

**"Año del Fomento de la Vivienda"**

**CIRCULAR SIB:  
No. 002/16**

- A las** : **Entidades de Intermediación Financiera.**
- Asunto** : **Aprobar y poner en vigencia el "Instructivo sobre Formalización, Registro y Control de Garantías".**
- Visto** : el Artículo 21 literal e) de la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre de 2002, que faculta a la Superintendencia de Bancos a emitir Circulares para normar las operaciones de las entidades de intermediación financiera.
- Visto** : el Artículo 19 de la citada Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera, que establece que la Superintendencia de Bancos tiene por función realizar la supervisión de las entidades de intermediación financiera, con el objeto de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, Reglamentos, Instructivos y Circulares.
- Vista** : la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio de 2011 y los Reglamentos sobre Agente de Garantías y sobre Fideicomiso.
- Vista** : la Ley No. 19-00 de Mercado de Valores de fecha 08 de mayo de 2000 y su Reglamento de Aplicación.
- Vista** : la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su Reglamento de Aplicación.
- Vista** : la Ley No. 08-90 Sobre las Zonas Francas en la República Dominicana de fecha 15 de enero del 1990 y sus modificaciones.
- Vista** : la Ley No. 6186-63 de Fomento Agrícola de fecha 12 de febrero del 1963.

- Visto** : el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) aprobado mediante la Primera Resolución adoptada por la Junta Monetaria en fecha 29 de diciembre de 2004 y sus modificaciones.
- Vista** : la Primera Resolución de Junta Monetaria de fecha 09 de julio de 2015 que modifica los Artículos 4, 16, 31, 32 y 55 del Reglamento de Evaluación de Activos (REA).
- Vista** : la Resolución No. 2-96 de la Superintendencia de Bancos de fecha 22 de abril del 1996 que modifica la Resolución No. 6-94 que puso en vigencia el Instructivo Operativo y Contable de las Garantías.
- Vistos** : los numerales 1 y 2 de la Circular SB: No. 008/05 de fecha 05 de mayo de 2005, que establece un plazo para la formalización de las garantías que avalan los créditos hipotecarios para la vivienda, que sean adquiridas a través de empresas promotoras o constructoras.
- Vistas** : las Circulares SB: No. 019/05 de fecha 26 de octubre de 2005, que dispone considerar las Cartas Constancias para formalizar las garantías de inmuebles; y la No. 010/06 de fecha 17 de noviembre de 2006 que dispone una dispensa para la obtención del título de propiedad definitivo del inmueble, hasta que la Dirección Nacional de Registro de Títulos complete el plan de modernización.
- Considerando** : que el numeral 2 de la Primera Resolución de la Junta Monetaria de fecha 09 de julio de 2015 establece que la Superintendencia de Bancos deberá elaborar el Instructivo sobre Formalización, Registro y Control de Garantías, en el cual se detallen los aspectos operativos y procedimentales que permitan la adecuada aplicación del Reglamento de Evaluación de Activos (REA), en materia de garantías.
- Considerando** : que en vista de que se incorporan nuevas garantías fiduciarias a la Tabla 8 del Artículo 31 del Reglamento de Evaluación de Activos (REA), se establecen los lineamientos en materia de garantía para los aspectos relativos al fideicomiso, a fin de promover las disposiciones de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.



- Considerando :** que para la formalización de los créditos hipotecarios para la vivienda, las entidades de intermediación financiera deben contar con el título de propiedad de los inmuebles a financiar; y para la obtención de los títulos individuales las empresas promotoras o constructoras de viviendas requieren de un tiempo razonable.
- Considerando :** que la Carta Constancia relativa a la propiedad de terrenos no individualizados por un procedimiento de deslinde, se considera como documento legal que reconoce el derecho de propiedad, por lo que las entidades de intermediación financiera podrán considerarla para la formalización de las garantías recibidas en resguardo de créditos.
- Considerando :** que las entidades de intermediación financiera deberán contar con políticas y procedimientos para la adecuada gestión de las garantías recibidas en respaldo de las operaciones crediticias, con el objetivo de asegurar que estas sean en todo momento un mitigador efectivo del riesgo de crédito asumido.
- Considerando :** que es necesario establecer los requerimientos y criterios mínimos para la evaluación inicial y formalización de las garantías, así como también ampliar los criterios para considerar admisible una garantía.
- Considerando :** que esta Superintendencia de Bancos en cumplimiento con la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración Pública y de Procedimiento Administrativo, de fecha 24 de julio de 2013, publicó a los sectores interesados la propuesta del "Instructivo sobre Formalización, Registro y Control de Garantías", a fin de recabar las opiniones sobre el mismo.
- Considerando :** las observaciones sobre la propuesta del "Instructivo sobre Formalización, Registro y Control de Garantías", recibidas de la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana (ABA); de la Asociación de Bancos de Ahorro y Crédito y Corporaciones de Créditos (ABANCORD); de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos (LIDAAPI); de la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos (ALAVÉR) y de la Asociación de Sociedades Fiduciarias Dominicanas (ASOFIDOM).
- Considerando :** que las citadas observaciones fueron debidamente ponderadas y analizadas por el equipo técnico de la Superintendencia de Bancos, de las cuales muchas de éstas fueron acogidas favorablemente.

**Por tanto:**

El Superintendente de Bancos, en uso de las atribuciones que le confiere el literal e) del Artículo 21 de la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre de 2002, ha dispuesto lo siguiente:

1. Aprobar y poner en vigencia el **"Instructivo sobre Formalización, Registro y Control de Garantías"**, que se adjunta a la presente Circular, con la finalidad de establecer los lineamientos mínimos que deberán observar las entidades de intermediación financiera en sus políticas y procedimientos sobre evaluación, formalización, registro, custodia, seguimiento y control, así como la admisibilidad de las garantías recibidas, de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos (REA).
2. Establecer que las entidades de intermediación financiera que otorguen créditos hipotecarios para la vivienda a personas físicas por intermedio de una empresa promotora o constructora y que a la fecha de la operación no cuenten con el certificado de título que ampara el derecho de propiedad requerido, dispondrán de un plazo máximo de dieciocho (18) meses, contado a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, para la inscripción de la garantía ante el Registro de Títulos correspondiente. Durante el plazo indicado y mientras se obtiene la inscripción de la garantía, las entidades de intermediación financiera deberán mantener en el expediente del crédito otorgado, documentos que demuestren que el mismo se encuentra respaldado en un cien por ciento (100%) con garantías otorgadas por la empresa promotora o constructora, por lo que deberán contar con una garantía líquida, garantía solidaria, la suscripción de un pagaré notarial o un certificado de garantía fiduciaria.
3. Establecer que las entidades de intermediación financiera que a la fecha de la presente Circular cuenten con créditos formalizados con Cartas Constancias como garantías, dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses para la obtención del título de propiedad definitivo del inmueble dado en garantía.
4. Esta disposición deroga y modifica cualquier otra disposición general de este Organismo que le sea contraria, en particular las normativas siguientes:
  - a. Resolución No. 2-96 de la Superintendencia de Bancos de fecha 22 de abril del 1996, que modifica la Resolución No. 6-94 que puso en vigencia el "Instructivo Operativo y Contable de las Garantías".
  - b. Circular SB: No. 008/05 de fecha 05 de mayo de 2005 que establece un Plazo para la Formalización de las Garantías que avalan los Créditos Hipotecarios





para la Vivienda, que sean adquiridas a través de empresas promotoras o constructoras.

