



# JUNTA MONETARIA

## ADMINISTRACION MONETARIA Y FINANCIERA

### AVISO

Por este medio se hace de público conocimiento que la Junta Monetaria ha dictado su **Octava Resolución** de fecha **25 de junio del 2015**, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“VISTA** la comunicación No.09957 de fecha 25 de junio del 2015, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Gerente de dicha Institución, mediante la cual remite la solicitud de modificación de los Artículos 16, 31 y 32 del Reglamento de Evaluación de Activos, aprobado mediante la Primera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 29 de diciembre del 2004 y sus modificaciones;

**VISTA** la comunicación No.0371 de fecha 24 de junio del 2015, dirigida al Gobernador del Banco Central y Presidente de la Junta Monetaria por el Superintendente de Bancos, mediante la cual remite la propuesta de modificación al Reglamento de Evaluación de Activos, citada precedentemente;

**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;

**VISTA** la Ley No.1-12 de la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana 2030, de fecha 25 de enero del 2012;

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

**VISTA** la Primera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 26 de marzo del 2015;

**VISTA** la Cuarta Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 21 de mayo del 2015;

**VISTA** la Séptima de Resolución dictada por la Junta Monetaria en fecha 25 de junio del 2015;

**VISTOS** los demás documentos que integran este expediente;

**CONSIDERANDO** que mediante la citada Primera Resolución, se autorizó al Banco Central, el uso de hasta RD\$10,000 millones del encaje legal correspondiente a los bancos múltiples y las asociaciones de ahorros y préstamos, para destinarlos al financiamiento de proyectos inmobiliarios que se desarrollen bajo la figura del fideicomiso público-privado y privado, para lo cual podrán financiar préstamos interinos a plazos de hasta 2 años y tasa de interés fija de hasta 6% anual, los que posteriormente se convertirán en préstamos definitivos a los adquirentes finales de las viviendas de bajo costo, a plazos de hasta 20 años y tasas de interés fija de hasta 8% anual que sean construidas con dichos recursos, las cuales podrán alcanzar el valor de hasta RD\$2.4 millones;

**CONSIDERANDO** que a los fines de evaluar el proceso de implementación de lo dispuesto en la referida Primera Resolución, se sostuvieron diversas reuniones con representantes de la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA) y la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI), en las cuales se abordaron un conjunto de circunstancias que se han identificado como limitantes del referido mecanismo, sobre todo en los casos de los proyectos que se desarrollan en terrenos propiedad del Estado dominicano, en razón de que estos requieren de aprobaciones congresuales y los deslindes correspondientes;

**CONSIDERANDO** que como parte de las referidas discusiones se planteó como solución de que el fideicomiso matriz pudiera emitir certificados de garantías fiduciarias provisionales que avalarían los financiamientos interinos y que posteriormente estos se sustituirían por las garantías hipotecarias pertinentes. No obstante, el Reglamento de Evaluación de Activos no contempla que los certificados de garantías fiduciarias sean considerados como colateral admitido a los fines de mitigar riesgo crediticio;

**CONSIDERANDO** que según informa la Superintendencia de Bancos, sectores interesados como las entidades de intermediación financiera y la Asociación de Sociedades Fiduciarias Dominicanas, Inc. (ASOFIDOM), solicitaron el reconocimiento de los fideicomisos como garantías admisibles, en vista de que los mismos se pueden constituir sobre cualquier tipo de activo, lo que permite al acreedor contar con las garantías que puedan resultarle atractivas en función de las posibilidades de liquidez, ya que la constitución de un fideicomiso de garantía, le confiere al acreedor un mayor control sobre el bien objeto de la garantía, colocándolo, en principio, fuera del alcance de los acreedores del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario. Asimismo destacan las ventajas que según indica la citada Asociación, presenta frente a las garantías tradicionales, las cuales se traducen en ventajas competitivas que simplifican el mercado y permite mayor accesibilidad al crédito. Entre los beneficios que se pueden resaltar sobre este tipo de garantías, se encuentran los siguientes:

