Reglamento No. 8887, para la aplicación de la Ley No. 5897, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

G. O. No. 8735-Bis, del 4 de febrero de 1963

República Dominicana
EL CONSEJO DE ESTADO

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA
HA DADO EL SIGUIENTE

REGLAMENTO PARA LA APLICACION DE LA LEY NO. 5897 SOBRE ASOCIACONES DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA DE FECHA 14 DE MAYO DE 1962.

NUMERO: 8887

Art. 1.– Cuando en el presente reglamento se utilicen los siguientes términos, estos tendrán las significaciones expresadas a continuación:

a) Por Ley sobre Asociaciones, la No. 5897, de fecha 14 de mayo de 1962, que autoriza la organización de Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, publicada en la Gaceta Oficial No. 8663;

b) Por Asociaciones, las instituciones cuya organización autoriza la Ley No. 5897, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, publicada en la Gaceta Oficial No. 8663;

c) Por Junta de Directores, la de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

d) Por Ley Orgánica del Banco, la Ley No. 5894, de fecha 12 de mayo de 1962, que crea el Banco Nacional de la Vivienda, publicada en la Gaceta Oficial No. 8663;

e) Por Banco, el Banco Nacional de la Vivienda; y

f) Por Consejo de Administración, el del Banco Nacional de la Vivienda.

Art. 2.– El nombre de las Asociaciones incluirá las palabras "Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda", siguiendo a la palabra Asociación uno o más términos apropiados.

1.– El nombre de las Asociaciones deberá ser aprobado por el Consejo de Administración.

2.– Si el Banco al considerar la solicitud de los organizadores de la Asocación considera que el nombre propuesto para la Asociación ha sido ya adoptado por otra de la misma especie o por cualquier empresa, sociedad en general o que es un nombre comercial reconocido y que la adopción de tal nombre confundirá al público sobre los fines y propósitos de la Asociación, solicitará de los organismos, antes de conceder la franquicia que se cambie el nombre propuesto.

3.– Las Asociaciones no podrán tener como nombre el apellido de ninguno de los organizadores.

Art. 3.– Como complemento de los requisitos establecios en el acápite 7 del artículo 2 de la Ley sobre Asociaciones, la solicitud de los interesados deberá contener una lista indicando los nombres y direcciones de los ahorrantes iniciales y de los organizadores y la cantidad depositada por cada uno de ellos.

Art. 4.– Dentro del plazo de tres meses en que el Consejo de Administración haya concedido la franquicia correspondiente a la Asociación, los organizadores deben convocar una Asamblea General de los ahorrantes iniciales con el propósito de tomar acta de la concesión de franquicia, aprobar los estatutos, nombrar los miembros definitivos de la Junta de Directores y el Gerente y de ratificar los actos realizados por la Junta de Directores y por Gerente provisionalmente elegidos por los organizadores y otorgarle descargo por dichas actuaciones.

Art. 5.–. En los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, después de haber pagado todos los gastos o de haber efectuado una provisión para el pago de los mismos, de haber hecho créditos para los fondos de reserva y aquellos créditos a superávit que la Junta de Directores pueda determinar; provisión para dividendos adicionales en cuentas de ahorros, según hubiere sido adoptado por las regulaciones dictadas por el Banco, la Junta de Directores declarará los dividendos conforme al sobrante de los beneficios liquidos obtenidos por las Asociacones en el período de seis meses. La Junta de Directores dispondrá su distribución a la mayor brevedad posible, y de acuerdo con las reglas establecidas para el pago de los dividendos.

1.– En lugar de o en adición de esos beneficios liquidos, cualquier otro superávit de las Asociaciones puede en igual forma ser distribuido en la proporción y con las limitaciones que establezcan las regulaciones del Banco.

2.– Los tenedores de cuentas de ahorro participarán en la distribución de los dividendos en la misma base y proporción y conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 20 de la Ley No. 5897. Los dividendos serán acreditados a las cuentas de ahorro y pagados a requerimiento del propietario.

3.– Los dividendos serán determinados en todas las cuentas de ahorro que tengan derecho a los mismos conforme a la Ley; al cierre del período de seis meses de acuerdo con el saldo de cada cuenta al comienzo de dicho período más los depósitos hechos durante ese período, menos las sumas retiradas y los últimos depósitos hechos previos a la determinación de dividendos con el propósito de participar en los beneficios; y serán computados de acuerdo con la tasa declarada, por el tiempo que permanecieron depositados, que se determinará como se especificará más adelante.

