimiento de pago del deudor hasta un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) de su cartera hipotecaria asegurada, en una sociedad de seguros vinculada.

**Artículo 9. Niveles de Concentración.** Las entidades autorizadas no podrán obtener seguros hipotecarios contra incumplimiento de pago del deudor en una misma sociedad de seguros en un monto superior a un veinticinco por ciento (25%) de su cartera hipotecaria asegurada, salvo que en el mercado no existan suficientes sociedades aseguradoras que ofrezcan este tipo de seguro, en cuyo caso dicho porcentaje podrá incrementarse a un cincuenta por ciento (50%).

## **CAPITULO II DE LOS CRITERIOS PARA CONTRATACION, APROBACION, CONDICIONES Y ADMINISTRACION DE LAS POLIZAS DE SEGUROS HIPOTECARIOS**

**Artículo 10. Criterios para la Contratación.** Al momento de asegurar sus préstamos contra incumplimiento de pago del deudor, las entidades autorizadas deberán observar los criterios de competitividad, transparencia y de mercado.

**Artículo 11. Criterios para las Aprobaciones.** Las aprobaciones de cobertura de este tipo de seguros y la notificación de las mismas se regirán por las disposiciones que sobre el particular emitirán mediante Reglamento o Circular, la Superintendencia de Seguros, y el Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), conforme a lo estipulado en los Artículos 88 y 90 de la Ley No.189-11.

**Artículo 12. Condiciones Mínimas que Deberán Requerir las Entidades Autorizadas.** Con la finalidad de garantizar una cobertura apropiada para cubrir el riesgo de crédito, ante el incumplimiento de pago del deudor, las entidades autorizadas deberán requerir que las pólizas contengan los requerimientos siguientes:

- a) Que sea individual por cada préstamo hipotecario asegurado, pudiendo concertarse coberturas colectivas, según sea convenida entre la entidad autorizada y la sociedad de seguro privada o el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), según el caso;
- b) Que el beneficiario sea la entidad autorizada que haya contratado el seguro;
- c) Que la cobertura sea por lo menos del ochenta por ciento (80%) del monto del préstamo;
- d) Que el pago del reclamo de la póliza se realice en efectivo o cualquier otro medio de pago vigente, pudiendo contemplarse el pago mediante la emisión de Certificado de Deuda Inmobiliaria, previa aprobación del órgano competente, con base a solicitud debidamente justificada;

- e) Que el deudor registre incumplimiento de pago por lo menos de diez (10) cuotas consecutivas, previo al reclamo de la cobertura del seguro;
- f) Que el seguro hipotecario contra incumplimiento de pago no cubra pérdidas causadas por irregularidades en la documentación presentada para la reclamación por la entidad autorizada, ni los daños físicos intencionales a la propiedad, ni errores materiales u otros en el certificado de título, hasta tanto sean corregidos estos últimos;
- g) Que en caso de que se haga exigible la póliza de seguro, los embargos inmobiliarios se ejecuten a favor de la entidad aseguradora, a fin de que la entidad autorizada reciba recursos líquidos en reposición o compensación;
- h) Que las primas del seguro, bajo las mismas condiciones de riesgo, no varíen entre las entidades autorizadas, de forma tal que se evite tratamiento discriminatorio; e,
- i) Que previo a la emisión de la póliza se emita el Resguardo Provisional o Resguardo de Asegurabilidad el cual contendrá los términos y condiciones bajo los que se expedirá la póliza. Dichos resguardos estipularán además, las características del inmueble y las especificaciones de la adquisición, construcción o remodelación de que se trate.

**Artículo 13. Administración y Transferencias.** Las pólizas de seguros contra incumplimiento del deudor, serán administradas por las entidades autorizadas que hayan optado por asegurar sus préstamos hipotecarios, pudiendo transferir las mismas o recibir la administración de otras, mediante la suscripción previa de contratos de cesión o de administración, según corresponda, cuyas notificaciones deberán efectuarse en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, contado a partir de la fecha de dicha suscripción, de manera que puedan registrarse oportunamente los cambios de titular de las pólizas.