- c. Circular SB: No. 019/05 de fecha 26 de octubre de 2005 que dispone que las Cartas Constancias sean consideradas como documento legal para la formalización de garantías en resguardo de créditos.
  - d. Circular SB: No. 010/06 de fecha 17 noviembre de 2006 que modifica el plazo establecido en la Circular SB: No. 019/05 de fecha 26 de octubre de 2005, relativa a las Cartas Constancias.
5. Las entidades de intermediación financiera que infrinjan las disposiciones establecidas en la presente Circular en cualquiera de sus aspectos, serán pasibles de la aplicación de sanciones por parte de la Superintendencia de Bancos, con base en la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre de 2002 y el Reglamento de Sanciones aprobado mediante la Quinta Resolución de la Junta Monetaria de fecha 18 de diciembre del 2003 y su modificación.
6. La presente Circular deberá ser notificada a la parte interesada en su domicilio social y publicada en la página web de esta Institución [www.sib.gob.do](http://www.sib.gob.do), de conformidad con lo establecido en el literal h), del Artículo 4 de la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera y el mecanismo de notificación de los Actos Administrativos de la Superintendencia de Bancos, dispuesto en la Circular SB: No. 015/10 emitida por este Organismo, en fecha 21 de septiembre de 2010.

Dada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil dieciséis (2016).

  
**Luis Armando Asunción Alvarez**  
Superintendente

  
LAAA/JGMA/MCH/OTC/OG  
Departamento de Normas



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 1 de 29

## **I. FINALIDAD, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

### **1. FINALIDAD Y ALCANCE**

El presente Instructivo tiene por finalidad establecer los lineamientos mínimos que deberán observar las entidades de intermediación financiera, en lo adelante EIF's, en sus políticas y procedimientos sobre evaluación, formalización, registro, custodia, seguimiento y control, así como la admisibilidad de las garantías recibidas, de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos (REA), aprobado mediante la Primera Resolución de la Junta Monetaria de fecha 29 de diciembre de 2004 y sus modificaciones.

### **2. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las disposiciones contenidas en el presente Instructivo son aplicables a las entidades de intermediación financiera siguientes:

- a) Bancos Múltiples;
- b) Bancos de Ahorro y Crédito;
- c) Corporaciones de Crédito;
- d) Asociaciones de Ahorros y Préstamos; y
- e) Entidades Públicas de Intermediación Financiera.

## **II. GLOSARIO DE TÉRMINOS**

Para fines de aplicación de las disposiciones de este Instructivo, los términos y expresiones que se indican más adelante, tanto en mayúscula como en minúscula, singular o plural, tendrán los significados siguientes:

- a) **Acreedor Garantizado:** Es un tercero financiador cuyo repago está asegurado en la prelación de pago, con los activos del patrimonio fideicomitido.
- b) **Alta Gerencia:** La integran los principales ejecutivos u órganos de gestión, responsables de planificar, dirigir y controlar las estrategias y las operaciones generales de la entidad de intermediación financiera, que han sido previamente aprobadas por el Consejo.
- c) **Bienes Fideicomitidos:** Corresponde a los bienes y derechos de cualquier naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, determinados o determinables en cuanto a su especie, salvo aquellos derechos,

h

RM  
JMY





INSTRUCTIVO

**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 2 de 29

que, conforme a la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio de 2011, sean estrictamente personales de su titular, que han sido cedidos en fideicomiso.

- d) **Certificado de Garantía Fiduciaria:** Es la 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).
- e) **Consejo:** Órgano máximo de dirección que tiene todas las facultades de administración y representación de la entidad de intermediación financiera, responsable de velar por el buen desempeño de la Alta Gerencia en la gestión, no pudiendo delegar su responsabilidad. Se refiere al Consejo de Directores, Consejo de Administración o Junta de Directores, según corresponda.
- f) **Fideicomisario o Beneficiario:** El fideicomisario corresponde a la(s) persona(s) destinataria(s) final de los bienes fideicomitados, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo. El beneficiario identifica la(s) persona(s) que puede(n) ser designada(s) para recibir beneficios de la administración fiduciaria, sin necesariamente ser la destinataria final de los bienes fideicomitados. Por lo general, el fideicomisario y el beneficiario resultan ser la misma persona, pudiendo ser además un tercero o el propio fideicomitente. La distinción entre el fideicomisario o beneficiario, si la hubiere, deberá quedar establecida en el acto constitutivo del fideicomiso de que se trate.
- g) **Fideicomiso:** Es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 3 de 29

- h) **Fideicomisos de fuente de pago:** Son aquellos que se constituyen mediante la transferencia al patrimonio fideicomitado de un flujo futuro de recursos que asegure el ingreso de efectivo en forma periódica al fideicomiso, con los cuales se harán las reservas necesarias para atender el pago de las obligaciones financieras al acreedor, al que le han sido cedidos todos los derechos y han sido designados beneficiarios del Fideicomiso.
- i) **Fideicomiso en garantía:** Es aquel en el cual los bienes integrados en el patrimonio fideicomitado están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero. El fideicomisario, en su calidad de acreedor, puede requerir al fiduciario la ejecución o enajenación de acuerdo al procedimiento establecido en el acto constitutivo.
- j) **Fideicomitente:** Corresponde a la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que transfiere(n) derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o los fiduciarios para la constitución del fideicomiso.
- k) **Fiduciario:** Corresponde a la(s) persona(s) jurídica(s) autorizada(s) para fungir como tales conforme a la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, quienes reciben los bienes dados o derechos cedidos para la constitución de un fideicomiso, debiendo cumplir las instrucciones del o de los fideicomitentes establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso.
- l) **Garantías Admisibles:** Corresponde a la parte del valor de las garantías que es considerado en la evaluación, una vez realizados los ajustes correspondientes a posibles costos de ejecución y a la polivalencia o no de los bienes otorgados en garantía.
- m) **Garantías Formalizadas:** Son aquellas garantías para las cuales, la entidad de intermediación financiera ha obtenido la certificación de registro de acreedores emitida por el Registro de Títulos, siendo este oponible a terceros. En caso de las garantías prendarias, la entidad de intermediación financiera deberá tener en su poder el original de la inscripción efectuada ante el Juzgado de Paz del domicilio del deudor.
- n) **Gestor Fiduciario:** Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada de la conducción y dirección del o los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 4 de 29

por los actos, contratos y operaciones realizadas que se relacionen con los referidos fideicomisos.

