

REGLAMENTO PARA LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO (SEGUNDA RESOLUCIÓN DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011)

ADMINISTRACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA JUNTA MONETARIA

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

“**VISTA** la comunicación No.020753 de fecha 16 de septiembre del 2011, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria, por el Gerente de dicha Institución, mediante la cual remite el Proyecto de Reglamento para las Cuentas de Ahorro Programado, al amparo de la Ley No.189-11, sobre el Mercado Hipotecario y el Fideicomiso;

VISTA la Tercera Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 18 de agosto del 2011 que declaró de urgencia y se autorizó la publicación para fines de consulta de los Reglamentos de la Ley No.189-11;

VISTA la Cuarta Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 18 de agosto del 2011, que aprobó, para fines de consulta el Proyecto de Reglamento para las Cuentas de Ahorro Programado, antes citado;

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

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 Sanciones aprobado por la Junta Monetaria mediante la Quinta Resolución de fecha 18 de diciembre de 2003, y sus modificaciones;

CONSIDERANDO la importancia de facilitar e incentivar el desarrollo de proyectos habitacionales y propulsar el mercado hipotecario en general en la República Dominicana, ha sido promulgada la Ley No.189-11 de fecha 16 de julio de 2011 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y El Fideicomiso de la República Dominicana, que permite facilitar la adquisición de viviendas económicas de bajo costo, reduciendo de esta forma el déficit habitacional del país;

CONSIDERANDO que la referida Ley prevé un producto financiero de ahorro especial que facilita la conformación del monto inicial para la adquisición de una vivienda desarrollada dentro de un Proyecto de Vivienda de Bajo Costo, a través de una entidad de intermediación financiera mediante un mecanismo de depósito denominado Cuentas de Ahorro Programado, el cual consiste en el descuento del salario del empleado, el porcentaje correspondiente a fin de ir conformando el indicado inicial;

CONSIDERANDO que este nuevo producto financiero estará dotado de ciertas condiciones que incluyen el beneficio legal de la inembargabilidad de los fondos depositados en dicha cuenta, la exención fiscal que pudiera ser aplicable a las transferencias bancarias, así como las tasas o comisiones de las entidades de intermediación Financiera, según las disposiciones de la Ley al respecto;

CONSIDERANDO que se recabaron las opiniones de los sectores interesados, según las disposiciones contenidas en la Cuarta Resolución antes mencionada;

CONSIDERANDO que la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA), la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos (LIDAAP), así como la Oficina de Abogados OMG Certeza Estratégica, presentaron sus observaciones técnicas sobre aspectos básicamente de forma y redacción que procuran un mejor entendimiento y comprensión del texto, así como otras de fondo que fueron debidamente evaluadas;

CONSIDERANDO que las referidas observaciones fueron debidamente analizadas y ponderadas por una comisión de trabajo interdepartamental, integrada por la Asesoría, la Consultoría Jurídica y el Departamento de Regulación y Estabilidad Financiera del Banco Central;

CONSIDERANDO que de las observaciones aceptadas, se destacan las siguientes:

- a) La supresión de la restricción de intransferibilidad de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP);
- b) La eliminación de la posibilidad de retiros parciales y el consecuente procedimiento de bloqueo de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP);
- c) La exclusión de que previo a la apertura de la cuenta, esté previamente definida la vivienda de bajo costo a ser adquirida;
- d) El requerimiento de que la documentación soporte para la apertura de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) esté en consonancia con las estipulaciones previstas en las reglamentaciones sobre la protección a los usuarios bancarios;
- e) Ampliación de las causales imputables para fines del eventual cierre de la Cuenta;
- f) Puntualización de que la tasa de interés será la acordada al momento de la apertura de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP); y,
- g) Sustitución de la referencia “salario mínimo” por las expresiones “salario del trabajador”.

