



UNAPEC
UNIVERSIDAD APEC

Decanato Estudios de Posgrado

**Tesis para optar por el título de:
Maestría en Gerencia y Productividad**

TEMA:

**“Estudio al Desarrollo del sector inmobiliario del banco
“Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)”
en el Distrito Nacional y el Gran Santo Domingo desde
el periodo 2018**

Postulante:

Lic. Jeisy Vásquez Suriel

Matricula: 2016 - 1784

Asesora

Edda Ariana Freites Mejía, MBA

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

Abril, 2018

RESUMEN

La presente exploración tiene la finalidad de verificar y hacerle saber a los interesados sobre el crecimiento de la Asociacion Popular de Ahorros y Prestamos (APAP) y de los aportes al sector inmobiliario. Esta prestigiosa institucion financiera, con mas de 40 años en el mercado, tiene una vision de hacia donde va y mantiene sus diferentes tipos de propuesta para conquistar a cientos de clientes que aun no incursionan en el mundo de la finanza. La demanda del los prestamos hipotecarios en APAP, esta creciendo de una manera razonable, es por eso que esta importante institucion se esta preparando para adaptarse a los nuevos avances tecnologicos, aperturando nuevas sucursales, un personal capacitado, con la innovacion de nuevos productos para diferentes tipos de generaciones. APAP sigue consolidandose en el sector financiero como una de las instituciones mas solidas y confiables del pais.

DEDICATORIA

A mis padres, Enedigna Suriel Hernandez y Roberto Vasquez Morales por brindarme su apoyo siempre.

A mi hijo Yoldi Janiel Vasquez Rafael por ser parte de este proyecto.

A la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos por crear este programa para que su personal se prepare cada día más y den la milla extra por dicha empresa.

A mis superiores por comprender y respetar mi horario de clase en momentos en que la empresa necesitaba de mi servicio.

AGRADECIMIENTOS

Primero a Dios por darme la paciencia, fortaleza, entrega y hacerme un hombre responsable en esta meta y hacermee creer en el cada día mas. A mi maestra la Sra.Edda Ariana Freites Mejía, por darme los mejores consejos en cuanto a la preparación de esta “Tesis”, A todos mis compañeros de clases que se comportaron como una verdadera familia durante este tiempo y a todos los profesores por mostrar respeto hacia mi persona.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTOS.....	iv
INTRODUCCION	1
 CAPÍTULO I: ORIGEN DE LAS ASOCIACIONES DE AHORROS	2
1.1 Definición de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos	2
1.2 Origen de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos en Estados Unidos	2
1.3 Historia Temprana	3
1.4 Ahorros y Préstamo de los EE: UU: En el siglo XX	4
1.4.1 Préstamos Hipotecarios.....	4
1.4.2 Otra Ventaja	5
1.4.3 Rechazar.....	6
1.4.4 Consecuencias de los actos y reformas de gobiernos de los EE: UU	9
1.5 Crisis de Ahorros y Préstamos	13
1.5.1 Causas	18
1.5.2 Desregularización	19
1.5.3 Fin de la inflación	20
1.5.4 Tolerancia.....	20
1.5.5 Préstamos inmobiliarios imprudentes.....	21
1.5.6 Depósitos corregidos	21
1.5.7 Acuerdo con la Liga de Estados Unidos de Instituciones de Ahorro.....	22
1.5.8 Principales causas y lecciones.....	25
1.5.9 Fallas	26
1.5.10 Home State Savings Bank	27
1.5.11 Midwest Federal Savings & Loan	28
1.5.12 Lincoln Savings and Loan	28
1.5.13 Silverado Savings and Loan.....	29
 CAPITULO II: Origen de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos en República Dominicana	30
2.1 Creación de las Asociaciones de Ahorros en RD.....	30

2.2 Funciones de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos en República Dominicana.....	32
2.3 Historia de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.....	33
Visión:.....	33
Misión:	33
Valores APAP:	33
2.4 Crecimiento de APAP.....	34
2.5 Declaración de Principio	35
2.5.1 Junta de Directores Capacitada, Responsable Y objetiva.	35
2.5.2 Reconocimiento y Protección De los Derechos De Los Asociados.	36
2.5.3 Compromiso Con el Debido Cumplimiento.....	36
2.5.4 Transparencia.	37
2.5.5 Reconocimiento y Protección De Los Derechos A Los Usuarios De Los Servicios Financieros.....	37
2.5.6 Compromiso Con Las Buenas Prácticas Bancarias.	38
2.5.7 Compromiso Con La Responsabilidad Social.	38
2.5.8 Fomento De La Inversión y La Financiación Socialmente Responsable.	39
2.5.9 Reconocimiento y Aplicación De Las Normas De Conducta.	39
2.5.10 Riesgo y Auditoria.	40
2.5.11 Contratos de Adhesión.....	40
2.5.11.1 Préstamos Hipotecarios	40
2.5.11.2 Préstamos de Consumo.....	41
2.5.11.3 Cuentas de Ahorro	41
2.5.11.4 Tarjetas de Crédito	41
2.5.11.5 Certificados Financieros.....	41
2.5.11.6 Prendarios	41
2.6 Estructura de Gobierno Corporativo en APAP	42
2.6.1 Junta de Directores	42
2.6.2 Ejecutivos Principales	42
2.7 Situación Actual	43
2.8 Evolución de la Propiedad Inmobiliaria (República Dominicana).....	45
2.8.1 Evolución de las transmisiones inmobiliarias	45
2.8.2. Sistema de transmisión de la propiedad inmobiliaria	48
2.8.3 Antecedente del Sistema Torrens	50
2.8.4. Diferentes sistemas Torrens	51
2.8.5 Principios del Sistema Torrens.....	51