### **CAPITULO III EXIGIBILIDAD Y EXTINCION DE LA POLIZA DE SEGURO HIPOTECARIO**

**Artículo 14. Exigibilidad del Pago de la Póliza.** La entidad autorizada beneficiaria de la póliza del seguro por incumplimiento de pago del deudor tendrá derecho al cobro cuando se hiciere exigible la obligación hipotecaria asegurada, siempre que se cumpla con los requisitos y los plazos establecidos en la póliza de seguro.

**Artículo 15. Causales de Extinción de los Seguros Hipotecarios.** Sin perjuicio de las disposiciones establecidas en la Ley No.146-02 sobre Seguros y Fianzas en la República Dominicana, las entidades autorizadas considerarán, al menos, como causales de terminación de los contratos de seguros contra incumplimiento de pago del deudor, las siguientes:

- a) Que el préstamo hipotecario llegue a su vencimiento y haya sido debidamente saldado, conforme a lo establecido contractualmente y con ello cese la obligatoriedad de cobertura;
- b) Que el préstamo se cancele antes de su vencimiento contractual;
- c) Que en caso de incumplimiento de pago del deudor se haya concluido el proceso legal de embargo inmobiliario, con la adjudicación del inmueble;
- d) Cuando una de las partes que contrata el seguro decida rescindirlo.

**Artículo 16. Reclamación del Pago de las Primas.** La entidad aseguradora por su parte, podrá reclamar por todas las vías de derecho, el cobro de las primas y sus costos relacionados, en caso de que las entidades autorizadas dejaren de pagar las mismas.

**Artículo 17. Terminación del Seguro.** En el caso de terminación del seguro y pago anticipado de la prima, la porción no devengada deberá ser reembolsada a la entidad autorizada.

#### **CAPITULO IV DEL TRATAMIENTO NORMATIVO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS ASEGURADOS**

**Artículo 18. Aplicabilidad de las Normas Prudenciales de Adecuación Patrimonial y de Evaluación de Activos.** Los créditos hipotecarios para la vivienda y la construcción que cuenten con el seguro contra incumplimiento de pago del deudor, tendrán una ponderación menor a la de los créditos hipotecarios no asegurados, conforme lo establezca de manera particular la Junta Monetaria en el marco de la referida normativa. De igual modo, dicho Organismo Superior determinará en el Reglamento de Evaluación de Activos, el tratamiento que se conferirá a estos préstamos hipotecarios asegurados para fines de provisiones.

**Párrafo:** Queda entendido que hasta tanto las Autoridades Monetarias no se pronuncien sobre el tratamiento a las garantías constituidas a través de hipotecas de seguros, el tratamiento se aplicará conforme lo establece actualmente el Reglamento de Evaluación de Activos.

#### **CAPITULO V DE LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIONES**

**Artículo 19. Contrataciones con el BNV.** Las entidades autorizadas que aseguren sus préstamos hipotecarios con el BNV deberán cumplir con los requerimientos de información siguientes:

- a) Remitir al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, una relación de todos los

préstamos asegurados con el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que sean objeto de un procedimiento legal por falta de pago;

- b) Comunicar al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) los traspasos de las pólizas a otras entidades autorizadas, si los hubiera;
- c) Comunicar al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) todas las novaciones hechas a los contratos de préstamos hipotecarios asegurados para fines de renovación del seguro; y,
- d) Notificar al Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), todos los casos de terminación del seguro;

**Artículo 20. Contrataciones con las Aseguradoras Privadas.** Las entidades autorizadas que aseguren sus préstamos hipotecarios con las aseguradoras privadas, deberán cumplir con los requerimientos de información que le exija la aseguradora contratada para tales fines.

### **TITULO III BANCO NACIONAL DE FOMENTO DE LA VIVIENDA Y LA PRODUCCION COMO EMISOR DEL SEGURO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA)**

**Artículo 21. Del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV).** Conforme a las atribuciones conferidas a la Junta Monetaria por la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 de fecha 21 de noviembre de 2002, el BNV deberá acogerse a las disposiciones de este Título, en adición a lo concerniente al otorgamiento y funcionamiento del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), del cual tendrá la administración.