- o) **Grado de Inversión:** Se refiere a aquellas clasificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales.
- p) **Oferta Pública de Valores:** Es la que se dirige al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores, de conformidad con la Ley No. 19-00 sobre el Mercado de Valores y sus modificaciones y su Reglamento de aplicación.
- q) **Patrimonio Fideicomitido:** Es el patrimonio constituido por los bienes o derechos, de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporeal, transferidos para la constitución de un fideicomiso y por los frutos que éstos generen. El patrimonio fideicomitido es distinto al patrimonio del fideicomitente, del fiduciario, del fideicomisario o beneficiario o de cualquier otro patrimonio fideicomitido administrado por el fiduciario.
- r) **Prospecto de Emisión:** Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.
- s) **Riesgo ambiental:** Potencialidad de una acción de cualquier naturaleza que, por su ubicación, características y efectos puede generar daños al entorno o a los ecosistemas.
- t) **Riesgo de contraparte:** Es el riesgo que surge de la probabilidad de que una entidad incurra en pérdidas debido a que una contraparte incumpla total o parcialmente a las obligaciones establecidas en un contrato financiero en el cual la entidad sea parte.
- u) **Riesgo de Crédito:** Es el riesgo que surge de la probabilidad de que una entidad incurra en pérdidas debido al incumplimiento del prestatario o de la contraparte en operaciones directas, indirectas, o de derivados que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones contractuales, bien sea dentro y/o fuera de balance. La



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 5 de 29

exposición a este riesgo resulta de las transacciones financieras con una entidad incluyendo el emisor, deudor o garante.

- v) **Valores de fideicomiso:** Son aquellos valores de oferta pública emitidos por una sociedad autorizada respaldados por fideicomisos de oferta pública previamente constituidos para ese fin de conformidad a lo establecido en la Ley No. 19-00 sobre Mercado de Valores y la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

### III. DISPOSICIONES GENERALES

Las EIF's deberán contar con políticas y procedimientos para la adecuada gestión de las garantías recibidas en respaldo de las operaciones crediticias, con el objetivo de asegurar que estas sean en todo momento un mitigador efectivo del riesgo de crédito asumido. En ese sentido, dichos procedimientos deberán cubrir los procesos relacionados con la evaluación, valoración, formalización, registro, custodia, seguimiento, cancelación, liberación y ejecución de tales garantías.

El Consejo será responsable de aprobar y velar por el cumplimiento de las políticas y procedimientos para la gestión de las garantías. Tales políticas deberán cubrir los aspectos mínimos siguientes:

- a) Criterios para la exigencia y aceptación de garantías por tipo de clientes, líneas de negocios o productos ofrecidos, entre otras, conforme al perfil de riesgo de la EIF;
- b) Criterios para la evaluación de las garantías en función de su nivel de cobertura y posibilidad de realización, así como los riesgos ambientales relacionados a las mismas. La evaluación de la garantía deberá considerar la clasificación de riesgo del deudor o contraparte;
- c) Criterios y procedimientos para la valoración de garantías, sobre la base de su valor de mercado y tomando en consideración los escenarios de su liquidación, costos y gastos inherentes;
- d) Criterios para la realización de avalúos, respecto a su calidad, objetividad, certeza de la fuente, transparencia, integridad y suficiencia;





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 6 de 29

- e) Criterios para la contratación, evaluación continua y exclusión de tasadores, que consideren aspectos tales como su independencia, profesionalidad, idoneidad y adecuación;
- f) Criterios para la evaluación del riesgo de contraparte tales como fiduciarias, almacenes generales de depósito o custodios, emisores u originadores de los bienes recibidos en garantía;
- g) Procedimientos para la identificación de correlaciones entre la calidad crediticia del deudor y el valor de la garantía;
- h) Criterios y procedimientos para la realización de pruebas de estrés respecto al valor de las garantías considerando diferentes escenarios en el comportamiento de los factores de mercado;
- i) Prácticas para asegurar que las pólizas de seguros requeridas se mantengan válidas y que todos los términos y condiciones de la cobertura se cumplan;
- j) Procedimientos para la formalización sobre las garantías;
- k) Procedimientos para el registro y custodia de las garantías;
- l) Controles y procedimientos que aseguren una adecuada segregación de funciones en las actividades de evaluación, valoración, formalización, registro, custodia, seguimiento, cancelación, liberación y ejecución de las garantías; con la finalidad de evitar situaciones que pudieran dar origen a conflictos de intereses; y
- m) Lineamientos respecto a la periodicidad del seguimiento y control de las garantías, que incluya el establecimiento de indicadores de alerta temprana y umbrales que identifiquen cuando se pueda requerir escrutinio adicional.

Las políticas y procedimientos para la gestión de las garantías deberán estar apoyados por un sistema de información gerencial adecuado, que permita monitorear las garantías recibidas considerando su naturaleza, ubicación y valor.

#### **IV. EVALUACIÓN, FORMALIZACIÓN Y ADMISIBILIDAD DE LAS GARANTÍAS**

Las garantías corresponden a los bienes establecidos como admisibles con el nivel de ponderación de acuerdo al tipo de bien de que se trate, recibidos por las EIF's en



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 7 de 29

calidad de mitigadores del riesgo de crédito asociado a las facilidades crediticias otorgadas.

## **1. EVALUACIÓN DE LAS GARANTÍAS**

Las EIF's deberán realizar una evaluación de la naturaleza, carácter y adecuación del bien a ser recibido en garantía, con la finalidad de determinar su efectividad para mitigar el riesgo de crédito asociado a las operaciones que respaldarán. Para los casos de las garantías tipificadas como admisibles en la Tabla 8 del Reglamento de Evaluación de Activos (REA) vigente, las EIF's deberán considerar los requerimientos mínimos siguientes:

### **1.1. Depósitos en efectivo e instrumentos financieros**

**a) Títulos representativos de deuda emitidos o garantizados por el Estado Dominicano (Banco Central, Ministerio de Hacienda) y títulos representativos de deuda emitidos por entidades de intermediación financiera, Valores de Fideicomisos garantizados por Fideicomisos de Oferta Pública constituidos sobre títulos valores del Banco Central y del Ministerio de Hacienda, estos deberán:**

- i. Corresponder a una emisión de valores objeto de oferta pública y puestos en circulación en el Mercado de Valores de la República Dominicana;
- ii. Estar debidamente registrados en el Registro de Mercado de Valores y de Productos de la República Dominicana;
- iii. Estar representados mediante el sistema de anotación en cuenta en un depósito centralizado de valores autorizado por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana; y
- iv. Estar libres de cargas o gravámenes.

En los casos de valores de fideicomisos, cuando aplique, el acto constitutivo deberá definir las fechas, montos y condiciones en los que los rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado serán distribuidos a los tenedores de los títulos valores. Asimismo, deberá existir constancia de que la EIF conoce el acto constitutivo del fideicomiso y el valor de mercado de los valores fideicomitados.