2.8.5.1 A La publicidad	51
2.8.5.2 La legalidad	52
2.8.5.3 Autenticidad	53
2.8.5.4 La especialidad	54
2.9 Elementos esenciales del Sistema Torrens	55
2.9.1 El Sistema Torrens adaptado en la República Dominicana	57
2.9.2 Características del Sistema Torrens dominicano	58
2.9.3 Origen y clasificación del derecho de propiedad	58
2.9.4 Origen y clasificación en el derecho ingles	59
2.9.5 Origen y clasificación en el derecho dominicano	60
2.10 El Estado propietario originario de todos los terrenos de la República Dominicana.....	62
2.10.1 El derecho no titulado	63
2.10.2. El derecho titulado	63
2.11 La prueba absoluta del derecho de propiedad	64
2.11.1 La prueba Erga Omnes	65
2.12 Conclusión.....	65
2.13 Construcción Pública	66
2.13.1 ¿Cuántas viviendas financian los bancos y asociaciones?.....	67
2.13.2 Montos y Préstamos	67
2.13.3 Aporte socioeconómico	68
2.13.4 Competencia	69
2.13.5 Crecimiento de la cartera Hipotecaria de las Asociación Popular de Ahorros y Popular.....	70

CAPITULO III: Política de Construcción y Compra de Vivienda. 72

3.1 Construcción Privada y/o Pública Privada.....	72
3.2 La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos	77
Ofrecerá facilidades en trámites y plazos durante los próximos años.....	77
3.3 APAP refuerza interés en la industria de la construcción	78
3.4 Sobre la Asociación.....	79
3.5 APAP, con un rol protagónico en vivienda de bajo costo.....	79
3.6 Ley de fideicomiso en República Dominicana, ¿una nueva era para la inversión en viviendas?	81
3.7 ¿Qué es el fideicomiso?	81

3.7.1 Objetivo	82
3.8 Beneficios del fideicomiso para adquirir una vivienda	82
3.9 FiduAPAP. Más de 50 años de experiencia en el sector inmobiliario garantizan una asesoría certera para tus negocios fiduciarios.	84
3.9.1. ¿Qué es FiduApap	84
3.9.3 ¿Qué es un Fideicomitentes?	84
3.9.4 ¿Qué es un Fideicomisario?	84
3.9.5 ¿Cuáles negocios fiduciarios APAP ofrece actualmente?	85
3.10 Consejos para comprar tu casa	85
3.11 ¿Tasa fija durante la vigencia del préstamo hipotecario?	87
Recomendaciones	89
Conclusión.....	90
Bibliografía.....	91
ANEXOS.....	93

INTRODUCCION

La República Dominicana cuenta con más de 10 millones de habitantes y se estima, que su crecimiento para los próximos años será indetenible. Dentro de los países de América Latina, la RD es la que ha tenido mayor crecimiento y que a pesar de ese aumento monetario, el nivel de pobreza del país aún se mantiene estable.

La tasa de desempleo en RD para los años 2014 y 2016 estaba en un 8.8 esa es una de las causas por el cual muchos dominicanos se ven en posiciones difíciles de obtener su techo propio. Hoy en día, las instituciones que componen el sector inmobiliario se han visto en la obligación de revisar el precio de los inmuebles para hacer ajustes necesarios con el fin de ofertárselos a precios asequibles aquellos interesados.

Este trabajo está enfocado en verificar los aportes que ha hecho la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) a través de su principal producto financiero como lo es el préstamo hipotecario, APAP se ha constituido en una de las instituciones más sólidas dentro del organismo con gran rentabilidad y confianza para sus clientes y es uno de los que más le aporta al sector inmobiliario en el Gran Santo Domingo y el Distrito nacional.

Aquí conoceremos las principales causas por la cual una parte de la población dominicana no puede comprar un inmueble y de paso, conoceremos algunos consejos para poder tener conocimientos a la hora de comprar una casa/apartamento en cualquier zona de la capital...

CAPÍTULO I: ORIGEN DE LAS ASOCIACIONES DE AHORROS

1.1 Definición de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos

Son instituciones financieras mutualistas de carácter privado en las que puedan invertir sus rentas y ahorros las personas naturales o jurídicas Con el objeto de promover la formación de fondos o de capitales destinados al otorgamiento de préstamos para viviendas, y otras actividades afines, pudiendo constituirse en forma de asociaciones mutualistas o como sociedades anónimas de capital fijo.¹

1.2 Origen de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos en Estados Unidos

Las asociaciones surgieron en los Estados Unidos a partir de 1816, entraron en crisis a partir de la década de los setentas del siglo pasado, motivadas principalmente por el descalce entre altas tasas de interés pasivas y las tasas fijas de las hipotecas, provocó que entre 1986 y 1995 se redujeran las Savings and Loan Association (S&L) de 3,234 entidades a 1,645 y cayera su participación en el mercado hipotecario de 53% en 1975 a 30% en 1990, mientras los bancos y otras instituciones financieras asumieron la mayor parte del pastel. Tras ese episodio han desaparecido las asociaciones mutualistas y ese fenómeno se ha repetido en Europa y toda nuestra región.²

¹Tesis "Análisis del Incremento de la Movilidad en las Instituciones Bancarias" Caso Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (Sustentante Yahaira Rojas Gil - 2012)

² <http://hoy.com.do/es-necesario-transformar-las-asociaciones-en-bancos/>, 17 de noviembre 2013

Los términos "S & L" o "ahorro" se utilizan principalmente en los Estados Unidos ; instituciones similares en el Reino Unido , Irlanda y algunos países de la Commonwealth incluyen sociedades de construcción y cajas fiduciarias de ahorro . A menudo son de propiedad mutua(a menudo denominados bancos de ahorro mutuos), lo que significa que los depositantes y prestatarios son miembros con derecho a voto y tienen la capacidad de dirigir los objetivos financieros y administrativos de la organización como los miembros de una cooperativa de crédito o los titulares de pólizas de una mutua de seguros Si bien es posible que una S & L sea una sociedad anónima e incluso se coticen en bolsa; en tales casos, ya no es verdaderamente una asociación mutua, y los depositantes y prestatarios ya no tienen derechos de membresía ni control administrativo. Por ley, los grupos de ahorro no pueden tener más del 20 por ciento de sus préstamos en préstamos comerciales: su enfoque en los préstamos hipotecarios y de consumo los hace particularmente vulnerables a las caídas de la vivienda , como la profunda que ha experimentado EE. UU. Desde 2007.