CONSIDERANDO que de las observaciones no aceptadas se destacan las siguientes:

- a) Precisiones de forma que no procedían, en virtud de que escapaban del ámbito y competencia del citado Proyecto de Reglamento, o por el hecho de que respondían a políticas y estrategias inherentes a las entidades de intermediación financiera;
- b) La no fijación de un “techo” para el monto del inicial, preservándose un límite “piso” de un 10% del monto de la vivienda de bajo costo a ser adquirida; y,
- c) La inclusión del requisito de la Carta del Constructor o Vendedor, acuerdo de preventa o de intención;

CONSIDERANDO que se mantuvo el espíritu original de sólo incluir a los trabajadores asalariados que estén cotizando en la Seguridad Social, y por tanto no incluir a los trabajadores informales, debido a que la filosofía que subyace en la Ley No.189-11 responde a que los potenciales beneficiarios de las viviendas de bajo costo sean efectivamente sujetos de crédito en la banca, es decir, que tengan capacidad de pago demostrable por sus ingresos periódicos;

CONSIDERANDO que la Consultoría Jurídica del Banco Central realizó un análisis pormenorizado, recomendando adecuar y precisar en el referido proyecto, lo atinente a la reformulación del procedimiento que debe ser aplicado para el retiro de los fondos en la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) en caso de fallecimiento del titular de la misma, eliminándose en este caso la referencia a la Ley de Cheques vigente, así como lo relativo a la redacción de Artículo sobre las sanciones a ser aplicadas;

CONSIDERANDO que el Reglamento para las Cuentas de Ahorro Programado tiene como objeto fundamental establecer las disposiciones, formalidades y requisitos necesarios para la apertura, manejo, operación y cierre de la referida Cuenta;

CONSIDERANDO que la estructura del Proyecto de Reglamento revisado con las observaciones presentadas, se ha concebido en cuatro Títulos que a su vez comprenden los capítulos pertinentes que exponen en detalle los requisitos y condiciones necesarias para el manejo de la referida Cuenta. En ese sentido, el Título I referente a las disposiciones generales, establece en su Capítulo I las formalidades del Reglamento en lo que respecta a la denominación, objeto, alcance y ámbito de aplicación del mismo, indicándose sobre esto último que las disposiciones contenidas en el referido Reglamento deberán ser de aplicación por parte de las entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas y reguladas por la Ley No.183-02;

CONSIDERANDO que el Capítulo II incorpora las definiciones que conforman el marco que ha de servir de referencia conceptual, el cual amplía y precisa determinados aspectos que son abordados dentro del Reglamento para fines de comprensión. En ese sentido, se especifica entre las definiciones que el Proyecto de Vivienda de Bajo Costo comprende soluciones habitacionales con participación de los sectores públicos y privados, cuyas unidades tendrán un valor igual o inferior de RD\$2,000,000.00, acorde a lo estipulado al respecto en la señalada Ley No.189-11 y, que el titular de la Cuenta, deberá ser una persona física o natural, un trabajador asalariado, conforme lo define el Artículo 2 del Código de Trabajo de la República Dominicana;

CONSIDERANDO que el Título II hace referencia a los elementos característicos del instrumento y los requisitos que deben de agotarse para el uso y mantenimiento de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP), así como los requerimientos y procedimientos que deben de agotarse sobre apertura, manejo y cierre de la referida Cuenta;

CONSIDERANDO que el Título III refiere sobre las disposiciones especiales, en particular se establecen las obligaciones que deberá cumplir el cliente con la entidad de intermediación financiera que haya elegido, así como los lineamientos sobre el

tratamiento contable que han de observar las entidades de intermediación financiera, respecto a este nuevo instrumento de depósito;

CONSIDERANDO que el Título IV aborda las sanciones que han de aplicarse ante los incumplimientos de las regulaciones estipuladas en este Reglamento;

CONSIDERANDO que de acuerdo a las disposiciones establecidas en la referida Ley No.189-11, corresponde a la Junta Monetaria el conocimiento y aprobación del Reglamento de Cuentas de Ahorro Programado;

Por tanto, la Junta Monetaria

R E S U E L V E:

1. Aprobar la versión definitiva del Reglamento para las Cuentas de Ahorro Programado para la Adquisición de Viviendas de Bajo Costo, derivado de la Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del 2011, el cual, copiado a la letra, dice así:

REGLAMENTO PARA LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto. Este Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones, formalidades y requisitos necesarios para la apertura, manejo, operación y cierre del producto denominado Cuenta de Ahorro Programado (CAP) para la adquisición de Viviendas de Bajo Costo, según lo dispuesto por la Ley No.189-11.