4.– La fecha de la inversión o sea del depósito de ahorros será la fecha en que las Asociaciones reciban los depósitos real y físicamente, a menos que la Junta de Directores fije otra fecha para determinar la fecha de la inversión en cuentas de ahorro, la cual nunca será posterior al décimo día de cada mes.

5.– Los depósitos de ahorros recibidos por las Asociaciones dentro de la fecha de la inversión conforme haya sido determinada según se indica en el párrafo anterior obtendrán dividendos como si hubieran sido invertidos el día 1ro. del mes.

6.– Los depósitos de ahorros recibidos después de la fecha determinada como fecha de inversión devengarán dividendos a partir del día 1ro. del mes subsiguiente.

7.– A pesar de las reglas precedentemente enunciadas, las Asociaciones podrán por acuerdo tomado por su Junta de Directores y durante el tiempo de vigencia que decidan conferir a los mismos:

a) Declarar y pagar dividendos trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año;

b) Distribuir dividendos sobre cuentas de ahorros menores de RD$20.00;

c) Variar la fecha fijada de la inversión, en cuyo caso nunca será posterior al día 20 de cada mes; y

d) Acordar la distribución de dividendos sobre sumas retiradas de las cuentas de ahorro entre las fechas en las cuales las Asociaciones distribuyen regularmente dividendos en dichas cuentas, con tal de que las cuentas de ahorro de las cuales se hayan retirado dichas sumas hayan estado vigentes por un período no menor de seis meses; que los dividendos correspondientes a las sumas retiradas sean proporcionales al período en que dichas sumas estuvieron depositadas, y que el monto de los dividendos de esas cuentas no sean mayores al monto de los dividendos adicionales que se haya acordado distribuir a los depositantes.

8.– En todo momento el Consejo de Administración del Banco Podrá establecer las reglas conforme a las cuales las Asociaciones deberán declarar y distribuir sus dividendos.

Art. 6.– El Comisario de una Asociación deberá ser completamente independiente, no pudiendo en consecuencia perseguir en las operaciones de las Asociaciones ningún interés personal directo o indirecto.

1.– Las reglas establecidas en el artículo 8 del reglamento de la Ley Orgánica del Banco, se aplicarán mutatis mutandi a los Comisarios de las Asociaciones. El Comisario de una Asocaición no podrá ser pariente hasta en cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de cualquier miembro de la Junta de Directores, Gerente u otros Administradores de las Asociaciones.

Art. 7.– El capital de las Asociaciones lo constituirá exclusivamente los depósitos en cuentas de ahorro.

1.– En razón del caracter mutualista de las Asociaciones, los depositantes en cuentas de ahorro tendrán derecho a dividendos conforme a las utilidades líquidas obtenidas en cada ejercicio que no deban ser acreditadas a los fondos de reserva, según las reglas precedentemente.

2.– En consecuencia los ahorrantes nunca podrán ser considerados como acreedores de la Asociación, ni sus créditos, por cualquier concepto, en caso de liquidación, podrán ser pagados preferentemente a los acreedores de las Asociaciones.

3.– Cuando las palabras dividendo, dividendos e interés se usen en relación con depósitos en cuentas de ahorro tendrán el mismo significado.

Art. 8.– Los poderes otorgados por los depositantes o asociados, para fines de representación en las Asambleas Generales de Depositantes, se considerarán siempre como expedidos a favor de la Junta de Directores que decidirá por mayoría en nombre del mandante, cuando hayan sido otorgados individual o conjuntamente en favor de cualquier o cualesquiera miembros o funcionarios de las Asociaciones o de su Junta de Directores.

Art. 9.– El vocablo "Préstamos en cuotas periódicas", fijas o variables a que se refiere el último párrafo del artículo 32 de la Ley sobre Asociaciones significa préstamos reembolsables en pagos periódicos regulares, iguales o no, suficientes para cubrir el principal e interés acordados en el préstamo, a menos que el contrato de préstamo no requiera que un pago deba ser mayor que el precedentemente enunciado.