### **CAPITULO I DE LOS DEBERES DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO DE LA VIVIENDA Y LA PRODUCCION (BNV)**

**Artículo 22. De los Deberes del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV).** El BNV, en su calidad de administrador del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), deberá velar por el cumplimiento de las disposiciones siguientes:

- a) Asegurar el cumplimiento de las normas y procedimientos de funcionamiento del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), incluyendo los casos cuando el propio Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) sea el beneficiario del citado seguro;
- b) Mantener la contabilidad de las operaciones del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) separada de las demás operaciones del Banco;

- c) Elaborar en forma separada los Estados Financieros del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA);
- d) Cumplir con los límites a vinculados y niveles de concentración establecidos en este Reglamento, para lo cual deberá elaborar un programa de desmonte de las pólizas emitidas para asegurar préstamos hipotecarios, tan pronto dicho servicio esté siendo ofrecido por empresas aseguradoras privadas;
- e) Remitir informes trimestrales a la Junta Monetaria sobre la situación financiera del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), incluyendo en forma detallada la inversión de las reservas descritas en el Artículo 24 del presente Reglamento;
- f) Remitir dentro de los diez (10) días calendario posteriores al cierre de cada mes, los Estados Financieros del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) al Banco Central y a la Superintendencia de Bancos, conforme al Manual de Contabilidad vigente para las entidades autorizadas;
- g) Remitir un anexo del estado de las primas pagadas al Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) por los créditos del propio Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) que hayan sido asegurados por el referido seguro;
- h) Publicar dentro de los diez (10) días calendario posterior al cierre de cada trimestre en un diario de amplia circulación nacional sus estados financieros;
- i) Publicar la Estructura Tarifaria del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), adoptada por el Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV). en un diario de amplia circulación nacional y en cualquier otro medio que determine dicho Consejo de Administración. En caso de que las primas y otros cargos establecidos por el BNV sean modificados, deberán ser informados a la Junta Monetaria y a las entidades autorizadas, por lo menos con quince (15) días calendario de anticipación;
- j) Elaborar un boletín de publicación trimestral contentivo de las inversiones del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) por instrumento, plazo y tasas de interés;
- k) Cumplir con los niveles y límites de reservas establecidos por el Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), conforme a lo establecido en este Reglamento;
- l) Procurar que los inmuebles dados en garantía de los préstamos hipotecarios asegurados estén contruidos de acuerdo con los requerimientos que haga el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) para las operaciones del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), de las leyes y disposiciones urbanísticas vigentes, todo lo cual se determinará en el estudio de la configuración de la garantía;

- m) Velar por que los préstamos hipotecarios cumplan con los márgenes de garantía establecidos y demás requerimientos estipulados en el Artículo 12 de este Reglamento; y,
- n) Coordinar, luego de las inspecciones que fueren necesarias por parte Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), a fin de verificar que la ejecución de las construcciones está de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados por el organismo competente. Después de la inspección final se procederá a la emisión de la póliza.

## **CAPITULO II DE LAS RESERVAS, POLITICAS DE INVERSION, AUDITORIAS E INSPECCIONES**

**Artículo 23. De las Reservas.** El Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), en su calidad de emisor y administrador del Seguro FHA deberá constituir tres tipos de reservas: a) Reservas para contingencia sistémica; b) Reservas para atender reclamaciones en proceso; y c) Reservas sobre primas no ganadas. El Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), establecerá las normas y los límites máximos de estas reservas, según se determine en los cálculos actuariales correspondientes.

**Artículo 24. De las Políticas de Inversión.** El portafolio del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) será invertido conforme a los lineamientos y criterios de liquidez, seguridad y rentabilidad, en los instrumentos de corto, mediano y largo plazo que se indican a continuación:

- a) Títulos de deuda pública emitidos por el Banco Central y el Gobierno Central;
- b) Títulos de otras instituciones públicas con la previa aprobación de la Junta Monetaria;
- c) Títulos emitidos por las entidades de intermediación financiera contempladas en la Ley Monetaria y Financiera, conforme a los criterios definidos por el Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV);
- d) Instrumentos financieros de oferta pública negociados en el mercado de valores local con calificación de grado de inversión o superior, otorgado por una agencia calificadora;
- e) Títulos emitidos por bancos de primera línea del exterior, con calificación AA o superior, otorgada por una calificadora de riesgos de reconocida solvencia internacional; y,
- f) Títulos emitidos por el Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica, Agencias Federales de los Estados Unidos y Organismos Supranacionales.