Artículo 2. Alcance. El presente Reglamento define los conceptos, criterios, características, aspectos legales, financieros, operativos y contables de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP). En tal sentido, este Reglamento contiene las pautas y lineamientos que deberán considerar las entidades de intermediación financiera, en el manejo de este tipo de producto, cuyas disposiciones deberán ser incorporadas en los contratos suscritos a tales fines.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación. Las normas contenidas en el presente Reglamento deberán ser aplicadas por las entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 del 21 de noviembre del 2002 y sus modificaciones; que estén debidamente autorizadas a ofrecer este tipo de producto financiero.

CAPITULO II

DEFINICIONES

Artículo 4. Definiciones. Para fines de aplicación e interpretación de las disposiciones contenidas en este Reglamento, se tomarán en consideración las definiciones siguientes:

- a) **Beneficiario Titular de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) o Cliente:** Persona(s) física(s) titular (es) con derecho(s) a reclamar el monto ahorrado en la referida Cuenta, ya sea en calidad de titular(es) propietario(a) o heredero(a) del titular de la misma.
- b) **Créditos Hipotecarios para la Vivienda de Bajo Costo :** Son préstamos concedidos a personas físicas para la adquisición o construcción de viviendas de bajo costo, pagaderos generalmente en cuotas iguales y sucesivas, los cuales están amparados en su totalidad, con garantía del mismo inmueble, conforme a las disposiciones de la Ley No.189-11.
- c) **Cuenta de Ahorro Programado (CAP):** Corresponde a la modalidad de contrato de depósito bancario que celebra una ó más personas físicas con una entidad de intermediación financiera, con el objetivo de ahorrar los fondos necesarios para efectuar el pago de la cuota inicial o cuotas mensuales para la adquisición de una vivienda de bajo costo, al amparo de la Ley No.189-11.
- d) **Empleador:** Es la persona física o moral a quien es prestado un servicio determinado, conforme lo establecido en el Artículo 2 del Código de Trabajo de la República Dominicana.
- e) **Entidades de Intermediación Financiera:** Se refiere a las entidades de intermediación financiera autorizadas por la Ley Monetaria y Financiera No.183-02, de fecha 21 de noviembre de 2002, y sus modificaciones, a ofrecer este tipo de producto financiero.
- f) **Fiduciario:** Persona jurídica autorizada por la Ley No.189-11, que resulte ganadora de la licitación para la administración de un Proyecto de Vivienda de Bajo Costo, a ser desarrollado de conformidad con la misma. Será el responsable de la asignación de las viviendas, y a quien la entidad de intermediación financiera en la que haya aperturado una Cuenta de Ahorro Programado (CAP), reportará la precalificación y el cumplimiento del Programa de Depósitos acordado con el cliente o beneficiario de dicha cuenta.
- g) **Inicial:** Monto que representa un porcentaje del valor de una vivienda de bajo costo, que deberá ser por lo menos del diez por ciento (10%) del precio de venta de la misma, el cual podrá incluir además el monto de la exención del ITBIS prevista en la Ley No.189-11 para estos fines, así como aportes voluntarios opcionales, constituidos por ahorros adicionales e intereses devengado.

- h) Precalificación Financiera :** Evaluación crediticia realizada por parte de la entidad de intermediación financiera seleccionada por el Cliente, que determina si éste último califica para la obtención de un financiamiento de largo plazo que le permita adquirir una vivienda de bajo costo.
- i) Programa de Depósitos:** Corresponde al cronograma de los depósitos mensuales, iguales y consecutivos que establecerá el titular o titulares de una Cuenta de Ahorro Programado (CAP) al momento de la apertura de la misma, con la finalidad de completar el monto del inicial para la adquisición de una vivienda de bajo costo, cuyo valor deberá alcanzar por lo menos el diez por ciento (10%) del precio de la vivienda a adquirir, en función del rango de monto de vivienda de bajo costo al que podría acceder, en base a su capacidad de pago. El cliente podrá realizar aportes voluntarios extraordinarios.
- j) Proyecto de Vivienda de Bajo Costo:** Se refiere a los Proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyas unidades tendrán un valor igual o inferior a dos millones de pesos dominicanos (RD\$2,000,000.00), monto que será ajustado anualmente por la inflación, conforme a las disposiciones del Artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana. Estos proyectos podrán beneficiarse del desarrollo y aplicación de los instrumentos legales, financieros y fiscales previstos en la Ley No.189-11, orientados a reducir los costos de las viviendas para facilitar su acceso a los trabajadores.
- k) Rangos de Viviendas de Bajo Costo:** Se refiere a la estratificación de los diferentes rangos de montos de viviendas con valores por debajo de los dos millones de pesos dominicanos (RD\$2,000,000.00), establecida en las disposiciones reglamentarias a ser emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), al amparo de la Ley No.189-11.
- l) Trabajador:** Es toda persona física que presta un servicio, material o intelectual, con un salario fijo en virtud de un contrato de trabajo, conforme el Artículo 2 del Código de Trabajo de la República Dominicana y para los fines de este Reglamento.