- Sistema alternativo de solución de conflictos:** El fideicomiso de garantía ofrece un mecanismo alterno de solución de conflictos frente a procesos de inscripción y adjudicación de garantías sobre bienes, que tienden a ser lentos y costosos, poniendo en riesgo incluso la calidad de la garantía. El diseño y estructuración de fiducias de garantías, permite liquidar los bienes adjudicados por procedimientos mercantiles, con base en acuerdos comunes y de contenido patrimonial, el cual constituye un valioso instrumento para la fluidez de la justicia ordinaria;
- Venta de bienes a precios comerciales:** Al evitar el deterioro del precio de venta que suele presentarse en los procesos judiciales de ejecución, los contratos previamente establecidos suelen prever que el bien se consigne a valoración de expertos, lo cual se traduce en un canal más eficaz para lograr vender el bien en el menor tiempo posible y recuperar el crédito;

- Mayor rapidez en la recuperación del crédito:** Como consecuencia del punto precedente, es entendible que se logre recuperar el crédito con mayor eficiencia que por las vías judiciales tradicionales, siempre y cuando se consigne en los contratos entre las partes que la venta del bien dependerá de las condiciones de mercado y la obligación del acreedor, pasado un tiempo, de recibir el bien en dación en pago; y,

- Flexibilización de las garantías:** Este mecanismo permite soluciones más ágiles y flexibles que las hipotecas tradicionales, pues no solo permite cubrir varios acreedores, sino que facilita su sustitución a lo largo del tiempo, mediante simples cesiones de los derechos o la expedición de nuevos certificados, a medida que la cancelación de las obligaciones garantizadas con las preexistentes va produciéndose. Esto supone una ventaja importante frente a las formalidades exigidas en la disminución de una hipoteca y la necesidad de inscribir una nueva frente a otra obligación.

**CONSIDERANDO** que los fideicomisos que solicitan los sectores antes mencionados y que puedan ser aceptados por las entidades de intermediación financiera como garantías admisibles para fines de mitigación de provisiones, serían los siguientes:

- Fideicomisos de garantías sobre un inmueble:** Este fideicomiso sustituye a una hipoteca. Dentro del fideicomiso se transfiere el inmueble sujeto a garantizar la obligación al fideicomiso y éste sirve para garantizar una o varias obligaciones hasta el monto que sea permitido por la regulación;
- Certificado de garantía fiduciaria:** Constancia de ser beneficiario de un fideicomiso de garantía cuyo subyacente sea un activo que cumpla con las características del Artículo 17 del Reglamento de Evaluación de Activos (REA). Este tipo de garantía permite la celeridad en la ejecución por el eventual incumplimiento del Fideicomitente e igual tratamiento de los acreedores; y,
- Fideicomisos de fuente de pago:** El acreedor es inscrito como beneficiario del pago de una acreencia a su favor por parte de un fideicomiso, al que se le han cedido los derechos de crédito que generen un flujo de caja futuro o un flujo de caja cuyo pago a favor del fideicomitente se pueda asegurar. Se constituye con un flujo futuro de recursos que asegure el ingreso de efectivo en forma periódica, los recursos se reciben por parte del Patrimonio Autónomo quien a su vez paga al acreedor. Este tipo de garantía mitigaría el riesgo de las entidades de intermediación financiera, ya que el pago sería administrado por un tercero reconocido que no sería el deudor.

**CONSIDERANDO** que expresa la Superintendencia de Bancos, que en interés de continuar con las reformas asociadas al tercer eje estratégico de la citada Ley de Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana 2030, que procura una economía sostenible, integradora y competitiva, a fin de adecuar el marco normativo que permita el desarrollo de mecanismos que aseguren el financiamiento a largo plazo de inversiones productivas, se precisa que la Junta Monetaria pondere la modificación de los Artículos 16, 31 y 32 del Reglamento de Evaluación de Activos;