1.3 Historia Temprana

A principios del siglo XIX, la banca todavía era algo que solo realizaban aquellos que tenían activos o riqueza que necesitaban ser custodiados. El primer banco de ahorros en los Estados Unidos, la Sociedad del Fondo de Ahorro de Filadelfia , se estableció el 20 de diciembre de 1816, y para la década de 1830 tales instituciones se habían generalizado.

En el Reino Unido , el principal tipo de institución similar a las asociaciones de ahorro y préstamo de los Estados Unidos en el Reino Unido no es el banco de ahorros, sino la sociedad de fomento y existía desde la década de 1770. El primer banco de ahorros fue fundado en 1810 por el reverendo Henry Duncan, Doctor en Divinidad , Escocia ³.

³https://translate.google.com.do/translate?hl=es-419&sl=en&u=https://en.wikipedia.org/wiki/Savings_and_loan_association&prev=search

1.4 Ahorros y Préstamo de los EE: UU: En el siglo XX

La Asociación de Ahorros y Préstamos se convirtió en una fuerza fuerte a principios del siglo XX asistiendo a las personas con la propiedad de la vivienda, a través de préstamos hipotecarios y asistiendo a sus miembros con ahorros básicos y puntos de inversión, generalmente a través de cuentas de ahorro y certificados de depósito a plazo.

Las asociaciones de ahorro y préstamo de esta época fueron famosas retratadas en la película de 1946 *It's a Wonderful Life*.

1.4.1 Préstamos Hipotecarios

Las primeras hipotecas no fueron ofrecidas por los bancos, sino por las compañías de seguros, y diferían mucho de la hipoteca o el préstamo hipotecario que es familiar hoy en día. A la mayoría de las hipotecas tempranas les faltaba algún tipo de pago global al final del plazo, o eran préstamos de solo interés que no pagaban nada con el principal del préstamo con cada pago. Como tal, muchas personas estaban endeudadas perpetuamente en un ciclo continuo de refinanciamiento de la compra de su casa, o perdieron su hogar a causa de una ejecución hipotecaria cuando no pudieron realizar el pago global al final del plazo de ese préstamo.

El Congreso de los EE. UU. aprobó la Ley Federal del Banco de Préstamos Hipotecarios en 1932, durante la Gran Depresión. Estableció el Federal Home Loan Bank y el asociado Federal Home Loan Bank Board para ayudar a otros bancos a proporcionar fondos para ofrecer préstamos amortizados a largo plazo para la compra de viviendas. La idea era involucrar a los bancos en los préstamos, no en las compañías de seguros, y proporcionar préstamos realistas que las personas pudieran pagar y obtener la plena propiedad de sus hogares⁴.

⁴Ibíd- Pagina 3

1.4.2 Otra Ventaja

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo surgieron en todo Estados Unidos porque había fondos de bajo costo disponibles a través de la Ley Federal de Bancos de Préstamos Hipotecarios.

La Reserva Federal otorgó a los ahorros y préstamos cierta cantidad de trato preferencial en la medida en que se les dio la posibilidad de pagar tasas de interés más altas sobre los depósitos de ahorro en comparación con un banco comercial regular. Esto se conocía como la Regulación Q (Ley de Ajuste de Tasa de Interés de 1966) y otorgaba a las S & L 50 puntos básicos por encima de lo que los bancos podían ofrecer. La idea era que con tasas de ahorro marginalmente más altas, los ahorros y préstamos atraerían más depósitos que les permitirían continuar escribiendo más préstamos hipotecarios, lo que mantendría el mercado hipotecario líquido, y los fondos estarían siempre disponibles para potenciales prestatarios.

Sin embargo, los ahorros y los préstamos no permitieron ofrecer cuentas corrientes hasta finales de los años setenta. Esto redujo el atractivo de los ahorros y préstamos para los consumidores, ya que requería que los consumidores tuvieran cuentas en múltiples instituciones para tener acceso tanto a privilegios de control como a tasas de ahorro competitivo.

En la década de 1980 la situación cambió. El Congreso de los Estados Unidos otorgó todos los mecanismos de ahorro en 1980, incluidas las asociaciones de ahorro y préstamo, el poder de otorgar préstamos comerciales y de consumo y emitir cuentas de transacciones. La Ley de desregulación y control monetario de las instituciones depositarias (DIDMCA) de 1980 fue diseñada para ayudar a la industria bancaria a combatir la desintermediación de fondos hacia productos no de depósito de mayor rendimiento, como los fondos mutuos del mercado monetario⁵.

⁵Ibíd.-Pagina 4

También permitió a los grupos de ahorro hacer préstamos de consumo hasta el 20 por ciento de sus activos, emitir tarjetas de crédito y proporcionar cuentas de orden de retiro negociables (NOW) a consumidores y organizaciones sin fines de lucro.