TITULO II NATURALEZA, CARACTERISTICAS Y REQUISITOS

CAPITULO I NATURALEZA Y CARACTERISTICAS

Artículo 5. De la Naturaleza. La Cuenta de Ahorro Programado (CAP) a que se refiere el presente Reglamento constituye una modalidad de contrato de depósito bancario, creado exclusivamente con la finalidad de que se pueda acumular el monto inicial para la adquisición de una vivienda de bajo costo, al amparo de la Ley No.189-11.

Artículo 6. De las Características. La Cuenta de Ahorro Programado (CAP) presenta las características siguientes:

- a) Los depósitos realizados a la cuenta deben corresponder únicamente al ahorro para efectuar el monto inicial para la compra de una vivienda de un proyecto habitacional de bajo costo;
- b) Se anexará al contrato de depósito bancario, el Programa de Depósitos indicado por el Cliente y las modificaciones que éste realice, en el cual se hará constar un monto de ahorro programado, que deberá ser por lo menos del diez por ciento (10%) del precio de venta de la vivienda que el Titular o Titulares de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) deseen adquirir, así como el plazo determinado para su cumplimiento y la periodicidad de los aportes ordinarios que se realizarán a dicha cuenta;
- c) Podrá ser individual o de forma conjunta, es decir mancomunada o del núcleo familiar de que se trate;
- d) Devengará intereses mensuales sobre saldos acumulados, previamente acordados con el cliente, en función de una tasa de interés anual que asignará la entidad de intermediación financiera de que se trate;
- e) Los fondos de las Cuentas de Ahorro Programado serán inembargables; y,
- f) Los aportes acumulados durante el Programa de Depósitos se transferirán directamente al Fiduciario del Proyecto de que se trate, una vez se complete el inicial de la vivienda que se trate, tras la instrucción del Cliente. Dicha transferencia se encuentra exenta de cualquier pago o retención de impuestos, de conformidad con las disposiciones del Párrafo del Artículo 141 de la Ley No.189-11.

CAPITULO II REQUISITOS DE APERTURA

Artículo 7. Condiciones para la Apertura. Para la apertura de una Cuenta de Ahorro Programado (CAP) en una entidad de intermediación financiera debidamente autorizada, la(s) persona(s) deberá(n) reunir las condiciones siguientes:

- a) Ser mayor(es) de edad;
- b) Ser asalariado(s) y contribuyente(s) del Sistema Dominicano de Seguridad Social;
- c) Que no sea propietario de una vivienda, ni el titular de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) ni su cónyuge, según conste en una certificación emitida por el Registro de Títulos correspondiente; y,
- d) Que califique como sujeto de crédito conforme a las normas bancarias vigentes, y que el monto de la cuota a pagar por concepto del financiamiento de la vivienda a adquirir, no pueda ser mayor al treinta por ciento (30%) del salario del trabajador, o del ingreso nominal conjunto del o los demás Titulares, según corresponda.

Artículo 8. Requisitos. Sin que la presente enumeración se considere limitativa para la apertura de una Cuenta de Ahorro Programado (CAP), el Cliente deberá suministrar las documentaciones siguientes:

- a) Copia del documento de identidad del o los Clientes;
- b) Carta(s) de trabajo y Certificación(es) de ingresos del o los Clientes en la(s) que se verifique(n) su(s) consentimiento(s) a la deducción automática de su salario del nivel de ahorro acordado y su autorización a que el empleador transfiera mensualmente el monto acordado a la entidad de intermediación financiera de que se trate;

- c) Programa de Depósitos preestablecido, al que el cliente se acogerá hasta ahorrar el inicial requerido, el cual será diseñado en función del rango de monto de vivienda de bajo costo de hasta dos millones de pesos dominicanos (RD\$2,000,000.00), actualizado anualmente, al que podría calificar el cliente, en base a su calificación como sujeto de crédito, conforme a las normativas vigentes en la materia y a las disposiciones reglamentarias a ser emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda al amparo de la Ley No.189-11.
- d) Copia de un Estado de la Cuenta de Capitalización Individual en el Sistema Dominicano de Seguridad Social de los últimos seis (6) meses del o los Clientes, incluyendo el o la cónyuge, según corresponda;
- e) Certificación de No Propiedad emitida por el Registro de Títulos correspondiente; y,
- f) Completar cualquier otro requisito y documentación que para este tipo de producto requiera la entidad de intermediación financiera de que se trate.

