

**ASOCIACION DE BANCOS COMERCIALES DE LA  
REPUBLICA DOMINICANA (ABA)**

**OBSERVACIONES AL REGLAMENTO SOBRE  
SEGURO DE FOMENTO DE HIPOTECAS  
ASEGURADAS (FHA)**

**Santo Domingo, D.N.  
12 de mayo, 2006**

**A continuación presentamos las consideraciones de la Asociación de Bancos de la República Dominicana (ABA) en relación al Artículo 11 del Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), Reglamento que fue aprobado por la Junta Monetaria mediante su Novena Resolución adoptada el día 20 del pasado mes de abril y publicada en la prensa nacional el martes 2 de mayo del año en curso.**

**El Artículo 11 del Reglamento señalado establece que, citamos:**

**“Las Entidades Aprobadas deberán someter para fines de Seguro FHA, la totalidad de sus préstamos hipotecarios para la vivienda. El Consejo de Administración del BNV establecerá los márgenes de garantía con que operará el Seguro FHA y podrá excluir de la cobertura del mismo aquellos casos que alcancen un nivel determinado de ese margen de garantía.”** (el subrayo es nuestro).

**De acuerdo con el mencionado Artículo, la totalidad de los préstamos hipotecarios para la vivienda que otorguen las entidades de intermediación financiera en nuestro país, deberá obtener el Seguro FHA sin excepción, estableciéndose con ello la obligatoriedad de obtener dicho seguro para los indicados préstamos.**

**Por otra parte, el Reglamento señala que el Seguro FHA será operado por el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Construcción (BNV), y servirá para garantizarle a las entidades de intermediación financiera, el pago de una obligación hipotecaria, en caso de incumplimiento por parte del beneficiario de un préstamo para el financiamiento de una vivienda.**

**Es oportuno traer a colación que los préstamos hipotecarios a la vivienda son las operaciones crediticias de más bajo riesgo para las entidades de intermediación financiera y así se ha constatado en la realidad de nuestro país al presentar estos préstamos, el más bajo nivel de riesgo crediticio y de morosidad.**

**En este sentido, recientemente el señor Rafael Camilo, Superintendente de Bancos, en una exposición realizada el 8 del presente mes, pone de evidencia que aproximadamente el 97% de los préstamos hipotecarios a la vivienda en nuestro país tienen la clasificación A. Este elevado porcentaje contrasta con el porcentaje de préstamos clasificados A para la totalidad de la cartera de crédito del sistema financiero, porcentaje que asciende al 56% de dicha cartera.**

**El bajo nivel de riesgo crediticio de los préstamos hipotecarios a la vivienda se une a una pérdida prácticamente inexistente, al contar dichos préstamos con la garantía hipotecaria de la vivienda que se está financiando y cuyo valor cubre ampliamente el monto del financiamiento concedido. Más aún, cuando pasa el tiempo, la amortización que va haciendo el deudor hipotecario al principal del préstamo, da lugar a que la relación garantía préstamo crezca, presentando un peso creciente el valor de la garantía frente al valor adeudado por el cliente.**

**En consecuencia, las características anteriormente reseñadas de los préstamos hipotecarios para la vivienda hacen prácticamente innecesario la obtención de un seguro para cubrir el riesgo crediticio de los mismos.**

**A su vez, como hemos señalado precedentemente, el Reglamento indicado establece un régimen de obligatoriedad en la obtención del Seguro FHA al disponer en su Artículo 11 que todos los préstamos hipotecarios destinados al financiamiento de la vivienda deben tener dicho seguro. Al mismo tiempo, crea un régimen de exclusividad al señalar que la póliza del indicado seguro será emitida por el BNV. Estas disposiciones son contrarias al principio de libertad para contratar que debe primar entre las partes así como al principio de libre empresa, que es la base del sistema económico nacional, y que está consagrado en la Constitución de la República cuando establece la libertad de empresa, comercio e industria en el país.**

Por otra parte, el Artículo 11 del referido Reglamento se opone al literal b) del Artículo 2 de la Ley Monetaria y Financiera, que dispone que la regulación del sistema financiero ha de “procurar el normal funcionamiento del sistema en un entorno de competitividad, eficiencia y libre mercado”. (el subrayo es nuestro).

La competitividad, la eficiencia y el libre mercado dejan de verificarse cuando, en los préstamos hipotecarios para la vivienda, se exige que todos ellos dispongan de un Seguro FHA, emitido en exclusiva por una entidad determinada.

Por otra parte, deseamos comentar que aunque el Artículo 68 de la indicada Ley, sobre Infracciones Cualitativas, establece en su literal b), numeral 13, que: “La realización de préstamos hipotecarios a la vivienda sin la obtención del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que exige el Banco Nacional de la Vivienda o su continuador jurídico”, será una Infracción Grave, el mismo es contradictorio con las disposiciones del Artículo 40 de la Ley Monetaria y Financiera.

En este sentido, en el primer párrafo del Artículo 40, así como en su literal q), se establece que: “Los bancos múltiples podrán realizar distintas operaciones y servicios”, señalando, entre otras: “Asegurar los préstamos hipotecarios a la vivienda con el Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que expide el Banco Nacional de la Vivienda o su continuador jurídico, conforme lo determine reglamentariamente la Junta Monetaria”. (El subrayado es nuestro).

El Artículo precedentemente indicado señala las operaciones y los servicios que los bancos pueden hacer y/o ofrecer, pero no obliga a realizar los mismos, pues textualmente establece que los bancos: “podrán realizar”, pero no que “deberán realizar”. En este sentido, la Ley Monetaria y Financiera, bajo los postulados de la libre competencia y de la libre empresa, da a cada entidad financiera la libertad estratégica de decidir las operaciones que llevará a cabo y los servicios que ofrecerá a sus clientes.

**A tenor de las consideraciones anteriores, ABA solicita a los señores Miembros de la Junta Monetaria, eliminar y/o modificar el contenido del Artículo 11 del Reglamento sobre Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), de forma que la obtención del Seguro FHA no sea obligatoria para todos los préstamos hipotecarios a la vivienda y que un seguro como el señalado, pueda ser ofertado al mercado nacional por cualquier persona jurídica calificada para ello además del BNV, no debiendo quedar en exclusiva en una sola entidad aseguradora.**

**ABA**

**12 de mayo, 2006**