DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintiseis días del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta y nueve, años 126º de la Independencia y 107º de la Restauración.

Adriano A. Uribe Silva,
Presidente.

Yolanda A. Pimentel de Pérez,
Secretaria.

Rafael L. Vargas,
Secretario ad-hoc.

JOAQUIN BALAGUER
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 55 de la Constitución de la República;

PROMULGO la presente Ley, y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional Capital de la República Dominicana, al primer día del mes de diciembre del año mil novecientos sesenta y nueve, años 126º de la Independencia y 107º de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER

Ley Nº 517, que introduce nuevas modificaciones a la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda, Nº 5894, del 12 de Mayo de 1962.
(G. O. Nº 9167, del 2 de Diciembre de 1969)

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República
HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

NUMERO 517

Artículo 1.—Se modifica el apartado l) del inciso 7 del

artículo 1º de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda Núm. 5894 del 12 de mayo de 1962, agregado por la Ley Núm. 29 del 23 de octubre de 1963, modificada por la Ley Núm. 378 del 2 de noviembre de 1968, para que rija de la siguiente forma:

"Artículo 1º

7.—

1) Unicamente podrán ser objeto del seguro los préstamos hipotecarios concedidos para:

a) La adquisición, construcción y mejoramiento de Viviendas en urbanizaciones debidamente aprobadas por los organismos competentes o en zonas existentes cuyas características cumplan con las normas de planificación y construcción establecidas por el Departamento de Seguros de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda. En estos casos los préstamos hipotecarios a un plazo no mayor de 30 años que otorguen las entidades aprobadas podrán ser objeto de seguro por un monto de préstamo que no exceda del noventa por ciento del valor de tasación que sobre el inmueble realice el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda. Los préstamos Hipotecarios a un plazo no mayor de 20 años que otorguen las entidades aprobadas para ser destinados a la construcción o adquisición de edificios en las áreas comerciales podrán ser objeto de seguro sobre un monto que no exceda del cincuenta por ciento del valor de tasación que sobre las mencionadas áreas destinadas a usos comerciales realice el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda.

b) La adquisición y construcción de apartamientos para vivienda en edificios en condominio construídos conforme a la ley y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior. En este caso, los préstamos hipotecarios a un plazo no mayor de 20 años para las áreas comerciales y de oficinas del edificio de vivienda en condominio podrán ser objeto de seguro por un monto que no exceda del cincuenta por ciento del valor de tasación de la mencionada área destinada a uso comercial o de oficina que realice el Departamento de Seguro de

Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda. El valor total asegurable de estas áreas no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor total asegurable de las áreas destinadas a viviendas.

c) La construcción de viviendas individuales en cantidades no menor de 20 unidades y de edificios para viviendas de no menos de tres unidades; que en ambos casos vayan a ser destinadas para alquiler. En este caso los préstamos hipotecarios a un plazo máximo de 30 años sobre dichos edificios o viviendas individuales para renta podrán ser objeto de seguro por un monto que no exceda del noventa por ciento del valor de tasación que sobre los mencionados edificios o viviendas individuales realice el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda, debiéndose tener en cuenta para el otorgamiento del seguro que por la presente ley se establece que el edificio o viviendas individuales puedan producir suficiente renta para pagar las cuotas de interés y amortización del préstamo hipotecario, gastos de operación, gastos de mantenimiento, seguros e impuestos. Para los fines de este seguro el Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda establecerá periódicamente las normas operativas que fueren necesarias a fin de que en cada caso el avalúo sea obtenido en base a los estimados de valor por capitalización del ingreso, del costo de reemplazo de las unidades de vivienda y de los demás criterios que para los fines de valuación determinen las normas que regulan el Seguro de Hipotecas FHA.

Los edificios de vivienda y viviendas individuales para alquiler podrán tener áreas dedicadas a comercio y oficinas, caso en el cual el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda podrá extender el seguro de hipotecas a dichas áreas de comercio y oficinas en la misma proporción establecida en el segundo párrafo de la letra a), siempre y cuando el valor total asegurable de estas áreas no exceda del cincuenta por ciento del valor total asegurable de las áreas destinadas a viviendas.

El Seguro FHA podrá extenderse a los anticipos que realice el acreedor hipotecario para la construcción del edificio o viviendas, mediante el pago de la prima que se establezca.

El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda establecerá la renta de las unidades de viviendas, áreas comerciales y de oficinas durante la vigencia del seguro. Las rentas establecidas podrán ser revisadas periódicamente por el Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda. Ninguna disposición del sistema legal del control o regulación de la cuantía de los alquileres será aplicable a los alquileres de los inmuebles objeto del seguro que por la presente se establece, durante la vigencia de dicho seguro.

d) La construcción de edificios para oficinas, comercio y para oficinas y comercio, ya sean éstos en su totalidad o en parte para vender en condominio, para alquiler o para uso del propietario. En estos casos los préstamos hipotecarios a un plazo máximo de 20 años, podrán ser objeto de seguro por un monto que no exceda del cincuenta por ciento del valor de tasación que sobre los mencionados edificios realice el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda, debiendo el Banco tomar en cuenta para el otorgamiento del seguro que por la presente ley se establece que los edificios tengan un valor locativo o puedan producir una renta suficiente en cada caso para garantizar el pago de las cuotas de interés y amortización del préstamo hipotecario, gastos de operación del edificio, gastos de mantenimiento, seguros e impuestos.