CAPITULO III APERTURA, MANEJO Y CIERRE DE LA CUENTA DE AHORRO PROGRAMADO (CAP)

Artículo 9. Apertura. La Cuenta de Ahorro Programado (CAP) se abrirá por parte de la(s) persona(s) física(s) que cumplan con los requisitos estipulados en el presente Reglamento, mediante la suscripción de la documentación que a tales fines establezca la entidad de intermediación financiera de su elección, con sujeción a los lineamientos y principios establecidos en las reglamentaciones sobre protección al usuario bancario vigentes.

Párrafo I: El objetivo de la apertura de esta cuenta es acumular un valor equivalente a por lo menos el diez por ciento (10%) del precio de la vivienda de bajo costo a la que pueda calificar, en función de su capacidad de financiamiento, a fin de completar el Programa de Depósitos acordado entre las partes, al amparo de la Ley No.189-11.

Párrafo II: Las entidades de intermediación financiera establecerán los contratos, documentos y procedimientos necesarios para la habilitación y operación del referido producto, cuyos formatos deberán ser remitidos previamente a la Superintendencia de Bancos para su revisión y correspondiente aprobación, antes de la entrada en funcionamiento de este producto.

Artículo 10. Descuentos del Salario. Previo a la apertura de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP), el Cliente deberá autorizar por escrito a su empleador, lo atinente a deducir del monto de su salario, las sumas necesarias para cumplir con el Programa de Depósitos establecido, y proveerle las instrucciones para que pueda efectuar dicho pago mediante acreditación en la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) abierta en la entidad de intermediación financiera de su elección. Estos descuentos de salario se considerarán válidas retenciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 201 del Código de Trabajo de la República Dominicana y por la Ley No.189-11 y, no podrán exceder del treinta por ciento (30%) del salario de que se trate.

Artículo 11. Forma Apertura de Cuenta: La Cuenta de Ahorro Programado (CAP) podrá ser abierta en forma individual o de manera mancomunada. Para las cuentas mancomunadas se utilizará la conjunción “y”, lo que implica que los titulares deberán firmar de manera conjunta para poder retirar los fondos depositados, al término de la ejecución del Programa de Depósitos acordado. Sin perjuicio de lo anterior, los titulares podrán hacerse representar mediante un poder que cumpla con las formalidades de la Ley.

Artículo 12. Depósitos. Al momento de la habilitación de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP), el cliente presentará las evidencias documentales, estipuladas en el Artículo 8 en la que se indicará que los depósitos para conformar el inicial de la vivienda de bajo costo a adquirir, serán efectuados mediante transferencia que realizará su empleador a dicha cuenta en base a la deducción automática de un porcentaje de su salario, y conforme a las instrucciones y autorizaciones que el cliente le suministre al mismo, en cuyo caso el nivel de ahorro mensual no deberá exceder del treinta por ciento (30%) de su salario mensual.

Párrafo: Adicionalmente se consignarán como otros depósitos, los aportes personales que el cliente pueda realizar directamente por ventanilla para completar el monto del inicial acordado, así como los que el mismo pudiese obtener si aplica, de la Dirección General de Impuestos Internos por concepto de compensación de las exenciones fiscales aplicables a los proyectos de viviendas de bajo costo al amparo de la Ley No.189-11.

Artículo 13. Manejo Bancario. La Cuenta de Ahorro Programado (CAP) (CAP) operará bajo la modalidad de libreta y/o cualquier otra modalidad existente o creada en la entidad de intermediación financiera seleccionada, cuyo uso y custodia es de exclusiva responsabilidad del cliente. En la libreta se registrarán los movimientos de depósitos de la cuenta, y su presentación será indispensable para, que al término de la ejecución del Programa de Depósitos, se puedan transferir los fondos del inicial de la vivienda de bajo costo a ser adquirida al Fiduciario o Administrador del Proyecto de que se trate, lo cual deberá ser verificado por la entidad de intermediación financiera que esté concediendo el financiamiento a la vivienda de que se trate.