### **1. Estructura de Monedas:**

Pesos Dominicanos, Dólares Norteamericanos o Euros, conforme a los límites siguientes:

### **2. Límites de Concentración de Inversiones.**

- a) Límite máximo del treinta por ciento (30%) en títulos del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica, Agencias Federales de los Estados Unidos de Norteamérica y Organismos Supranacionales y Multilaterales, así como bancos de primera línea del exterior;
- b) Límite máximo de veinte por ciento (20%) del monto total en títulos emitidos por las entidades de intermediación financiera del país. Este límite podrá ser aumentado en el porcentaje no utilizado en el límite establecido en el renglón anterior;
- c) Límite máximo del diez por ciento (10%) en instrumentos financieros de oferta pública del mercado local; y,
- d) No se establecen límites para Títulos de deuda pública emitidos por el Gobierno y el Banco Central de la República Dominicana.

**Párrafo:** El Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), cuando las circunstancias lo ameriten, podrá solicitar a la Junta Monetaria la modificación de los límites de inversiones establecidos en este Reglamento.

### **3. Medición del Riesgo:**

El Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) deberá medir, controlar y provisionar, por cuenta y a cargo del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), los riesgos de liquidez, de mercado, operacionales y otros riesgos conexos.

**Artículo 25. De las Auditorías e Inspecciones.** Las operaciones del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) serán objeto de una auditoría anual por una firma de auditoría externa independiente, registrada en la Superintendencia de Bancos. Asimismo serán inspeccionadas por la Superintendencia de Bancos a fin de evaluar su desempeño y cumplimiento de las políticas y procedimientos, incluyendo el monto de las reservas técnicas para cobertura del seguro, fijados por el Consejo de Administración del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) y en atención al contenido del presente Reglamento.

## **TITULO IV DE LAS CERTIFICACIONES DE GARANTIAS Y DE LA**

## CONCERTACION DE ACUERDOS DE COBERTURA DE VALORES E INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS

### CAPITULO I DE LAS CERTIFICACIONES DE GARANTIAS

**Artículo 26. De las Certificaciones de Garantía de Títulos de Propiedad.** Las entidades autorizadas podrán contratar sociedades nacionales o extranjeras, debidamente registradas en la Superintendencia de Bancos como Entidades Certificadoras de Garantía de Títulos de Propiedad Inmobiliaria, para emitir certificaciones sobre las condiciones legales del inmueble existentes al momento de constituir la Garantía de Títulos de Propiedad Inmobiliaria contra riesgos ocultos o intereses encubiertos sobre la propiedad del o los inmueble(s) que respalde(n) los citados préstamos hipotecarios, que a su vez constituyen el subyacente de los valores e instrumentos hipotecarios indicados, a fin de conferirle una mayor seguridad jurídica a los mismos en los mercados de valores y financieros.

**Párrafo I :** En el caso de los valores hipotecarios de oferta pública, las certificaciones de Garantías de Títulos de Propiedad Inmobiliaria que sean emitidas, conforme a lo estipulado en este Capítulo, formarán parte de los documentos que deberán adjuntar las entidades autorizadas cuando presenten sus solicitudes de autorización de oferta pública a la Superintendencia de Bancos, y en sus prospectos de colocación ante la Superintendencia de Valores, lo que le conferirá a los valores hipotecarios de que se trate, la condición de Valores Hipotecarios Certificados.

**Párrafo II:** La Superintendencia de Bancos tomará en consideración dichas Certificaciones para fines de la evaluación y ponderación de los valores hipotecarios de oferta pública así certificados, que realiza al amparo de las Normas Prudenciales vigentes.