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 8 de 29

**b) Depósitos a plazo en moneda nacional o extranjera, estos deberán:**

- i. Estar vigentes, verificar que no estén endosados a favor de terceros, ni afectos con embargos u oposiciones, o tener el estatus de depositante fallecido.

**c) Acales o fianzas, cartas de crédito de exportación/importación irrevocables y cartas de crédito stand-by, estas deberán:**

- i. Ser emitidas a favor de la EIF que otorga la facilidad;
- ii. Ser irrevocables y pagaderas a su sola presentación;
- iii. Que el banco emisor se encuentre clasificado con una calificación de grado de inversión;
- iv. Ser emitidas por entidades sometidas a supervisión en base consolidada, que no sean vinculadas o coligadas a la entidad de intermediación local. Las sucursales de bancos extranjeros que operen en el país no se incluyen dentro de esta calificación; y
- v. Establecer los compromisos que avala, detallando las características y condiciones que respaldará el emisor, así como el monto y plazo de vigencia, el cual deberá ser en fecha posterior a la de la operación garantizada.

En adición, la deuda a largo plazo de la entidad emisora deberá estar calificada en grado de inversión. Asimismo, las EIF's deberán establecer mecanismos para la verificación de la autenticidad del documento que se está recibiendo en garantía.

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

**1.2. Bienes inmuebles**

**a) Solares o terrenos, solares o terrenos exclusivos para fines agropecuarios, edificios residenciales, viviendas o apartamentos, edificios y locales comerciales, y naves industriales, estos deberán:**

- i. Contar con el duplicado del Certificado de Título o Carta Constancia, que acredite la existencia de un derecho real y de titularidad sobre el



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 9 de 29

inmueble, emitido por el registrador de títulos correspondiente. En adición, en el caso de los edificios residenciales o comerciales contar con la Constitución de Régimen de Condominio cuando aplique.

**Párrafo:** En los casos de garantías de inmuebles que estén amparados en Cartas Constancias, las entidades de intermediación financiera dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses, contado a partir de la fecha de aprobación de los créditos, para la obtención del Certificado de Título definitivo.

En adición a la Carta Constancia, la entidad deberá mantener en el expediente de préstamo una declaración jurada que haga referencia a la tenencia del deudor debidamente legalizada, conjuntamente con una copia del plano catastral de la parcela o porción de terreno donde se encuentra localizado el inmueble puesto en garantía.

- ii. Contar con la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble emitida por el Registro de Títulos correspondiente, que acredite la titularidad del propietario, las cargas, gravámenes y medidas provisionales. En el caso de que exista algún gravamen, la EIF podrá compartir el primer rango, siempre que la misma cuente con la autorización expresa de los acreedores previos;
- iii. Estar al día en el pago de los impuestos correspondientes, mediante la Certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde conste que el inmueble no tiene compromisos tributarios pendientes o mediante la presentación de los recibos que evidencien el pago, cuando se trate de persona física. En el caso de persona jurídica, se requerirá la Certificación del Impuesto sobre Activos o la evidencia del pago. Para los casos de inmuebles exentos de impuestos, se requerirá la constancia de exención; y
- iv. Tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA).

En el caso de financiamientos de proyectos inmobiliarios, estos deberán contar con las licencias de construcción otorgadas por los organismos oficiales competentes, en adición a los requerimientos listados previamente.





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 10 de 29

**b) Hoteles en operación, estos deberán:**

- i. Contar con la autorización para operación de hoteles, aparta-hoteles y establecimientos otorgada por organismos oficiales;
- ii. Contar con el duplicado del Certificado de Título o Carta Constancia, que acredite la existencia de un derecho real y de titularidad sobre el inmueble, emitido por el registrador de títulos correspondiente.

**Párrafo:** En los casos de garantías de inmuebles que estén amparados en Cartas Constancias, las entidades de intermediación financiera dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses, contado a partir de la fecha de aprobación de los créditos, para la obtención del Certificado de Título definitivo.

En adición a la Carta Constancia, la entidad deberá mantener en el expediente de préstamo una declaración jurada que haga referencia a la tenencia del deudor debidamente legalizada, conjuntamente con una copia del plano catastral de la parcela o porción de terreno donde se encuentra localizado el inmueble puesto en garantía.

- iii. Contar con la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble emitida por el Registro de Títulos correspondiente, que acredite la titularidad del propietario, las cargas, gravámenes y medidas provisionales. En el caso de que exista algún gravamen, la EIF podrá compartir el primer rango siempre que la misma cuente con la autorización expresa de los acreedores previos;
- iv. Estar al día en el pago de los impuestos correspondientes, mediante la Certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde conste que el inmueble no tiene compromisos tributarios pendientes o mediante la presentación de los recibos que evidencien el pago, cuando se trate de persona física. En el caso de persona jurídica, se requerirá la Certificación del Impuesto sobre Activos o la evidencia del pago. Para los casos de inmuebles exentos de impuestos, se requerirá la constancia de exención; y
- v. Tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA).



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 11 de 29

**c) Proyectos hoteleros en construcción, estos deberán:**

- i. Contar con licencias de construcción otorgadas por los organismos oficiales;
- ii. Cumplir con las condiciones y requerimientos exigidos por el Ministerio de Turismo, relativas a la aprobación de proyectos turísticos;
- iii. Licencia, permiso o constancia de autorización ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente;
- iv. Contar con el duplicado del Certificado de Título o Carta Constancia, que acredite la existencia de un derecho real y de titularidad sobre el inmueble, emitido por el registrador de títulos correspondiente.

**Párrafo:** En los casos de garantías de inmuebles que estén amparados en Cartas Constancias, las entidades de intermediación financiera dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses, contado a partir de la fecha de aprobación de los créditos, para la obtención del Certificado de Título definitivo.

En adición a la Carta Constancia, la entidad deberá mantener en el expediente de préstamo una declaración jurada que haga referencia a la tenencia del deudor debidamente legalizada, conjuntamente con una copia del plano catastral de la parcela o porción de terreno donde se encuentra localizado el inmueble puesto en garantía.

- v. Contar con la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble emitida por el Registro de Títulos correspondiente, que acredite la titularidad del propietario, las cargas, gravámenes y medidas provisionales. En el caso de que exista algún gravamen, la EIF podrá compartir el primer rango siempre que la misma cuente con la autorización expresa de los acreedores previos;
- vi. Estar al día en el pago de los impuestos correspondientes, mediante la Certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde conste que el inmueble no tiene compromisos tributarios pendientes o mediante la presentación de los recibos que evidencien el pago, cuando se trate de persona física. En el caso de persona jurídica, se requerirá la Certificación del Impuesto sobre Activos o la evidencia del pago. Para





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 12 de 29

los casos de inmuebles exentos de impuestos, se requerirá la constancia de exención; y

- vii. Tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA).