Párrafo: En caso de pérdida de la libreta de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP), el cliente deberá reportarlo de inmediato a la entidad de intermediación financiera correspondiente, para los fines procedentes. A fin de obtener un duplicado por pérdida de la libreta de la indicada Cuenta, el cliente deberá pagar la suma estipulada por la entidad de intermediación financiera al respecto, de conformidad con el tarifario publicado por la misma.

Artículo 14. Intereses. Estas cuentas devengarán intereses mensuales sobre saldos acumulados, en base a lo estipulado en el literal d) del Artículo 6 de este Reglamento y previa determinación acordada por el cliente. Los intereses serán aplicados, siempre y cuando el cliente esté cumpliendo cabalmente con el Programa de Depósitos establecido.

Párrafo: Estas cuentas no generarán cobro de tasas o comisiones por parte de la entidad de intermediación financiera que funja como banco pagador, con cargo al titular de la cuenta o al empleador que realice los aportes a las mismas por cuenta de sus trabajadores.

Artículo 15. Inembargabilidad. De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 140 de la Ley No.189-11, serán inembargables los fondos consignados en las Cuentas de Ahorro Programado, conforme al Programa de Depósitos previamente establecido para fines de constituir el inicial de la vivienda de bajo costo a ser adquirida.

Artículo 16. Cancelación e Inmovilización de Fondos. La entidad de intermediación financiera podrá unilateralmente cerrar una Cuenta de Ahorro Programado (CAP), rehusarse a recibir fondos o bloquear la misma, por causa justificada y devolver su saldo al cliente en cualquier momento y a su única discreción, previo aviso a éste en cualquier forma fehaciente, con tres (3) días hábiles de antelación, informándole la sucursal en la cual deberá realizar el retiro correspondiente.

Párrafo I: Para estos fines se entenderá por causa justificada: a) la falta de comprobación satisfactoria por la entidad de la procedencia de los recursos de los depósitos realizados por el cliente; b) la sospecha de vinculación directa o indirecta del cliente en operaciones inusuales o reñidas con la legislación vigente en materia de prevención de lavado de activos y actividades delictivas, de las cuales la entidad de intermediación financiera haya podido tener conocimiento por cualquier medio; y, c) la detección de cualquier actuación que sea contraria a las disposiciones legales vigentes aplicables a este tipo de producto.

Párrafo II: En caso del fallecimiento del titular o de uno cualquiera de ellos, los fondos quedarán inmovilizados hasta tanto se agote el procedimiento jurídico vigente aplicable en los casos de reclamación de fondos de una cuenta bancaria existente, a los fines de entregar los fondos a quien legalmente corresponda. En este caso, la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) devengará los intereses generados hasta la fecha de la notificación del fallecimiento o su detección por parte de la entidad de intermediación financiera, debiendo la entidad de intermediación financiera acreditar los mismos, en razón de que la cancelación anticipada de ésta tuvo su origen en una causa no imputable al o los Titulares.

Artículo 17. Cierre de la Cuenta: La Cuenta de Ahorro Programado (CAP) se cerrará al momento de la transferencia de los fondos al Fiduciario, previa instrucción recibida a la entidad de intermediación financiera de que se trate por parte del o los Titulares. Igualmente se procederá al cierre, si tras el cumplimiento del Programa de Depósitos, el o los Titulares informan a la entidad de intermediación financiera que no han resultado seleccionados por parte del Fiduciario de la vivienda de bajo costo para la cual postularon, o por las causales previstas en el Artículo 16 del presente Reglamento. Para todos los fines pertinentes, la referida Cuenta será cerrada sin ningún tipo de penalidad para el Cliente.

TITULO III

DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPITULO I DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS

Artículo 18. De las Obligaciones del Cliente. El Cliente deberá cumplir con todos los requisitos y condiciones generales establecidos para la apertura y uso de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP), en cuyo caso recibirá de la entidad de intermediación financiera de que se trate, una Certificación que los acreditará como “ahorrante para la adquisición de vivienda de bajo costo”, según se indica en el Artículo 19 de este Reglamento.