**CONSIDERANDO** que para atender dichas solicitudes, indica la Gerencia del Banco Central, se precisa modificar y ampliar el concepto y los tipos de garantías admisibles, actualizándose la Tabla 8 del citado Reglamento de Evaluación de Activos, a fin de que las mismas respondan a las necesidades actuales del mercado, para el desarrollo de los fideicomisos, con la finalidad de que las entidades de intermediación financiera otorguen financiamientos con mayor seguridad y menor costo de fondos, lo que se traduciría en menores tasas de interés y mayor acceso al crédito formal. Asimismo, propone el tratamiento a otorgar de manera transitoria, a las garantías asociadas a fideicomisos públicos-privados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés nacional;

**CONSIDERANDO** que en tal sentido, en interés de que los proyectos habitacionales que se están ejecutando al amparo de la mencionada Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, se dinamicen con mayor fluidez y de esta manera viabilizar la canalización de los RD\$10,000 millones del encaje legal especializado para tales propósitos, con lo cual, además de dinamizar la economía, se lograría dotar de viviendas de bajo costo a miles de familias de clase media baja, satisfaciendo así una demanda insatisfecha y un mercado no atendido, la Gerencia del Banco Central, es de opinión, en consonancia con la Superintendencia de Bancos, que sean consideradas como garantías admisibles los fideicomisos de garantías, los certificados de garantía fiduciaria y los fideicomisos de fuente de pago y, en consecuencia, que sean modificados los Artículos 16, 31 y 32 del referido Reglamento de Evaluación de Activos;

**CONSIDERANDO** que además, mediante la citada Séptima Resolución fue conocido el informe presentando por la Comisión Interinstitucional, creada a los fines de realizar una revisión a los aspectos y procedimientos a ser aplicados en el mecanismo de financiamiento autorizado mediante la referida Primera Resolución, la cual en relación a los préstamos sindicados otorgados a fideicomisos garantizados con los flujos reales y que cuentan con la garantía del Estado dominicano, que debido al tipo de garante y a la importancia de los proyectos necesarios para el desarrollo del país que se ejecutan bajo esos financiamientos, los mismos pudieran ser clasificados en categoría de riesgo “A” y no estar sujetos a requerimientos de provisiones. En adición, la referida Comisión recomendó la inclusión de un párrafo en el Artículo 55 del citado Reglamento de Evaluación de Activos;

**CONSIDERANDO** que debido al proceso actual en que se encuentra inmerso parte del sistema financiero en ocasión de lo dispuesto en la citada Primera Resolución, referente a la liberación del encaje legal, la cual fue dictada por la Junta Monetaria con el propósito de apoyar las iniciativas de construcción de viviendas de bajo costo que viene realizando el Gobierno Central, y debido a la necesidad imperante de que dichos proyectos puedan ser ejecutados a la mayor brevedad de tiempo posible, lo que redundaría en beneficio de la reducción del déficit habitacional en el país, dicho Organismo considera de urgencia la aprobación de las modificaciones de los artículos propuestos;

Por tanto, la Junta Monetaria

### RESUELVE:

1. Autorizar la publicación para fines de consulta pública de los sectores interesados, de las modificaciones propuestas a los Artículos 16, 31, 32 y 55 del Reglamento de Evaluación de Activos aprobado, mediante la Primera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 29 de diciembre del 2004, para que se lean de la manera siguiente:

‘**Artículo 16.** Las garantías que un deudor otorgue para el resguardo de sus operaciones, deberán estar constituidas por bienes muebles o inmuebles, así como los títulos valores públicos, valores emitidos por entidades financieras, fideicomisos en garantías, certificados de garantía fiduciaria, fideicomisos de fuente de pago, y cartas de crédito stand-by que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Que se trate de cartas de crédito irrevocables y pagaderas a su sola presentación;
- b. Que el banco emisor se encuentre clasificado por una calificación de grado de inversión A o superior, otorgada por una calificadora aceptada por la Superintendencia de Bancos;
- c. Que el banco emisor se encuentre sometido a supervisión en base consolidada;
- d. Que el banco emisor no sea vinculado o coligado a la entidad de intermediación local. Las sucursales de bancos extranjeros que operen en el país no se incluyen dentro de esta calificación, y
- e. Que se haya verificado la autenticidad del documento.