1.– El Contrato de préstamo podrá establecer que además de los pagos de principal e interés, el deudor efectúe también mensualmente el pago de una doceava parte del estimado anual de los impuestos, contribuciones y primas de seguros, que incluirán las del seguro de hipotecas y cualesquiera otras que fueren requeridas por la Asociación para mayor seguridad de los riesgos asumidos en el préstamo.

2.– Las Asociaciones podrán requerir de sus prestatarios como garantía adicional de los préstamos otorgados la contratación de un seguro de vida en el que se establezca como beneficiario a la Asociación prestamista; dicha Asociación podrá avanzar las primas de dicho seguro y cargar dichos pagos al balance del principal adeudado.

Art. 10.– Las Asociaciones no concederán préstamos hasta que por lo menos dos Tasadores o Peritos en Evaluación de Propiedades, designadospor la Junta de Directores, que hayan obtenido licencia conforme a lo expuesto en el artículo 21 del reglamento de la Ley Orgánica del Banco, hayan sometido a la Asociación, una tasación firmada del inmueble ofrecido en garantía. El informe de tasación contendrá las siguientes especificaciones:

a) Fecha o fechas en las cuales se realizó la tasación;

b) Situación y descripción del inmueble;

c) Detalle completo de las inspecciones interiores o exteriores que hayan sido realizadas;

d) Opinión de los Tasadores referentes a las condiciones del inmueble con determinación precisa de la naturaleza, costo y cualquier otra condición susceptible de ser tomada en consideración, con respecto a la construcción o reparación de los inmuebles;

e) Determinación del costo de las mejoras según su etapa de realización;

f) Relación de todas las consideraciones tomadas en cuenta para la determinación de los valores apreciados; y

g) Determinación por separado del valor del terreno y de las mejoras que constituyan la seguridad del préstamo.

1.– La determinación del valor de las construcciones en la fecha de su terminación, será estimado por los Tasadores conforme a los planos y especificaciones, debiéndose también tomar en consideración todos los factores influyentes relativos a la localización, solidez, estructura y utilidad funcional de los inmuebles y cualesquiera otros que tengan influencia sobre la tasación.

Art. 11.– Los interesados en obtener préstamos de las Asociaciones, someterán por duplicado una solicitud firmada en la cual expresarán lo siguiente:

a) Propósito para el cual se solicita el préstamo;

b) Situación y breve descripción del inmueble ofrecido en garantía;

c) Naturaleza, cantidad y término de otros gravámenes en la garantía ofrecida si procede; y

d) Cantidad y propósito de cualquier suma que el prestatario se hubiere obligado a pagar de los valores que se obtendrán en préstamos a cualquier persona natural o jurídica, expresándose el nombre del acreedor.

1.— Si el préstamo se solicitare con el propósito de financiar la adquisición del inmueble, que será objeto de la garantía del mismo, el solicitante deberá además señalar lo siguiente:

a) Precio fijado para la compra del inmueble;

b) Si el inmueble ha sido comprado, nombre del vendedor, precio de la venta y el valor de las cantidades adeudadas de dicho precio, con indicación del monto del privilegio del vendedor no pagados si hubiere sido pactado.

En los casos señalados en el inciso anterior:

a) Valor del pago inicial hecho por el prestatario;

b) Si el valor del pago inicial fue recibido a título de préstamo de cualquier otra persona física o moral o en caso contrario procedencia de los valores destinados al pago inicial; y

c) Nombre de los corredores intervinientes en las operaciones de compra del inmueble objeto de garantía, o en la solicitud de préstamo, en ambos casos si procediere.

Art. 12.— Las Asociaciones obtendrán por los medios que juzgue adecuados un informe de crédito escrito sobre la solvencia, condiciones morales, condiciones familiares, cargas y otros datos pertinentes relativos al solicitante, con el propósito de establecer, de manera segura, las posibilidades del prestatario para asumir y cumplir las obligaciones contraidas en el préstamo.

Art. 13.— Los pagos recibidos por las Asociaciones por concepto de los préstamos se aplicarán inmediatamente:

1ro. Al pago de los intereses acumulados por cobrar.

2do. A la reducción del saldo insoluto del préstamo.