En el caso de inversionistas extranjeros, estos deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Ley No. 16-95 sobre Inversión Extranjera de fecha 20 de noviembre del 1995, en adición a los requerimientos listados previamente.

En adición a los requisitos solicitados para los Bienes Inmuebles, los Inmuebles bajo el régimen de zonas francas, deberán:

- i. Contar con la autorización para la instalación y operación de empresas bajo el régimen de zonas francas otorgada por el Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación (CNZFE), y estar al día en el pago de su cuota correspondiente; y
- ii. Contar con la licencia otorgada por la Dirección General de Aduanas (DGA).

### **1.3. Bienes muebles**

#### **a) Vehículos de motor con antigüedad menor a 5 años y vehículos pesados, estos deberán contar con:**

En el caso de vehículos nuevos:

- i. Cotización emitida por el concesionario, importador o dealer autorizado, que incluya los datos generales del vehículo.

En el caso de vehículos usados, estos deberán contar con:

- i. Certificado de Propiedad de Vehículo de Motor o Remolque (matrícula) emitido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII);
- ii. Certificación de No Oposición a Venta o Traspaso emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en forma física original o impresa de la oficina virtual; y



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 13 de 29

- iii. Tasación del vehículo realizada por un tasador autorizado.

En adición a lo anterior, cuando se trate de un financiamiento para un vehículo usado, se requerirá la Certificación emitida por el Departamento de Investigación de Vehículos Robados de la Policía Nacional (Plan Piloto).

**1.4. Garantías fiduciarias**

**a) Certificados de garantía fiduciaria sobre fideicomisos en garantía y Flujos de Fideicomisos de fuente de pago, el acto constitutivo del fideicomiso deberá:**

- i. Estar constituido, registrado y debidamente formalizado conforme a los lineamientos establecidos en la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y el Reglamento sobre Fideicomiso. En los casos de los Fideicomisos en Garantía, los mismos deberán corresponderse con la definición establecida en el Artículo 61 de la referida ley;
- ii. Ser irrevocable y libre de condiciones que pudiesen afectar la prioridad de pago a los fideicomisarios en calidad de acreedores garantizados al momento de la enajenación de los bienes fideicomitidos, en caso de requerirse;
- iii. Estar constituido sobre un patrimonio fideicomitado libre de cargas y gravámenes, salvo que el gravamen existente corresponda al mismo acreedor garantizado;
- iv. Contar con una vigencia mayor a la de la operación garantizada;
- v. Establecer la forma en cómo se determinarán y designarán los fideicomisarios en calidad de acreedores garantizados, los mecanismos a utilizar para proceder con su vinculación y las condiciones que deberán cumplir para hacer efectiva la garantía fiduciaria;
- vi. Definir el procedimiento y demás condiciones que se aplicarán en la enajenación de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado ante el incumplimiento de obligaciones, incluyendo los criterios para la determinación del valor de enajenación;





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 14 de 29

- vii. En los casos de fideicomisos constituidos con más de un bien, establecer el criterio de selección de los bienes a ser enajenados ante el incumplimiento con la obligación u obligaciones respaldadas;
- viii. Definir los mecanismos y la metodología a utilizar para determinar el valor de los bienes fideicomitidos, los cuales deberán corresponderse con los lineamientos definidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA);
- ix. Establecer la responsabilidad de la fiduciaria en cuanto a suministrar a los fideicomisarios en calidad de acreedores garantizados, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad, valor y situación de los bienes fideicomitidos. Asimismo, deberá determinar la periodicidad, mecanismos a utilizar y responsabilidad en cuanto a la cobertura de los costos asociados para proceder al respecto;
- x. Establecer la prelación de pagos en el supuesto de incumplimiento de obligaciones frente a fideicomisarios en calidad de acreedores garantizados, así como la obligación de notificación de la existencia de los mismos entre unos y otros, en los casos que aplique;
- xi. Definir los derechos y obligaciones de las partes involucradas, así como los procedimientos a seguir ante el evento de incumplimiento de la obligación garantizada;
- xii. Detallar los bienes y monto del patrimonio fideicomitado que estará destinado a respaldar el cumplimiento de obligaciones;
- xiii. Determinar las obligaciones que serán respaldadas con el patrimonio fideicomitado o, en su defecto, los criterios que permitirán determinar dichas obligaciones;
- xiv. Estar libre de cláusulas que pudiesen afectar la integridad, permanencia y valor de los bienes fideicomitidos o los derechos de los fideicomisarios en calidad de acreedores garantizados; y
- xv. En los casos de que exista una modificación en las informaciones suministradas en el Certificado de Garantía Fiduciaria, la misma deberá ser notificada a los acreedores garantizados.



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 15 de 29

En adición, en los casos de fideicomisos de fuentes de pago, el acto constitutivo deberá:

- i. Establecer y detallar los derechos económicos que serán utilizados para el repago de la operación a garantizar, incluyendo la duración y proyección de los flujos de efectivo a ser generados durante la vigencia de la operación crediticia a garantizar;
- ii. Definir las fechas, formas, montos, monedas y grados de prelación respecto a la disposición de los fondos generados por los derechos económicos cedidos al fideicomiso a fin de dar cumplimiento a las obligaciones garantizadas; y
- iii. Establecer la responsabilidad de la fiduciaria respecto a la administración del cobro y pago de los flujos al fideicomisario en calidad de acreedor garantizado.

Respecto a los flujos, estos deberán:

- i. Estar amparados bajo un contrato que garantice la generación de los flujos;
- ii. Ser estimables, ciertos y constantes;
- iii. No provenir de personas físicas o jurídicas vinculadas a los deudores.

Asimismo, los flujos deberán provenir de:

- i. Instrumentos financieros indicados en la Tabla 8 del REA;
- ii. Contratos de cesión de derechos sobre la recaudación de tarifas y tasas en concesiones de obras públicas (peajes);
- iii. Contratos de concesiones de derechos de Puertos, Aeropuertos y Minas;
- iv. Ventas con tarjetas de crédito o débito, a través de las empresas adquirientes autorizadas a operar en el país;
- v. Contratos de alquileres o rentas de inmuebles;





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 16 de 29

- vi. Contratos de facturación a clientes de empresas de servicios de electricidad o telecomunicaciones;
- vii. Contratos de servicios de iguales profesionales y de Franquicias;
- viii. Contratos de Compra-Venta de Inmuebles en proyectos inmobiliarios generadores de flujos futuros, que cumplan con los criterios establecidos en este Instructivo; y
- ix. Cualquier otro tipo de contrato del cual se puedan derivar flujos futuros estimables y ciertos, previa aprobación de la Superintendencia de Bancos.

Las EIF's, deberán realizar la debida diligencia para evaluar la fuente que origina los flujos y/o pagos, así como la validez de los mismos.