1.4.3 Rechazar

Durante los siguientes años, esto fue seguido de disposiciones que permitieron a los bancos y cajas de ahorros ofrecer una amplia variedad de nuevos productos de depósito a tasa de mercado. Para S & L, esta desregulación de un lado del balance esencialmente condujo a un mayor riesgo de tasa de interés inherente en la medida en que estaban financiando préstamos hipotecarios a tasa fija a largo plazo con depósitos volátiles de corto plazo.

En 1982, el Garn-St. Germain Depository Institutions Act fue aprobada e incrementó la proporción de activos que los ahorradores podrían tener en préstamos inmobiliarios comerciales y de consumo, y permitió a thrifts invertir el 5 por ciento de sus activos en préstamos comerciales, corporativos, comerciales o agrícolas hasta el 1 de enero. 1984, cuando este porcentaje aumentó a 10 por ciento.

Durante la Crisis de Ahorros y Préstamos, de 1986 a 1995, el número de ahorros y préstamos con seguro federal en los Estados Unidos disminuyó de 3.234 a 1.645. Los analistas atribuyen principalmente esto a préstamos inmobiliarios poco sólidos. La cuota de mercado de S & L para préstamos hipotecarios para viviendas unifamiliares pasó del 53% en 1975 al 30% en 1990.

El siguiente es un resumen detallado de las principales causas de las pérdidas que perjudicaron al negocio de S & L en la década de 1980 de acuerdo con las Asociaciones de la Liga de Ahorro de los Estados Unidos:

1. Falta de valor neto para muchas instituciones a medida que ingresaron en la década de 1980, y una regulación de patrimonio netamente inadecuada⁶.

⁶Ibíd. – Pagina 5

2. Disminución en la efectividad de la Regulación Q para preservar el diferencial entre el costo del dinero y la tasa de rendimiento de los activos, básicamente derivado de la inflación y el aumento en las tasas de interés del mercado.
3. Incapacidad para variar el rendimiento de los activos con aumentos en la tasa de interés requerida para pagar los depósitos.
4. Aumento de la competencia en la recolección de depósitos y la originación de hipotecas del negocio, con un repentino estallido de nueva tecnología que hace posible una forma completamente nueva de conducir instituciones financieras en general y específicamente el negocio de hipotecas.
5. Un rápido aumento en los poderes de inversión de las asociaciones con la aprobación de la Ley de Desregulación y Control Monetario de las Instituciones Depositarias (la Ley Garn-St Germain) y, más importante aún, a través de promulgaciones legislativas estatales en varios estados importantes y de rápido crecimiento. Estos introdujeron nuevos riesgos y oportunidades especulativas que fueron difíciles de administrar. En muchos casos, la administración carecía de la capacidad o la experiencia para evaluarlos, o para administrar grandes volúmenes de préstamos de construcción no residenciales.
6. Eliminación de regulaciones inicialmente diseñadas para prevenir excesos de préstamos y minimizar fallas. La relajación regulatoria permitió el préstamo, directamente y a través de participaciones, en mercados de préstamos distantes con la promesa de altos rendimientos. Los prestamistas, sin embargo, no estaban familiarizados con estos mercados distantes. También permitió a las asociaciones participar ampliamente en actividades de construcción especulativas con constructores y desarrolladores que tenían poco o ningún interés financiero en los proyectos⁷.

⁷Ibíd. – página 6

7. Fraude y abuso de información privilegiada, especialmente en el caso de actividades de ahorro controladas y reguladas por el estado, donde la supervisión reguladora a nivel estatal era poco estricta, poco difundida y / o insuficiente (p. Ej .: Texas, Arizona).
8. Un nuevo tipo y generación de ejecutivos y propietarios oportunistas de ahorros y préstamos -algunos de los cuales operaron de manera fraudulenta- cuya adquisición de muchas instituciones se vio facilitada por un cambio en las reglas FSLIC reduciendo el número mínimo de accionistas de una asociación asegurada de 400 a uno .
9. Abandono del deber por parte del consejo de administración de algunas asociaciones de ahorro. Esto permitió a la administración hacer un uso incontrolado de una nueva autoridad operativa, mientras que los directores no controlaron los gastos y prohibieron las situaciones obvias de conflicto de intereses.
10. Un fin virtual de la inflación en la economía estadounidense, junto con la construcción excesiva en residencias multifamiliares tipo condominio y en bienes raíces comerciales en muchas ciudades. Además, los valores inmobiliarios colapsaron en los estados de energía (Texas , Louisiana , Oklahoma , particularmente debido a la caída del precio del petróleo) y la debilidad ocurrió en los sectores minero y agrícola de la economía.
11. Presiones que siente la administración de muchas asociaciones para restablecer los ratios de patrimonio neto. Ansiosos por mejorar las ganancias, se alejaron de sus prácticas crediticias tradicionales hacia créditos y mercados que implicaban mayores riesgos, pero con los que tenían poca experiencia.
12. La falta de evaluaciones apropiadas, precisas y efectivas del negocio de ahorros y préstamos por parte de las firmas de contabilidad pública, los analistas de seguridad y la comunidad financiera⁸

⁸Ibid – página 7

13. La estructura organizativa y las leyes de supervisión, adecuadas para vigilar y controlar el negocio en el entorno protegido de los años sesenta y setenta, dieron lugar a demoras fatales e indecisión en el proceso de examen / supervisión en los años ochenta.
14. El personal federal y estatal de exámenes y supervisión es insuficiente en número, experiencia o capacidad para manejar el nuevo mundo de las operaciones de ahorro y préstamo.
15. La incapacidad o falta de voluntad de la Junta del Federal Home Loan Bank y su personal legal y de supervisión para tratar las instituciones problemáticas de manera oportuna. Muchas instituciones, que al final cerraron con grandes pérdidas, eran casos conocidos de problemas durante un año o más. A menudo, al parecer, las consideraciones políticas retrasaron la necesaria acción de supervisión.