Los intereses se calcularán siempre, exclusivamente sobre el balance insoluto de la suma prestada. El prestatario, tendrá siempre el derecho de cumplir sus obligaciones por adelantado.

Art. 14.– Las Asociaciones obtendrán y mantendrán en caja los títulos y demás documentos que conforme a las leyes prueben su calidad de acreedores hipotecarios. La Junta de Directores proveerá todos los medios que fueren necesarios para la seguridad de la custodia de los referidos documentos.

1.– La Junta de Directores, enfatizará a los Gerentes sobre el cumplimiento de las inscripciones que fueren necesarias para que las garantías otorgadas a las Asociaciones surtan cabal efecto.

Art. 15.– Los desembolsos de los préstamos otorgados por las Asociaciones para la construcción, ampliación o reparación de la vivienda familiar o mixta de carácter económico nunca excederán del porcentaje que establezca el Consejo de Administración conforme al valor del inmueble que garantiza el préstamo, en el momento de tal desembolso.

Las Asociaciones solo harán desembolsos al prestatario después que se procede a una inspección visual de la propiedad y se determine que el trabajo que se realiza provee seguridad adecuada para la completa ejecución del préstamo.

Los desembolsos solo podrán ser efectuados por las Asociaciones cuando éstas obtengan un informe firmado de inspección.

El Consejo de Administración determinará de tiempo en tiempo el método de tales desembolsos.

Art. 16.– El Consejo de Administración del Banco fijará periódicamente dentro de la capacidad que le confieren las leyes, la forma, condiciones, modalidades y otros requerimientos relativos al otorgamiento por las Asociaciones de los préstamos destinados a la adquisición, construcción, ampliación o reparación de la vivienda familiar o mixta de carácter económico.

1.– Asimismo el Consejo de Administración fijará iguales normas para los préstamos otorgados por las Asociaciones relativos a la cancelación de gravámenes existentes sobre la vivienda familiar o mixta de carácter conómico.

Art. 17.– Si los préstamos se destinaran a la construcción, ampliación o reparación de la vivienda **familiar o mixta de carácter** económico, el valor de las mejoras se incluirá en el valor tasado del inmueble, y las Asociaciones incluirán el valor de dichas mejoras al calcular los desembolsos al prestatario.

1.– Los inmuebles objeto de los préstamos se considerarán mejorados desde el momento en que los cimientos han sido terminados.

Art. 18.– Las Asociaciones pueden exigir de los prestatarios el pago de los **gastos anuales** necesarios en relación con el otorgamiento de los préstamos. Dichos gastos incluirán el costo del **examen de los títulos de propiedad, tasas, informes de crédito,** inspección, primas de seguro, redacción de documentos, cierre de los préstamos y otros servicios y gastos accesorios que fueren razonables, los cuales serán fijados por la Junta de Directores.

1.– Los gastos de cierre no excederán el 2-1/2o/o del valor del préstamo.

2.– Al cerrarse el préstamo, las Asociaciones proveerán al prestatario una lista detallada de los gastos a su cargo en relación con el préstamo. Asimimo expedirán formal recibo de descargo por aquellos gastos que hayan sido pagados por el prestatario o de aquellos que la Asociación hubiere efectuado por su cuenta.

Art. 19.– Se prohibe a las Asociaciones realizar negocios de corretaje o comisión.

Art. 20.– Los contratos de venta o descuento que realicen las Asociaciones de las hipotecas de su cartera, no estarán sujetos a ningún recurso en garantía. La Junta de Directores proveerá diligentemente que tal estipulación conste en los contratos correspondientes.

1.– Si se pactaren los servicios de cobro por parte de las Asociaciones de las hipotecas vendidas o descontadas, dichos servi**cios deberán realizarse sobre bases que compensen suficientemente los gastos de dichas Asociaciones en relación con tales servicios.**

Art. 21.– La Junta de Directores de las Asociaciones fijará la dieta de sus componentes. Dicha dieta **no podrá exceder de RD$** 25.00 por asistencia a reuniones. Mientras las Asociaciones no funcionen en condiciones que cubran todos sus gastos y compromisos, las funciones de miembro de la Junta de Directores serán honorarias.

1.– Antes de dictar una resolución sobre el pago de dieta a los miembros de la Junta de Directores, se tomará el parecer del Consejo de Administración.