A este respecto, el Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda establecerá las normas operativas que fueren necesarias a fin de que en cada caso el avalúo sea obtenido conforme a lo establecido en el segundo párrafo de la letra c) y, asimismo, el Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda establecerá la renta de las oficinas y locales comerciales, durante la vigencia del seguro. Las rentas establecidas podrán ser revisadas periódicamente por el Consejo de Administración. Ninguna disposición del sistema legal de control o regulación de la cuantía de los alquileres será aplicable a los alquileres de los inmuebles objeto del seguro que por la presente ley se establece, durante la vigencia de dicho seguro.

e) La construcción de viviendas y hoteles en zonas que promuevan el desarrollo turístico del país, cuando los proyectos

por su naturaleza y facilidades de infraestructura así lo justifiquen y cumplan con las normas de planificación y construcción establecidas por el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda. En este caso los préstamos hipotecarios a un plazo no mayor de 15 años que otorguen las entidades aprobadas o las instituciones financieras o inversionistas a través de dichas entidades podrán ser objeto de seguro por un monto que no exceda del sesenta y cinco por ciento del valor de tasación que sobre las viviendas u hoteles realice el Departamento de Seguro de Hipotecas FHA del Banco Nacional de la Vivienda. Antes de otorgarse los resguardos de asegurabilidad, el Banco Nacional de la Vivienda obtendrá además la opinión favorable de la Dirección General de Turismo, respecto de los referidos proyectos.

f) La cancelación de gravámenes existentes sobre viviendas en el caso previsto en la parte in-fine del inciso l) del artículo 31 de la Ley Núm. 5897 del 14 de mayo de 1962, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y el refinanciamiento de las deudas hipotecarias en todos los casos previstos en la presente ley.

El Banco Nacional de la Vivienda por resolución de su Consejo de Administración podrá en los casos de préstamos hipotecarios destinados a viviendas a que se refiere la letra a) de este inciso, aumentar hasta un noventa y cuatro por ciento el porcentaje de seguro establecido cuando a su juicio lo justifiquen las condiciones generales del mercado hipotecario.

El Banco Nacional de la Vivienda por resolución de su Consejo de Administración podrá en los casos de préstamos hipotecarios para las áreas comerciales a que se refiere el apartado a) y las áreas comerciales y de oficinas a que se refiere el apartado b) de este inciso, variar el porcentaje de seguro establecido hasta un máximo de un sesenta por ciento cuando a su juicio lo justifiquen las condiciones generales del mercado hipotecario.

El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda podrá autorizar a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos a otorgar los préstamos hipotecarios sobre las áreas co-

merciales a que se refieren los apartados a) y b) de este inciso, hasta un sesenta por ciento del valor de tasación. Para estos casos, el Consejo de Administración podrá aumentar hasta un ochenta por ciento este porcentaje cuando a su juicio lo justifiquen las condiciones generales del mercado hipotecario.

El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda podrá autorizar a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos a otorgar préstamos hipotecarios a largo plazo en los casos previstos en la letra c) de este inciso. El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda dictará periódicamente las normas que considere adecuadas sobre los métodos y procedimientos que las Asociaciones de Ahorros y Préstamos deberán seguir para ese tipo de operaciones y fijará el porcentaje de los activos que las Asociaciones de Ahorros y Préstamos podrán destinar a los mismos, monto de los préstamos y localización de las unidades a construirse.

El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda establecerá, en general, las normas operativas del seguro hipotecario previsto en este inciso.

Art. 2.—Se agregan los incisos 13) y 14) al artículo 13 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda Nº 5894 del 12 de mayo de 1962, modificada por la Ley Nº 29 del 23 de octubre de 1963, con los siguientes textos:

"Artículo 13.—

13) El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda podrá autorizar a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos a realizar préstamos a un plazo no mayor de dos años para la adquisición y desarrollo de terrenos aptos para el fomento de urbanizaciones siempre que estén garantizados por hipoteca en primer rango sobre los terrenos a desarrollar y por las obras de urbanización que mejoren dichos terrenos, sin perjuicio de otras garantías reales y personales que sean requeridas por las Asociaciones prestamistas y bajo la condición de que la Asociación prestamista otorgue un compromiso para el financiamiento de las viviendas que se construirán sobre esos terrenos. Estos préstamos no podrán ser mayores de un ochenta por ciento del valor de tasación FHA de dichos terrenos más

el noventa por ciento del valor de tasación FHA de las obras de urbanización.