Aunque no se identificó específicamente anteriormente, un factor específico relacionado fue que las S & L y su administración de préstamos a menudo no tenían experiencia con las complejidades y riesgos asociados con préstamos comerciales y más complejos, a diferencia de sus raíces con préstamos hipotecarios "simples".

1.4.4 Consecuencias de los actos y reformas de gobiernos de los EE: UU

Como resultado, la Ley de Reforma Institucional, Recuperación y Ejecución de Instituciones Financieras de 1989 (FIRREA) cambió drásticamente la industria de préstamos y ahorros y su regulación federal. Aquí están los aspectos más destacados de esta legislación, promulgada el 9 de agosto de 1989:

1. El Consejo Federal de Préstamos Hipotecarios (FHLBB) y la Corporación Federal de Seguros y Préstamos (FSLIC) fueron abolidos.⁹

⁹Ibíd. – Pagina 8

2. La Oficina de Supervisión de Ahorro (OTS), una oficina del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos , fue creada para constituir, regular, examinar y supervisar las instituciones de ahorro
3. La Junta Federal de Financiamiento de Viviendas (FHFB) se creó como una agencia independiente para supervisar los 12 Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios (también llamados bancos distritales), anteriormente supervisados por la FHLBB.
4. El Savings Insurance Insurance Fund (SAIF) reemplazó al FSLIC como un fondo de seguro continuo para instituciones de ahorro. (Al igual que la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC), FSLIC era una corporación permanente que aseguraba cuentas de ahorro y préstamo de hasta \$ 100,000.) SAIF fue administrado por la FDIC junto con su fondo hermano para bancos, Fondo de Seguros Bancarios (BIF) hasta 2006 cuando La Ley de Reforma del Seguro de Depósito Federal de 2005 (en vigor desde febrero de 2006) estipuló, entre otras disposiciones, que los dos fondos se fusionan para constituir el Fondo de Seguro del Depositante (DIF), que continuaría siendo administrado por la FDIC.
5. Resolution Trust Corporation (RTC) se estableció para deshacerse de las instituciones de ahorro fallidas asumidas por los reguladores después del 1 de enero de 1989.
6. FIRREA le dio a Freddie Mac y Fannie Mae la responsabilidad adicional de respaldar hipotecas para familias de ingresos bajos y moderados.
7. La Ley de Reforma Fiscal de 1986 también eliminó la posibilidad de que los inversores redujeran los ingresos salariales regulares mediante las llamadas pérdidas "pasivas" incurridas por las inversiones inmobiliarias, por ejemplo, la depreciación y las deducciones de intereses. Esto hizo que el valor inmobiliario disminuyera a medida que los inversores se retiraban de este sector¹⁰.

¹⁰Ibíd. – Pagina 9

8. El objetivo más importante de las asociaciones de ahorro y préstamo es realizar préstamos hipotecarios en propiedades residenciales. Estas organizaciones, que también se conocen como asociaciones de ahorro, asociaciones de construcción y préstamos, bancos cooperativos (en Nueva Inglaterra) y asociaciones homestead (en Louisiana), son la principal fuente de asistencia financiera para un gran segmento de propietarios estadounidenses. Como instituciones de financiación de viviendas, prestan atención primaria a residencias unifamiliares y están equipadas para otorgar préstamos en esta área.
9. Por lo general, es una institución de financiación de viviendas administrada localmente y de propiedad privada.
10. Recibe los ahorros de las personas y utiliza estos fondos para otorgar préstamos amortizados a largo plazo a los compradores de viviendas.
11. Hace préstamos para la construcción, compra, reparación o refinanciación de casas.
12. Es fletado a nivel estatal o federal.

Las cuentas en las cajas de ahorro estaban aseguradas por la FDIC. Cuando el Western Savings Bank of Philadelphia fracasó en 1982, fue la FDIC la que arregló su absorción en la Sociedad del Fondo de Ahorro de Filadelfia (PSFS). [cita requerida] Las cajas de ahorro estaban limitadas por ley a ofrecer cuentas de ahorro y a obtener sus ingresos de hipotecas y préstamos estudiantiles. Las cajas de ahorro podrían pagar un tercio del 1% más de interés sobre los ahorros que un banco comercial.

PSFS evitó esto al ofrecer cuentas de "orden de pago" que funcionaban como cuentas corrientes y se procesaron a través del Fidelity Bank of Pennsylvania.¹¹

¹¹Ibíd. – Pagina 10

[citación necesitada] Las reglas se relajaron para que las cajas de ahorros pudieran ofrecer préstamos de automóviles, tarjetas de crédito y cuentas de cheques reales. [Citación necesitada] En el tiempo PSFS se convirtió en un banco comercial completo.

Las cuentas en ahorros y préstamos fueron asegurados por el FSLIC. Algunos ahorros y préstamos se convirtieron en cajas de ahorro, como First Federal Savings Bank of Pontiac en Michigan. Lo que delató su herencia fue que sus cuentas continuaron siendo aseguradas por el FSLIC.

13. Los ahorros y préstamos aceptaron depósitos y usaron esos depósitos, junto con otro capital que estaba en su poder, para otorgar préstamos. Lo que fue revolucionario fue que la administración del ahorro y el préstamo fue determinada por aquellos que tenían depósitos y en algunos casos tenían préstamos. La cantidad de influencia en la administración de la organización se determinó en función del monto depositado en la institución.