Párrafo I : Al completarse el Programa de Depósitos con el inicial requerido para la vivienda de bajo costo de que se trate, el cliente deberá autorizar a la entidad de intermediación financiera debitar de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP): a) el monto de los fondos depositados y los intereses generados, a los fines de transferirlos en su nombre al Fiduciario o Administrador del Proyecto en el momento requerido; y, b) el monto de cualquier cargo que deba ser pagado por el cliente, tales como el que aplica por la pérdida de la libreta de la cuenta.

Párrafo II: Los cambios de empleador que pudieren producirse durante la ejecución del Programa de Depósitos, deberán ser oportunamente notificados por el Cliente a la entidad de intermediación financiera de que se trate.

Artículo 19. De los Derechos del Cliente. Una vez emitida la Certificación indicada en el Artículo 18, el Cliente podrá optar por un crédito hipotecario de largo plazo, para adquirir la vivienda de bajo costo a la que califica, a ser otorgado por la misma entidad de intermediación financiera en la cual realizó el Programa de Depósitos. A los fines de la concertación del financiamiento, se agotarán los procedimientos regulares para el otorgamiento de este tipo de créditos, debiendo el Cliente demostrar que su capacidad crediticia es la misma o mejor respecto de la precalificación financiera que se practicó al momento de la apertura de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP).

Artículo 20. De las Obligaciones de la entidad de Intermediación Financiera. Una vez el Cliente haya cumplido satisfactoriamente con los requisitos y condiciones estipulados en este Reglamento, y haya completado el Programa de Depósitos y el inicial de la vivienda a la que califica financieramente, la entidad de intermediación financiera deberá entregar al mismo la Certificación que lo acredita como “Ahorrante de Vivienda de Bajo Costo”, en la cual se hará constar la suma del depósito acumulado más los intereses generados, para los fines correspondientes.

Párrafo: La entidad de intermediación financiera de que se trate podrá modificar los requisitos y/o condiciones a los que se refiere este Artículo, de conformidad con nuevas regulaciones y legislaciones aplicables en la materia, en cuyo caso deberá notificarlo debidamente al Cliente, a través de medios fehacientes.

Artículo 21. Causales no Imputables al Cliente. En el caso de que el Cliente postulado para resultar beneficiario de una vivienda de bajo costo de un Proyecto, haya perdido su fuente de ingreso laboral o cambiado de empleador en algún momento, entre la apertura de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) y la fecha en que debe hacerse efectivo el pago del inicial, esta causal no constituirá automáticamente razón para su descalificación, siempre y cuando para la fecha en que el Fiduciario o Administrador del Proyecto de vivienda de bajo costo a la que esté postulando solicite la evidencia del monto del inicial depositado en la Cuenta, el Cliente se haya podido poner al día con el señalado Programa de Depósitos por sus propios medios. De lo contrario, las partes acordarán el cierre de la Cuenta de Ahorro Programado (CAP) y la devolución de los fondos al titular o su transferencia a otro tipo de cuenta.

CAPITULO II

TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO

Artículo 22. De la Contabilidad. Las entidades de intermediación financiera facultadas para ofrecer la modalidad de depósito de las Cuentas de Ahorro Programado, deberán registrar los referidos fondos en las cuentas que para esos fines habilite la Superintendencia de Bancos en el Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras, Organismo que establecerá los controles y mecanismos de supervisión necesarios, para el registro y manejo de dichas cuentas especializadas para la adquisición del inicial de las viviendas a las que se refiere el presente Reglamento.

Artículo 23. Transparencia. La contabilización de las Cuentas de Ahorro Programado aperturadas en las entidades de intermediación financiera y los montos de los Programas de Depósitos acordados generarán las estadísticas necesarias para estimar por esta vía, la demanda potencial de viviendas de bajo costo, en base a los rangos establecidos en el Reglamento que al amparo de la Ley No.189-11 establecerá el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), a fin de facilitar a su vez, la conformación de la oferta de viviendas de bajo costo por parte de los constructores.

Párrafo: Las entidades de intermediación financiera publicarán en sus respectivas Páginas Web, las informaciones debidamente actualizadas sobre la demanda potencial de viviendas de bajo costo por rangos, conforme al formato que para tales fines establecerá la Superintendencia de Bancos, quien consolidará dichas informaciones y las presentará en formato integrado en su Página Web.'

2. Esta Resolución deberá ser publicada en cumplimiento a lo establecido en el literal h) del Artículo 4 de la Ley No.183-02, Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre del 2002."

Publicado: 20 noviembre 2005