En estos casos, deberá demostrarse la suficiencia de dichas garantías para cubrir el capital y los rendimientos por cobrar de cada obligación.

**Artículo 31.** Las garantías admisibles mencionadas en la Sección II del presente Capítulo, deberán ser consideradas con el fin de conocer la cobertura del saldo del crédito con relación al valor de la garantía. Para este efecto, las entidades de intermediación financiera deberán considerar al valor de mercado de la garantía, el porcentaje correspondiente conforme a la tabla siguiente:

Tabla 8 Porcentajes de Admisibilidad del Valor de Mercado de las Garantías		
DEPÓSITOS EN EFECTIVO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS		
Garantía	Porcentaje de Admisibilidad	Polivalente / No Polivalente
Títulos representativos de deuda emitidos o garantizados por el Estado Dominicano (Banco Central, Ministerio de Hacienda)	100%	Polivalente
Títulos representativos de deuda emitidos por entidades de intermediación financiera	95%	Polivalente

Garantía	Porcentaje de Admisibilidad	Polivalente / No Polivalente
Depósitos a plazo en moneda nacional o extranjera de la propia entidad de intermediación financiera	100%	Polivalente
Depósitos a plazo en moneda nacional o extranjera de otras entidades de intermediación financiera	95%	Polivalente
Avales o fianzas, cartas de crédito de exportación/importación irrevocables y cartas de crédito stand-by	95%	Polivalente

BIENES INMUEBLES		
Garantía	Porcentaje de Admisibilidad	Polivalente / No Polivalente
Solares o terrenos	80%	Polivalente
Solares o terrenos exclusivos para fines agropecuarios	80%	Polivalente
Edificios residenciales, viviendas o apartamentos	80%	Polivalente
Edificios y locales comerciales	80%	Polivalente
Hoteles en operación	70%	No Polivalente
Proyectos hoteleros en construcción	50%	No Polivalente
Naves industriales	50%	No Polivalente
Zonas francas	60%	No Polivalente

BIENES MUEBLES		
Garantía	Porcentaje de Admisibilidad	Polivalente / No Polivalente
Vehículos de motor con antigüedad menor a 5 años	50%	Polivalente
Vehículos pesados	50%	No Polivalente
Warrants de inventario	90%	Polivalente

GARANTÍAS FIDUCIARIAS		
Garantías	Porcentaje de Admisibilidad	Polivalente / No Polivalente
Fideicomisos en garantías sobre un inmueble	De acuerdo al bien del patrimonio fideicomitado	De acuerdo al patrimonio fideicomitado
Valores de Fideicomisos	De acuerdo al bien del patrimonio fideicomitado	De acuerdo al patrimonio fideicomitado
Certificado de garantía fiduciaria	De acuerdo al bien del patrimonio fideicomitado	De acuerdo al patrimonio fideicomitado
Certificado de participación fiduciaria	De acuerdo al bien del patrimonio fideicomitado	De acuerdo al patrimonio fideicomitado
Fideicomisos de fuente de pago	50%	

OTRAS GARANTIAS		
Otras Garantías	Porcentaje de Admisibilidad	Polivalente / No Polivalente
Industrias de uso único	30%	No Polivalente
Industrias de uso múltiple	70%	Polivalente
Otras Garantías Polivalentes	70%	Polivalente
Otras garantías No Polivalentes	30%	No Polivalente

**Párrafo I:** Las acciones de personas jurídicas o de compañías no serán válidas para fines de cobertura de provisiones.

**Párrafo II:** Solo podrán ser empleadas otras garantías polivalentes y no polivalentes que hayan sido previa y específicamente aprobadas por la Junta Monetaria mediante Resolución, de carácter general para el sistema.

**Párrafo III:** Warrants de inventarios solo serán aceptados si: (i) la mercadería cuenta con alta demanda en el mercado; (ii) la valorización responde a un trabajo independiente en los términos que se aplican a cualquier garantía o cuentan con cotización internacional; y (iii) existen adecuados controles sobre la existencia de la mercadería y ésta se encuentra debidamente asegurada para el caso de sustracción o incendio.