14. El objetivo primordial de la asociación de ahorro y préstamo era fomentar el ahorro y la inversión por parte de la gente común y darles acceso a un intermediario financiero que de otro modo no les habría estado abierto en el pasado. El ahorro y el préstamo también estaban allí para otorgar préstamos para la compra de grandes artículos de entradas, generalmente casas, para prestatarios dignos y responsables. Los ahorros y préstamos tempranos estaban en el negocio de "vecinos que ayudan a los vecinos".¹²

¹²https://translate.google.com.do/translate?hl=es-419&sl=en&u=https://en.wikipedia.org/wiki/Savings_and_loan_association&prev=search

1.5 Crisis de Ahorros y Préstamos

La crisis de ahorro y préstamos de los años 1980 y 1990 (comúnmente llamada la crisis S & L) fue la falla de 1,043 de las 3,234 asociaciones de ahorro y préstamo en los Estados Unidos de 1986 a 1995: la Corporación Federal de Seguros y Ahorros (FSLIC) cerró o resolvió 296 instituciones de 1986 a 1989 y la Resolution Trust Corporation (RTC) cerró o resolvió 747 instituciones de 1989 a 1995.

Un ahorro y préstamo o "ahorro" es una institución financiera que acepta depósitos de ahorro y otorga préstamos hipotecarios, de automóvil y otros préstamos personales a miembros individuales (una empresa cooperativa conocida en el Reino Unido como una sociedad constructora). Para 1995, el RTC había cerrado 747 instituciones fracasadas en todo el país, por un valor total posible en libros de entre \$ 402 y \$ 407 mil millones. En 1996, la Oficina de Contabilidad General estimó que el costo total sería de \$ 160 mil millones, incluidos \$ 132.1 mil millones tomados de los contribuyentes. [2] [3] El RTC fue creado para resolver la crisis de S & L.

En 1979, el Sistema de la Reserva Federal de los Estados Unidos elevó la tasa de descuento que cobraba a sus bancos miembros del 9,5% al 12% en un esfuerzo por reducir la inflación. Las asociaciones de construcción o de ahorros y préstamos (S & L) habían emitido préstamos a largo plazo a tasas de interés fijas que eran más bajas que la tasa de interés a la que podían endeudarse.

Además, las S & L tenían la responsabilidad de los depósitos que pagaban tasas de interés más altas que la tasa a la que podían endeudarse.

Cuando las tasas de interés a las que podían endeudarse aumentaron, las S & L no pudieron atraer capital adecuado, desde depósitos a cuentas de ahorro de los miembros, por ejemplo, se volvieron insolventes¹³.

¹³(https://en.wikipedia.org/wiki/Savings_and_Loan_Crisis, 1989)

En lugar de admitir la insolvencia, la supervisión reglamentaria laxa permitió a algunas S & L invertir en estrategias de inversión altamente especulativas.

Esto tuvo el efecto de extender el período en el que las pérdidas y ganancias eran técnicamente insolventes. Estas acciones adversas también aumentaron sustancialmente las pérdidas económicas para las S & L de lo que de otro modo se habría realizado si se hubiera descubierto antes su insolvencia. ^[4] Un ejemplo extremo fue el financiero Charles Keating , quien pagó \$ 51 millones financiados a través de la operación de " bonos basura " de Michael Milken , para su Asociación de Ahorros y Préstamos Lincoln que en ese momento tenía un valor neto negativo superior a \$ 100 millones.

Otros, como el autor / historiador financiero Kenneth J. Robinson o la cuenta de la crisis publicada en el año 2000 por la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC), brindan múltiples razones sobre por qué sucedió la Crisis de Ahorros y Préstamos. Sin un orden particular de importancia, identifican la creciente inflación monetaria que comenzó a fines de la década de 1960 impulsada por programas simultáneos de gasto doméstico de los programas de la " Gran Sociedad " del presidente Lyndon B. Johnson , junto con los gastos militares de la continuación de la Guerra de Vietnam que continuó hasta fines de la década de 1970. Los esfuerzos para poner fin a la inflación desenfrenada de finales de los años setenta y principios de los ochenta al elevar las tasas de interés provocaron una recesión a principios de los años ochenta y el comienzo de la crisis de S & L. La desregulación de la industria de S & L, combinada con la tolerancia regulatoria y el fraude empeoraron la crisis.

La industria de "ahorro" o "construcción" o "asociaciones de ahorro y préstamo" tiene su origen en el movimiento de la sociedad civil británica que surgió a fines del siglo XVIII. Los ahorros estadounidenses (conocidos entonces como "construcción y préstamos" o "B & L") compartían muchas de las mismas metas básicas: ayudar a la clase trabajadora a ahorrar para el futuro y comprar viviendas. Los Thrifts eran organizaciones cooperativas sin fines de lucro que

generalmente eran administradas por la membrecía y las instituciones locales que servían a grupos bien definidos de aspirantes a propietarios.¹⁴

Mientras que los bancos ofrecían una amplia gama de productos a individuos y empresas, los ahorros a menudo solo hacían hipotecas de viviendas principalmente a hombres y mujeres de clase trabajadora.

Los líderes de los sectores económicos creían que eran parte de un esfuerzo más amplio de reforma social y no una industria financiera. Según los líderes del ahorro, los B & L no solo ayudaron a las personas a ser mejores ciudadanos al facilitar la compra de una vivienda, sino que también enseñaron los hábitos de ahorro sistemático y cooperación mutua que fortalecieron la moral personal.

El primer ahorro se formó en 1831, y durante 40 años hubo pocos B & L, que se encuentran en solo un puñado de estados del medio oeste y el este. Esta situación cambió a fines del siglo XIX debido a que el crecimiento urbano y la demanda de vivienda relacionada con la Segunda Revolución Industrial provocaron la explosión del número de mecanismos de ahorro. La popularidad de B & L llevó a la creación de un nuevo tipo de ahorro en la década de 1880 llamado B & L "nacional". Los "nacionales" a menudo eran negocios con fines de lucro formados por banqueros o industriales que empleaban promotores para formar sucursales locales para vender acciones a los miembros potenciales. Los "nacionales" prometieron pagar tasas de ahorro hasta cuatro veces mayores que cualquier otra institución financiera.