En los casos de fideicomisos en garantía, los bienes fideicomitidos deberán:

- i. Corresponder a activos que cumplan las características definidas y estén enumerados como garantía admisible en el Reglamento de Evaluación de Activos;
- ii. Estar debidamente asegurados y endosados a favor de la fiduciaria por cuenta del fideicomiso;
- iii. Contar con tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA); y
- iv. Para los casos donde el patrimonio fideicomitido esté conformado por títulos valores, se requerirá documentos que sustenten el valor de mercado de los títulos.

En cuanto a los certificados de garantía fiduciaria, estos deberán:

- i. Ser expedidos por la fiduciaria como administradora del fideicomiso correspondiente, a favor de la EIF, en calidad de acreedor garantizado. El mismo deberá ser irrevocable y contar con un encabezado que lo identifique como certificado de garantía fiduciaria. En adición, deberá incluir, como mínimo, las informaciones siguientes:



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 17 de 29

- Número de identificación y fecha de expedición del certificado de garantía;
- Generales de la fiduciaria emisora (RNC, No. de Registro Mercantil y domicilio social);
- Generales del gestor fiduciario (Nombre, nacionalidad, estado civil, tipo y No. de identificación personal, domicilio social);
- Generales del fideicomiso (Denominación, fecha, RNC y No. de registro en la Cámara de Comercio);
- Generales de la persona física o jurídica a la que se está garantizando el cumplimiento de sus obligaciones;
- Generales de la entidad de intermediación financiera que actúa como fideicomisaria en calidad de acreedor garantizado;
- Detalle y valor de mercado de los bienes fideicomitidos;
- Valor nominal del certificado de garantía y porcentaje (%) de derecho sobre el valor de mercado de los bienes fideicomitidos;
- Vigencia del certificado de garantía, la cual deberá corresponderse con la vigencia de las obligaciones garantizadas; y
- Nombre de la compañía aseguradora, Número de la póliza y constancia de pago del seguro que protegen los bienes fideicomitidos, en los casos que corresponda.

Las EIF's deberán realizar la debida diligencia respecto a las fiduciarias que administren los patrimonios fideicomitidos que sustentan las garantías fiduciarias recibidas.

**1.5. Otras garantías**

Para las Otras Garantías las entidades de intermediación financiera deberán evaluar las mismas conforme al tipo de bien de que se trate, siguiendo los lineamientos antes señalados.





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 18 de 29

a) Para los **Warrants de inventario**, estos deberán:

- i. Contar con certificados de depósito emitidos por almacenes generales de depósito debidamente autorizados por el Ministerio de Industria y Comercio (MIC);
- ii. Corresponder a mercadería con alta demanda en el mercado;
- iii. Estar valorados de forma independiente en los términos que se aplican a cualquier garantía o contar con cotización internacional; y
- iv. Contar con adecuados controles sobre la existencia de la mercadería, la cual deberá estar debidamente asegurada contra sustracción o incendio.

## **2. FORMALIZACIÓN DE LAS GARANTÍAS**

Para considerar formalizada una garantía, la Superintendencia de Bancos espera que las EIF's, observen los requerimientos mínimos siguientes:

### **2.1. Depósitos en efectivo e instrumentos financieros**

a) **Títulos representativos de deuda emitidos o garantizados por el Estado Dominicano (Banco Central, Ministerio de Hacienda) y Valores de Fideicomisos garantizados por Fideicomisos de Oferta Pública constituidos sobre títulos valores del Banco Central y del Ministerio de Hacienda.**

- i. Contrato de prenda debidamente legalizado. Dicho contrato contendrá una identificación del o los títulos otorgados en garantía, además deberá incluir, como mínimo, las informaciones siguientes:
  - Nombre del emisor;
  - Código de emisión o ISIN (International Securities Identification Number) o número de identificación internacional de títulos;
  - Cantidad de títulos;
  - Monto total de acuerdo al valor facial o nominal;



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 19 de 29

- Fecha de emisión y vencimiento del título;
  - Tipo de moneda en que se realizó la emisión;
  - Tipo de tasa del instrumento (variable o fija);
  - Tasa de interés del cupón, si aplica;
  - Forma de pago (semestral, a vencimiento, etc.); y
  - Tratamiento de los derechos económicos sobre los cupones de los títulos.
- ii. Certificación del Depósito Centralizado de Valores de que los títulos han sido pignorados a favor de la EIF (constancia de derechos); y
- iii. Documentos que sustenten el valor de mercado del título.

En los casos de Valores de Fideicomisos garantizados por Fideicomisos de Oferta Pública constituidos sobre títulos valores del Banco Central y del Ministerio de Hacienda, en adición a los requerimientos listados previamente, las EIF's deberán contar con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del Fideicomiso expedido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) o en su defecto la carta de asignación de RNC expedida por dicho Organismo. Asimismo, podrán requerir el Prospecto de Emisión de los títulos valores recibidos en garantía, como un documento para sustentar las características y condiciones de los mismos.

**b) Títulos representativos de deuda emitidos por entidades de intermediación financiera.**

- i. Contrato de prenda debidamente legalizado. Dicho contrato contendrá una identificación del o los títulos otorgados en garantía, además deberá incluir, como mínimo, las informaciones siguientes:
- Nombre del emisor;
  - Código de emisión o ISIN (International Securities Identification Number) o número de identificación internacional de títulos;
  - Cantidad de títulos;





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 20 de 29

- Monto total de acuerdo al valor facial o valor nominal;
  - Fecha de emisión y vencimiento del título;
  - Tipo de moneda en que se realizó la emisión;
  - Tipo de tasa del instrumento (variable o fija);
  - Tasa de interés del cupón, si aplica;
  - Forma de pago (semestral, a vencimiento, etc.);
  - Tratamiento sobre los derechos económicos sobre los cupones de los títulos; y
  - Calificación de riesgo del emisor y de la emisión, otorgada por una calificadoradora de riesgo autorizada por la Superintendencia de Valores.
- ii. Certificación del Depósito Centralizado de Valores de que los títulos han sido pignorados a favor de la EIF (constancia de derechos); y
- iii. Documentos que sustenten el valor de mercado del título.

En adición, la EIF podrá requerir el Prospecto de Emisión de los títulos valores recibidos en garantía, como un documento para sustentar las características y condiciones de los mismos.

**c) Depósitos a plazo en moneda nacional o extranjera de la propia entidad de intermediación financiera.**

- i. Original del certificado de depósito a plazo;
- ii. Contrato de prenda debidamente legalizado. Dicho contrato contendrá una identificación del o los certificados de depósito a plazo otorgados en garantía, además deberá incluir, como mínimo, las informaciones siguientes:
- Nombre del titular;
  - Monto del certificado de depósito a plazo;



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 21 de 29

- Número de identificación del certificado de depósito;
  - Fecha de emisión y de vencimiento;
  - Tipo de moneda;
  - Tasa de interés;
  - Tratamiento de los intereses (capitalizables o no); y
  - Periodicidad del pago de los intereses (mensual, semestral, a vencimiento, etc.).
- iii. Constancia de endoso y pignoración del certificado de depósito a plazo.