**Artículo 27. Valores e Instrumentos Elegibles.** Los valores e instrumentos que serán elegibles por parte de las entidades autorizadas para ser objeto de la expedición de evaluaciones que los acrediten como valores e instrumentos certificados, sólo podrán ser aquellos valores e instrumentos hipotecarios establecidos en la Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.

**Artículo 28. Entidades Certificadoras Elegibles.** Para los fines indicados en el Artículo que antecede, las firmas que para estos servicios sean contratadas por las entidades autorizadas deberán:

- a) Estar inscritas en el Registro de Empresas Certificadoras de Títulos que para tales fines creará la Superintendencia de Bancos, conforme a los requerimientos que mediante Circular establecerá dicho Organismo Supervisor;
- b) Mantener una relación de independencia, es decir, que no haya directa o indirectamente o a través de terceros, intereses económicos vinculantes con los negocios de la entidad autorizada o con los directivos, o accionistas principales de la

misma, de manera que no exista con la empresa que certifica alguna subordinación en cualquier forma con la entidad de intermediación financiera de que se trate, a fin de promover la independencia de actuación de la empresa certificadora de títulos de propiedad;

- c) Recibir las informaciones y documentaciones que para tales fines les podrán entregar las entidades de intermediación financiera; y,
- d) Haber sido aprobada para estos fines por el órgano interno correspondiente de la entidad de intermediación financiera de que se trate.

**Artículo 29. Tipo de Contrataciones.** Las entidades autorizadas que deseen utilizar los servicios de que trata este Título IV, podrán contratar cualquiera de las firmas autorizadas, siempre que cumplan con todas las estipulaciones indicadas en el Artículo 28 de este Reglamento.

**Artículo 30. Alcance de los Acuerdos de Certificaciones o Cobertura.** Los acuerdos o contratos a ser suscritos entre las entidades autorizadas y las entidades certificadoras de garantía de título de propiedad inmobiliaria deberán estipular, como mínimo, sin ser limitativos y sin perjuicio de las disposiciones que establezcan las Superintendencias de Bancos, de Valores y de Seguros sobre el particular u otras instancias competentes, cláusulas de confidencialidad con respecto al manejo de las informaciones que soportan los préstamos y/o valores e instrumentos hipotecarios, y contener las formalidades de validez y publicidad exigidas por las leyes vigentes.

## **CAPITULO II DE LOS ACUERDOS DE COBERTURA**

**Artículo 31. De los Acuerdos de Cobertura.** Las entidades de intermediación financiera podrán, de manera opcional, obtener los servicios de cobertura aseguradora para asegurar adicionalmente los conceptos siguientes:

- a) El pago y rendimiento de los préstamos hipotecarios a los que se refiere la Ley No.189-11, a costo de la entidad de intermediación financiera; y,
- b) El pago y rendimiento de los valores e instrumentos hipotecarios a los que se refiere la citada Ley, a costo del emisor y/o entidad de intermediación financiera que lo emita.

**Párrafo I:** Los préstamos hipotecarios así como los valores e instrumentos hipotecarios asegurados al amparo de este Artículo estarán sujetos a las ponderaciones de riesgo y evaluaciones de que tratan las Normas Prudenciales y Bancarias de Evaluación de Activos emitidas por la Junta Monetaria.

**Párrafo II:** Los préstamos hipotecarios asegurados al amparo de este Artículo estarán sujetos a las ponderaciones de riesgo y evaluaciones de que tratan las Normas Prudenciales emitidas por la Junta Monetaria.

### **CAPITULO III TRANSITORIO**

**Artículo 32. De la Aplicabilidad del Presente Reglamento.** Las disposiciones del presente Reglamento, relativas a las funciones ejercidas por el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), para ofrecer el servicio de Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), le serán aplicables a dicha entidad de intermediación financiera mientras se mantenga ofreciendo este servicio.

### **CAPITULO IV DE LA DEROGACION**

**Artículo 33. Derogaciones.** El presente Reglamento deja sin efecto el Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas de fecha 20 de abril de 2006 y cualquier otra disposición de este Organismo sobre la materia que le sea contraria.

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

**10 Julio, 2012**