La Depresión de 1893 (como resultado del pánico financiero de 1893, que duró varios años) causó una fuerte disminución en los miembros, por lo que los "nacionales" experimentaron una reversión repentina de las fortunas. Debido a que un flujo constante de nuevos miembros era crítico para que un "nacional" pagara tanto los intereses sobre los ahorros como los considerables salarios de los organizadores, la caída en los pagos provocó el fracaso de docenas de "nacionales". A fines del siglo XIX, casi todos los "nacionales" estaban fuera del negocio (Crisis de Edificaciones y Préstamos Nacionales)¹⁵.

¹⁴Ibíd – página 13

¹⁵Ibíd. – página 14

Esto condujo a la creación de las primeras regulaciones estatales que rigen las B & L, para hacer que las operaciones de ahorro sean más uniformes, y la formación de una asociación comercial nacional no solo para proteger los intereses de B & L, sino también para promover el crecimiento comercial.

La asociación comercial lideró los esfuerzos para crear procedimientos más uniformes de contabilidad, tasación y préstamos. También encabezó el impulso para que todos los recursos se refieran a sí mismos como "ahorros y préstamos", no como B & L, y para convencer a los gerentes de la necesidad de asumir roles más profesionales como financieros.

En el siglo XX, las dos décadas posteriores al final de la Segunda Guerra Mundial fueron el período más exitoso en la historia de la industria del ahorro. El regreso de millones de militares ansiosos por retomar sus vidas antes de la guerra llevó a una crisis de vivienda de la posguerra sin precedentes y un auge dramático con nuevas familias, y este llamado " baby boom " provocó un aumento en la construcción de viviendas en su mayoría suburbanas y la gran expansión más allá de las ciudades núcleo central con desarrollo comercial adicional en carreteras radiales y carreteras más la construcción adicional en 1956, durante la administración Eisenhower del sistema de carreteras interestatales en todo el país permitió la explosión de las comunidades suburbanas en los condados que anteriormente eran rurales. En la década de 1940 S & L (el cambio de nombre de muchas asociaciones se produjo gradualmente después de la década de 1930) proporcionó la mayor parte del financiamiento para esta expansión, que ahora tenía algún tipo de regulación estatal anterior a la regulación similar posterior de los bancos instituida después de la Bolsa de 1929 ". Crash " y el último" feriado bancario "del comienzo de la administración del 32 ° presidente Franklin D. Roosevelt en marzo de 1933, y los requisitos y regulaciones posteriores en los programas del" New Deal "para combatir la Gran Depresión . El resultado fue una fuerte expansión de la industria que duró hasta principios de la década de 1960¹⁶.

¹⁶ibíd. – página 15

Una tendencia importante implicó elevar las tasas pagadas sobre los ahorros para atraer depósitos, una práctica que resultó en guerras tarifarias periódicas entre los ahorradores e incluso los bancos comerciales.

Estas guerras se volvieron tan severas que en 1966, el Congreso de los Estados Unidos tomó la medida inusual de establecer límites a las tasas de ahorro tanto para los bancos comerciales como para las S & L

Desde 1966 hasta 1979, la promulgación de controles de tasas presentó economías con una serie de desafíos sin precedentes, el principal de los cuales fue encontrar formas de continuar expandiéndose en una economía caracterizada por un crecimiento lento, altas tasas de interés e inflación. Estas condiciones, que se conocieron como estanflación, causaron estragos en las finanzas de ahorro por una variedad de razones. Debido a que los reguladores controlaban las tasas que los ahorradores podían pagar con los ahorros, cuando las tasas de interés aumentaban, los depositantes a menudo retiraban sus fondos y los colocaban en cuentas que generaban tasas de mercado, un proceso conocido como desintermediación. Al mismo tiempo, el aumento de las tasas de préstamos y una economía de crecimiento lento hicieron que a las personas les resultara más difícil calificar para hipotecas que a su vez limitaron la capacidad de las S & L para generar ingresos.

En respuesta a estas complejas condiciones económicas, los gerentes de ahorro recurrieron a varias innovaciones, como instrumentos hipotecarios alternativos y cuentas corrientes con intereses, como una forma de retener fondos y generar negocios de préstamos. Tales acciones le permitieron a la industria continuar registrando un crecimiento estable de los activos y la rentabilidad durante la década de 1970, a pesar de que el número real de mecanismos de ahorro estaba cayendo. A pesar de ese crecimiento, todavía había señales claras de que la industria estaba sufriendo las restricciones de la regulación. Esto fue especialmente cierto con los grandes S & L en el oeste de los Estados Unidos que anhelaron poderes crediticios adicionales para asegurar un crecimiento continuo¹⁷.

¹⁷Ibid. – página 16

A pesar de varios esfuerzos para modernizar estas leyes en la década de 1970, se promulgaron pocos cambios sustantivos.

En 1979, la salud financiera de la industria del ahorro volvió a ser desafiada por el regreso de las altas tasas de interés y la inflación, esta vez duplicando los precios del petróleo y exacerbada por la disminución de recursos de la Corporación Federal de Seguros y Ahorros (FSLIC)

No era un problema pequeño: en 1980 había más de 4,000 instituciones de ahorro y préstamo con activos de \$ 600 mil millones, de los cuales \$ 480 mil millones eran préstamos hipotecarios, muchos de ellos con bajas tasas de interés fijados en una época anterior. En los Estados Unidos, esto representaba el 50 por ciento del mercado total de hipotecas para viviendas. En 1983, las reservas de fallas del FSLIC ascendieron a alrededor de \$ 6 mil millones, mientras que, según Robinson (a pie de página), el costo de pagar a los depositantes asegurados en instituciones fallidas habría sido de alrededor de \$ 25 mil millones. Por lo tanto, los reguladores se vieron obligados a "tolerar" -al permitir que las instituciones insolventes permanecieran abiertas- y a esperar que pudieran salir de sus problemas.