**Párrafo IV:** La prenda sobre industria múltiple o uso único será aceptada en tanto los sectores económicos en los que desarrollan sus negocios no se encuentren en problemas, y exista asimismo demanda probada de tales bienes en el mercado.

**Párrafo V:** Los bienes que se otorguen como garantía bajo un fideicomiso deberán ser activos que cumplan con las características del Artículo 17 de este Reglamento y que se encuentren incluidos en la Tabla 8. Se determinará el valor admisible en función del tipo de bien que conforma el patrimonio fideicomitado. El porcentaje de admisibilidad aumentará un 10% más del porcentaje indicado en dicha tabla, siempre y cuando no sobrepase el 95 por ciento.

**Párrafo Transitorio:** En el caso de Fideicomisos públicos-privados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés nacional, cuyos subyacentes sean lotes de solares o terrenos, en proceso de deslinde y emisión de títulos individuales, se podrá considerar el certificado de garantía fiduciaria como garantía admisible de manera provisional, hasta tanto se concluya el proceso de emisión de los títulos de propiedad definitivos y se pueda formalizar el fideicomiso en garantía sobre cada inmueble individual.

**Artículo 32.** Una vez ajustado el valor de la garantía, las entidades de intermediación financiera, deberán determinar la porción del crédito cubierta por la garantía y en su caso, la porción expuesta, a fin de determinarse el monto de provisión a ser reconocido. De esta manera se deberá ajustar la clasificación inicial del crédito, con base en los criterios que se indican en la Tabla 9, debiendo para fines de reporte de calificación, mantenerse el deudor en la calificación que se le haya otorgado, sin tomar en consideración las garantías.

**Artículo 55.** Los porcentajes de provisiones requeridos para los créditos comerciales, de consumo e hipotecarios, se detallan a continuación:

- a. **Clasificación A.-** Créditos de Riesgo Normal: 1%
- b. **Clasificación B.-** Créditos de Riesgo Potencial: 3%
- c. **Clasificación C.-** Créditos de Riesgo Deficiente: 20%
- d. **Clasificación D.-** Créditos de Difícil Cobro: 60%
- e. **Clasificación E.-** Créditos Irrecuperables: 100%

**Párrafo I:** Respecto a la cartera comercial, los porcentajes de provisiones se obtendrán a través de la clasificación de cada una de sus operaciones crediticias con la entidad de intermediación financiera, otorgando de esta manera una clasificación de riesgo, sólo para fines de constitución de las provisiones, a la parte cubierta y otra, en su caso, a la parte expuesta en relación con el valor de la garantía. Lo anterior, siguiendo los lineamientos descritos en la Tabla 9 del Artículo 32 de este Reglamento.

**Párrafo II:** Los préstamos directos e indirectos otorgados al Estado dominicano, que cuenten con la garantía del mismo o con los fondos para el repago de la deuda provenientes de flujos reales consignados en el Presupuesto Nacional, serán clasificados “A” y no estarán sujetos a requerimientos de provisión.’

2. Otorgar un plazo de 5 (cinco) días hábiles, contado a partir de la fecha de publicación de la presente Resolución, a los fines de recabar la opinión de los sectores interesados sobre el proyecto de modificación del Reglamento de Evaluación de Activos en virtud de lo estipulado en el literal g) del Artículo 4 de la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre del 2002, que faculta a la Junta Monetaria para reducir dicho plazo en casos de extrema urgencia.

PARRAFO: Las opiniones a que se refiere este Ordinal podrán ser remitidas por escrito a las Gerencias de la Superintendencia de Bancos y del Banco Central, vía electrónica, a través de la página web: [www.supbanco.gob.do](http://www.supbanco.gob.do) y del correo electrónico [info@bancentral.gob.do](mailto:info@bancentral.gob.do).”

3. Esta Resolución deberá ser publicada en uno o más diarios de amplia circulación nacional, 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.”

29 de junio del 2015