**En adición, en los casos de depósitos a plazo en moneda nacional o extranjera de otras entidades de intermediación financiera:**

- i. Notificación del endoso y pignoración del certificado de depósito a plazo dirigido a la EIF emisora mediante acto de alguacil.
- d) Avales o fianzas, cartas de crédito de exportación/importación irrevocables y cartas de crédito stand-by.**
- i. Documento que evidencie la existencia del aval, fianza o carta de crédito; y
  - ii. Contrato de préstamo debidamente legalizado y registrado en el Registro Civil correspondiente.

El vencimiento de los instrumentos deberá ser superior al vencimiento de la operación que garantizan.

## **2.2. Bienes inmuebles**

- a) Solares o terrenos, solares o terrenos exclusivos para fines agropecuarios, edificios residenciales, viviendas o apartamentos, edificios y locales comerciales, naves industriales, hoteles en operación, proyectos hoteleros en construcción y zonas francas.**





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 22 de 29

- i. Certificación de Registro de Acreedores o Carta Constancia del Inmueble dado en garantía;
- ii. Contrato de la facilidad de crédito y de constitución de hipoteca bajo firma privada depositado en el Registro de Títulos correspondiente;
- iii. Certificación del Estado Jurídico del Inmueble emitida por el Registrador de Títulos;
- iv. Certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde conste que el inmueble no tiene compromisos tributarios pendientes o mediante la presentación de los recibos que evidencien el pago, cuando se trate de persona física. En el caso de persona jurídica, se requerirá la Certificación del Impuesto sobre Activos o la evidencia del pago. Para los casos de inmuebles exentos de impuestos, se requerirá la constancia de exención;
- v. Tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA); y
- vi. Póliza y endoso vigente, así como constancia del pago de la misma, cuando corresponda.

En los casos de garantías de inmuebles que estén amparados en Cartas Constancias, las entidades de intermediación financiera dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses, contado a partir de la fecha de aprobación de los créditos, para la obtención del Certificado de Título definitivo.

En adición a la Carta Constancia, la entidad deberá mantener en el expediente de préstamo una declaración jurada que haga referencia a la tenencia del deudor debidamente legalizada, conjuntamente con una copia del plano catastral de la parcela o porción de terreno donde se encuentra localizado el inmueble puesto en garantía.

### **2.3. Bienes muebles**

#### **a) Vehículos de motor con antigüedad menor a 5 años y Vehículos pesados**



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 23 de 29

- i. Certificado de Propiedad de Vehículo de Motor o Remolque (matrícula) emitido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), con el estatus de oposición;
- ii. Contrato de Prenda sin desapoderamiento, debidamente legalizado e inscrito en el Juzgado de Paz correspondiente. Dicho contrato deberá contener, como mínimo:
  - Número de matrícula, chasis, registro y placa;
  - Año de fabricación; y
  - Color, marca y modelo.
- iii. Tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA); y
- iv. Póliza y endoso vigente, así como constancia del pago de la misma.

## **2.4. Garantías fiduciarias**

### **a) Certificado de garantía fiduciaria sobre fideicomisos en garantía.**

- i. Certificado de Garantía Fiduciaria original, sellado y rubricado por la fiduciaria administradora del Fideicomiso;
- ii. Contrato de la facilidad de crédito debidamente legalizado y notificado ante la fiduciaria;
- iii. Acto constitutivo del fideicomiso donde esté estipulado el patrimonio fideicomitado destinado a asegurar las obligaciones;
- iv. Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del Fideicomiso expedido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) o en su defecto la carta de asignación de RNC expedida por dicho Organismo;
- v. En los casos donde el patrimonio fideicomitado esté conformado por bienes muebles e inmuebles, se requerirá:





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 24 de 29

- Tasación vigente, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA); y
- Póliza y endoso vigente, así como constancia del pago de la misma, cuando corresponda.
- Certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde conste que el inmueble no tiene compromisos tributarios pendientes o mediante la presentación de los recibos que evidencien el pago, cuando se trate de persona física. En el caso de persona jurídica, se requerirá la Certificación del Impuesto sobre Activos o la evidencia del pago. Para los casos de inmuebles exentos de impuestos, se requerirá la constancia de exención

Para los casos donde el patrimonio fideicomitado esté conformado por títulos valores, se requerirá:

- i. Documentos que sustenten el valor de mercado de los títulos valores.

**b) Flujos de Fideicomisos de fuente de pago**

- i. Contrato de la facilidad de crédito debidamente legalizado y notificado ante la fiduciaria;
- ii. Acto constitutivo del fideicomiso donde esté estipulada la cesión de los derechos económicos sobre los flujos de efectivo futuros por parte del Fideicomitente;
- iii. Documentación que sustenta la cesión de los derechos económicos (contratos, certificaciones, notificaciones, etc.); y
- iv. Evidencia de la debida diligencia realizada para evaluar la fuente que origina los flujos y/o pagos, así como la validez de los mismos.

**2.5. Otras garantías**

Para las Otras Garantías una vez identificadas como admisibles, las mismas serán formalizadas conforme al tipo de bien de que se trate, siguiendo los lineamientos señalados en este Instructivo.



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 25 de 29

**a) Para los Warrants de inventario:**

- i. Warrant o certificado de depósito original que contenga, como mínimo, las informaciones siguientes:
  - Número de identificación del certificado;
  - Nombre del almacén general de depósito que lo emite y la firma del funcionario autorizado para la expedición del certificado de depósito;
  - Monto total del valor de los bienes;
  - Descripción de los bienes custodiados;
  - Fecha de emisión;
  - Fecha de vencimiento; y
  - Nombre del propietario del bien.
- ii. Contrato de Prenda, debidamente legalizado, registrado y notificado mediante acto de alguacil al almacén general de depósito; y
- iii. Póliza y endoso vigente, así como constancia del pago de la misma.

**3. ADMISIBILIDAD DE LAS GARANTÍAS**

Para que el valor de las garantías sea considerado como admisible en el cómputo de la cobertura de las provisiones necesarias dada la clasificación de riesgo del deudor, estas deberán:

- a) Estar debidamente formalizadas, de forma tal que sean legalmente exigibles en las jurisdicciones correspondientes;
- b) Corresponder a un mercado que facilite su rápida realización;
- c) Ser susceptibles de medición y tasación;
- d) Demostrar estabilidad en su valor a través del tiempo;





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 26 de 29

- e) Ser transferibles sin costos excesivos; y
- f) Estar aseguradas, en caso de que su naturaleza así lo requiera (inmuebles, warrants de inventario, vehículos, etc.). La póliza debe estar vigente y endosada a favor de la entidad de intermediación financiera o de la fiduciaria por cuenta del fideicomiso. Su valor admisible corresponderá al monto endosado.

En los casos de garantías fiduciarias, el valor admisible de las mismas corresponderá al porcentaje de admisibilidad asignado al tipo de bien que conforma el patrimonio fideicomitado, de acuerdo a lo definido en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA). El porcentaje de admisibilidad aumentará un diez por ciento (10%) sobre el porcentaje indicado en dicha tabla, siempre y cuando no sobrepase el noventa y cinco por ciento (95%).