14) El Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda podrá autorizar a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos a realizar préstamos de construcción a los patrocinadores de proyectos de viviendas o edificios de viviendas en condominio a un plazo no mayor del plazo concedido en el compromiso de la entidad aprobada que haya otorgado el financiamiento a largo plazo de las hipotecas y por un monto no mayor del ochenta por ciento del valor de tasación del proyecto, sin perjuicio de otras garantías reales y personales que sean requeridas por las Asociaciones prestamistas.

En los casos previstos en los incisos 13) y 14) el Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda dictará periódicamente las normas de carácter general que considere adecuadas sobre los metodos y procedimientos que las Asociaciones de Ahorros y Préstamos deberán seguir para ese tipo de operaciones. Esas normas fijarán el porcentaje de los activos que las Asociaciones podrán dedicar a ese tipo de préstamos, los requisitos, plazo, interés y otras condiciones pertinentes.

Artículo 3.— Se modifica el apartado X del inciso 7 del artículo 1º de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda Nº 5894 del 12 de mayo de 1962, agregado por la Ley Nº 29 del 23 de octubre de 1963, para que rija de la siguiente manera:

"X.— El importe del seguro a pagar que resulte de la correspondiente liquidación se abonará en efectivo o en Certificados de Deudas Inmobilidarias FHA a opción del acreedor hipotecario, salvo cuando se trate de los préstamos o refinanciamientos hipotecarios sobre las áreas comerciales y de oficinas a que se refieren la letra a) y la letra b) y a los préstamos o refinanciamientos hipotecarios a que se refieren las letras c), d) y e) del apartado 1) del inciso 7 del artículo 1º de la presente ley, en cuyos casos la correspondiente liquidación se efectuará en Certificados de Deudas Inmobiliarias FHA".

Artículo 4.—Se modifica el apartado XI del inciso 7 del artículo 1º de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda Nº 5894 del 12 de mayo de 1962, agregado por la Ley Nº

29 del 23 de octubre de 1963, para que rija de la siguiente manera:

"XI.—Para constituir el Fondo de Garantía del Seguro de Hipotecas (F.H.A.), el Estado Dominicano aporta la suma de tres millones de pesos oro (RD$3,000,000.00) que se mantendrá separado de los otros fondos del Banco Nacional de la Vivienda. Este Fondo estará afectado permanentemente a las obligaciones que contraiga el Banco Nacional de la Vivienda en relación con el Seguro de Hipotecas. El Estado hará las aportaciones al Fondo en un plazo de 5 años a partir de la publicación de la presente Ley, en efectivo, inmuebles o Bonos del Estado.

El Fondo de garantía del Seguro de Hipotecas y sus incrementos deberán siempre utilizarse, comprometerse, mantenerse, disponerse, invertirse o en cualquier otra forma administrarse de manera completamente independiente a los demás recursos del Banco Nacional de la Vivienda. Los estados financieros del Banco deberán mostrar separadamente las operaciones del Fondo de Garantía del Seguro de Hipotecas.

Para desarrollar un mercado secundario de las hipotecas aseguradas, el Fondo podrá adquirir hipotecas o participaciones de hipotecas aseguradas.

Art. 5.—Las disposiciones del artículo 33 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda Nº 5894 del 12 de mayo de 1962, modificada por la Ley Nº 29 de fecha 23 de octubre de 1963 y por la Ley Nº 153 del 20 de febrero de 1964, serán aplicables, en todo su alcance, a las hipotecas, contratos de participación en hipotecas y Certificados de Deudas Inmobiliarias FHA que se originen de conformidad con lo establecido en la modificación del apartado l) del inciso 7 del artículo 1º de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda objeto de la modificación contenida en el artículo 1º de esta Ley.

Art. 6.—La presente ley deroga toda otra ley o parte de ley, reglamento o parte de reglamento, que le sean contrarios, y en especial cualquier disposición de la Ley Nº 5897 sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, de fecha 14 de mayo de 1962 y sus modificaciones.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los doce días del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta y nueve, años 126º de la Independencia y 107º de la Restauración.

Patricio G. Badía Lara,
Presidente

Bienvenido Pimentel Piña,
Secretario.

Juan Esteban Olivero,
Secretario.

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintiseis días del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta y nueve, años 126º de la Independencia y 107º de la Restauración.

Adriano A. Uribe Silva,
Presidente

Yolanda A. Pimentel de Pérez,
Secretaria.

Rafael L. Vargas,
Secretario ad-hoc.

JOAQUIN BALAGUER
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 55 de la Constitución de la República;

PROMULGO la presente Ley, y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, al primer día del mes de diciembre del año mil novecientos sesenta y nueve, años 126º de la Independencia y 107º de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER

NOTA: La presente Ley fue publicada oficialmente en el "Listín Diario", de Santo Domingo, en su edición del dia 3 de diciembre de 1969.