Art. 22.– El crédito periódico a la reserva legal requerida en el último párrafo del artículo 15 de la Ley sobre Asociaciones será separado antes de la declaración de dividendos o cualesquiera otra distribución en cuentas de ahorro.

1.– El fondo de reserva acumulado como resultado de las operaciones reglamentadas por el presente artículo, no puede reducirse para absorber pérdidas resultantes de las operaciones ordinarias de las Asociaciones o para el pago de dividendos.

Art. 23.– Las Asociaciones podrán adquirir y poseer únicamente los bienes raíces que sean necesarios para el acomodo de sus negocios. Las partes de dichos inmuebles que no fueren necesarias para sus actividades de oficina podrán ser arrendadas.

1.– Sin embargo, las asociaciones no construirán ni adquirirán edificios ni parte de los mismos si la inversión excediere la totalidad de las reservas generales y el superávit, a menos que dicha inversión no fuere previamente aprobada por el Consejo de Administración.

2.– Las Asociaciones no adquirirán edificios o parte de los mismos, así como tampoco terrenos para construirlos de instituciones afiliadas, funcionarios, miembros de la Junta de Directores, o empleados de las Asociaciones, o de sociedades en general en las cuales algún funcionario, miembro de la Junta de Directores, fuere socio o accionista, sin la previa aprobación del Consejo de Administración.

Art. 24.– Las Asociaciones mantendrán un registro completo de todas las tasaciones que efectúen. Usarán los formularios y seguirán los procedimientos contables y de auditoría que el Consejo de Administración pueda requerirle.

Art. 25.– Las Asociaciones pasarán balance los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, para fines de distribución de dividendos.

Art. 26.– Las Asociaciones harán un informe anual de sus negocios cerrado al 31 de diciembre de cada año en la forma que proveerá por resolución el Consejo de Administración. Las Asociaciones enviarán al Banco dos copias de dicho informe dentro de los 30 días siguientes a la formulación de los mismos.

Art. 27.– Los Gerentes de las Asociaciones rendirán un informe anual a la Junta de Directores en la forma que prescribirá por resolución el Consejo de Administración. Dos copias de dicho informe serán remitidas al Banco.

1.– Las Asociaciones enviarán a cada uno de sus asociados o depositantes, a la última dirección registrada en sus libros, dentro del mes de enero de cada año un Estado de Situación cerrado al 31 de diciembre inmediato anterior, en la forma que prescribirá por resolución el Consejo de Administración, y/o publicarán dicho Estado de Situación en un periódico de circulación nacional dentro del plazo antes indicado.

2.– Las Asociaciones dentro de los 5 días después de la publicación enviarán un ejemplar de dicho periódico al Banco.

3.– Independientemente de los requerimientos antes señalados, las Asociacion deberán publicar trimestralmente en un periódico de circulación nacional un estado condensado del Balance General.

Art. 28.– Cuando conforme al monto de la operación el valor de ésta se encuentre incluído en cualquiera de las categorías establecidas en el artículo 35, de la Ley sobre Asociaciones, el monto del impuesto será exclusivamente el fijado en la categoría mayor.

Art. 29.– Dentro de los cinco días de realizada la verificación prescrita por el artículo 43 de la Ley sobre Asociaciones, éstas enviarán al Banco una copia de los Estados Financieros firmada por el Gerente de la Asociación y certificada por el Contador Público Autorizado que haya realizado la auditoría.

DADO en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintisiete días del mes de noviembre del mil novecientos sesenta y dos, años 119o. de la Independencia y 100o. de la Restauración.

POR EL CONSEJO DE ESTADO:

RAFAEL F. BONNELLY,
Presidente de la República
y del Consejo de Estado.

Dec. No. 8888, que concede exequátur al señor Francis M. Withey para ejercer las funciones de Cónsul de los E. U. de A. en Santo Domingo.

G. O. No. 8722, del 22 de diciembre de 1962

República Dominicana
EL CONSEJO DE ESTADO

NUMERO 8888

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 55 y 117 (transitorio) de la Constitución de la República, dicta el siguiente

D E C R E T O :

ARTICULO UNICO.– Conceder exequátur en favor del señor Francis M. Withey, para que pueda ejercer las funciones de cónsul de los Estados Unidos de América en Santo Domingo.