Para los casos donde el patrimonio fideicomitado esté conformado por bienes de naturaleza distinta, el valor admisible resultará del promedio ponderado del porcentaje de admisibilidad de cada tipo de bien, sobre el valor del certificado.

Ejemplo ilustrativo:

| VALOR DEL CERTIFICADO RD\$     |                | 200,000,000.00 |                           |                |      |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|------|
|                                | Valor RD\$     | %              | Participación Certificado | Admisibilidad  | %REA |
| Solar                          | 50,000,000.00  | 8%             | 15,384,615.38             | 13,846,153.85  | 90%  |
| Hotel en operación             | 600,000,000.00 | 92%            | 184,615,384.62            | 147,692,307.69 | 80%  |
| Valor patrimonio fideicomitado | 650,000,000.00 |                | 200,000,000.00            | 161,538,461.54 | 81%  |

En los casos de fideicomisos de fuentes de pago, se determinará el valor de la garantía calculando el valor presente de los flujos futuros a ser generados durante la vigencia de la operación crediticia, utilizando la tasa de interés activa nominal promedio ponderada, publicada en el portal web del Banco Central de la República Dominicana. Dicha valoración deberá actualizarse mensualmente utilizando la metodología descrita previamente.

Los flujos a valorar deberán mantener correlación con la información histórica de al menos los últimos doce (12) meses y en los casos donde no exista información histórica, se realizará sobre la base de las proyecciones de dichos flujos debidamente sustentadas.



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**  
Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 27 de 29

**V. REGISTRO DE LAS GARANTÍAS**

Las entidades de intermediación financiera deberán proceder con el registro contable de las garantías recibidas conforme a los lineamientos establecidos en el "Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras" emitido por este Organismo Supervisor.

**VI. CUSTODIA DE LAS GARANTÍAS**

Las entidades de intermediación financiera deberán implementar procedimientos para la conservación preventiva de la documentación que sustenta la formalización de las garantías recibidas, que como mínimo:

- a) Aseguren la integridad de las mismas;
- b) Incluyan el uso de bóvedas o archivos a prueba de siniestros;
- c) Estén bajo doble custodia; y
- d) Su acceso esté restringido sólo al personal autorizado.

El personal responsable de las funciones relacionadas a la recepción y custodia de las garantías, no deberá estar relacionado a los procesos que originan, aprueban y registran las operaciones que estas respaldan.

En adición, las EIF's deberán establecer políticas y procedimientos que aseguren un adecuado proceso de liberación y devolución de las garantías recibidas, una vez cancelada la operación vinculada a las mismas, que como mínimo, incluya procesos para la:

- a) Liberación y entrega de títulos, certificados, prendas u otros documentos representativos de propiedad otorgados en garantía;
- b) Cancelación de pólizas y endosos de seguros;
- c) Entrega de contratos y pagarés; y
- d) Emisión y entrega de actos de cancelación o desistimientos de oposición.





**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 28 de 29

## **VII. SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS GARANTÍAS**

Las entidades de intermediación financiera deberán contar con personal responsable del seguimiento y control de las garantías, que deberá realizar visitas periódicas a fin de verificar la situación real de las mismas, en los casos que se amerite. Asimismo, las EIF's deberán mantener registros que evidencien el citado seguimiento y control.

En adición, las EIF's deberán mantener informaciones relacionadas a las garantías recibidas. Para los fines, deberán contar con un registro centralizado y secuencial en sus sistemas de información, que deberá contener, como mínimo lo siguiente:

- a) Nombre e identificación del deudor y garantes, cuando corresponda;
- b) Tipo, valor y fecha de vencimiento de las operaciones que está garantizando;
- c) Número de identificación, tipo y descripción de la garantía;
- d) Valor admisible de la garantía y fecha de su vencimiento, en los casos que aplique;
- e) Valor y fecha del último avalúo y nombre del tasador (cuando la garantía requiera de un avalúo);
- f) Número de identificación, fecha y monto del valor del endoso de la póliza de seguro (cuando esta sea requerida), incluyendo el nombre de la compañía aseguradora;
- g) Fecha de formalización de la garantía; y
- h) Año de fabricación o construcción de la garantía, cuando corresponda.

Las EIF's deberán establecer políticas y procedimientos para el reconocimiento de situaciones o eventos particulares que den lugar al deterioro potencial de las garantías recibidas, con la finalidad de tomar acciones correctivas en una etapa temprana. Tales políticas y procedimientos deberán definir cómo la EIF gestionará las situaciones identificadas y quiénes serán los encargados de proporcionar seguimiento continuo hasta la normalización o resolución de la situación que dio lugar al deterioro potencial.

Las EIF's deberán establecer políticas y procedimientos que aseguren la idoneidad y adecuación de los profesionales contratados para la realización de avalúos y de las metodologías utilizadas por estos, al momento de establecer los valores de los bienes



**INSTRUCTIVO**  
**SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS**

Aprobado mediante la Circular SIB: 002/16 de fecha 15 de marzo de 2016

Versión: 1era.  
Fecha: 15/03/2016  
Página: 29 de 29

recibidos en garantía, ya sean estos muebles o inmuebles. Los valuadores deberán emitir un informe para cada uno de los trabajos realizados, el cual deberá corresponderse con la naturaleza del bien valuado.

Los informes de valuación deberán contener el nombre, firma, sello y número de registro en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en otra asociación similar de reconocido prestigio que agrupe estos profesionales responsables del avalúo. En el caso de los informes de valuación practicados por una persona jurídica, estos deberán ser firmados por el Gerente General o Representante Legal.

La Función de Auditoría Interna será responsable de realizar evaluaciones independientes para determinar el cumplimiento de los controles internos, políticas y procedimientos utilizados para la gestión de las garantías. Estas evaluaciones deberán realizarse sobre una base periódica y sus resultados deberán ser comunicados al Consejo y a la Alta Gerencia, con la finalidad de ser utilizados para identificar oportunidades de mejora en el proceso de evaluación, valoración, formalización, registro, custodia, seguimiento, liberación, cancelación y ejecución de las garantías.

## **VIII. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN**

Para fines de proceder con la remisión de las informaciones relativas a las garantías, las EIF's deberán tomar en consideración los lineamientos establecidos en el "Manual de Requerimientos de Información de la Superintendencia de Bancos Orientados a la Supervisión Basada en Riesgos".

## **IX. SANCIONES**

Las Entidades de Intermediación Financiera que infrinjan las disposiciones establecidas en el presente Instructivo en cualquiera de sus aspectos, serán pasibles de la aplicación de sanciones por parte de la Superintendencia de Bancos, con base en la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre de 2002 y el Reglamento de Sanciones aprobado mediante la Quinta Resolución de la Junta Monetaria de fecha 18 de diciembre de 2003 y su modificación.