1.5.1 Causas

Con eso en mente, el Congreso finalmente actuó para desregular la industria del ahorro. Aprobó dos leyes, la Ley de desregulación y control monetario de las instituciones depositarias de 1980 y la ley Garn-St. Ley de Instituciones de Depósito Germánicas de 1982. La desregulación no solo permitió a los grupos de ahorro ofrecer una gama más amplia de productos de ahorro (incluyendo hipotecas de tasa ajustable, que arreglaron un problema importante), sino que también expandió significativamente su autoridad crediticia y redujo la supervisión reguladora:

Estos cambios estaban destinados a permitir que las S & L "crezcan" fuera de sus problemas, y como tal representaban la primera vez que el gobierno explícitamente buscaba influenciar las ganancias de S & L en lugar de promover la vivienda y la propiedad de vivienda¹⁸.

¹⁸Ibid. – página 17

1.5.2 Desregularización

Otros cambios en la supervisión del ahorro incluyeron la autorización del uso de reglas contables más indulgentes para informar su situación financiera y la eliminación de restricciones sobre el número mínimo de accionistas de S & L. Dichas políticas, combinadas con una disminución general de la supervisión reguladora (conocida como indulgencia), serían citadas más tarde como factores en el colapso de la industria del ahorro.

Entre 1982 y 1985, los activos de S & L crecieron en un 56% (en comparación con el crecimiento en los bancos comerciales del 24%). En parte, el crecimiento se inclinó hacia instituciones financieramente más débiles que solo podrían atraer depósitos ofreciendo tasas muy altas y que solo podrían permitirse esas tasas invirtiendo en inversiones y préstamos riesgosos y de alto rendimiento.

La desregulación de S & L en 1980, por la Ley de Desregulación Institucional de Desregulación y Control Monetario firmada por el presidente Jimmy Carter el 31 de marzo de 1980, les dio muchas de las capacidades de los bancos sin las mismas regulaciones que los bancos, sin una supervisión explícita de la FDIC.

Las asociaciones de ahorro y préstamo pueden elegir estar bajo un estatuto estatal o federal. Esta decisión se tomó en respuesta a las tasas de interés y tasas de inflación dramáticamente crecientes que experimentó el mercado de S & L debido a las vulnerabilidades en la estructura del mercado. Inmediatamente después de la desregulación de las cajas de ahorro autorizadas por el gobierno federal, los fondos de pensiones contratados por el estado se apresuraron a convertirse en autoridades federales, debido a las ventajas asociadas con un estatuto federal.

En respuesta, estados como California y Texas cambiaron sus regulaciones para que fueran similares a las regulaciones federales¹⁹

¹⁹Ibid. – página 18

1.5.3 Fin de la inflación

Otro factor fueron los esfuerzos de la Reserva Federal para sacar la inflación de la economía, marcada por el discurso de Paul Volcker del 6 de octubre de 1979, con una serie de aumentos en las tasas de interés a corto plazo. Esto condujo a un escenario en el que los aumentos en el costo de financiamiento a corto plazo fueron mayores que el rendimiento de las carteras de préstamos hipotecarios, una gran proporción de los cuales pueden haber sido hipotecas de tasa fija (un problema conocido como activo y pasivo). Desajuste).

Las tasas de interés siguieron aumentando, ejerciendo aún más presión sobre las ganancias y pérdidas a medida que amanecía la década de los ochenta, y conducían a un mayor enfoque en las transacciones con tasas de interés elevadas. Zvi Bodie , profesor de finanzas y economía en la Escuela de Administración de la Universidad de Boston , escribiendo en la Revisión de la Reserva Federal de St. Louis, "la falta de adecuación entre activos y pasivos era una de las principales causas de la crisis del ahorro y los préstamos".

1.5.4 Tolerancia

La concentración relativamente mayor de préstamos de S & L en hipotecas, junto con la dependencia de depósitos con vencimientos cortos para su financiamiento, hizo que las instituciones de ahorro fueran especialmente vulnerables a los aumentos en las tasas de interés. A medida que la inflación se aceleró y las tasas de interés comenzaron a aumentar rápidamente a fines de la década de 1970, muchas pérdidas y ganancias comenzaron a sufrir grandes pérdidas. Las tasas que tuvieron que pagar para atraer depósitos aumentaron marcadamente, pero la cantidad que ganaron en hipotecas de tasa fija a largo plazo no cambió. Las pérdidas comenzaron a aumentar²⁰.

²⁰Ibid. – página 19

Esto condujo a una respuesta reguladora de indulgencia, que podría decirse que es la causa de los síntomas y las causas que se encuentran a continuación. Para ser claros, fue la práctica y la habilitación de la política la causa de la confusión que experimentó el mercado de S & L.

Se permitió que muchos ahorradores insolventes permanecieran abiertos, y sus problemas financieros solo empeoraron con el tiempo. Además, las normas de capital se redujeron tanto por la legislación como por las decisiones adoptadas por los reguladores. Se otorgaron licencias federales de propiedad y licencia para realizar nuevos préstamos (y, en última instancia, más arriesgados) que no sean hipotecas residenciales.

1.5.5 Préstamos inmobiliarios imprudentes

En un esfuerzo por aprovechar el boom inmobiliario (préstamos hipotecarios sobresalientes en Estados Unidos: 1976 \$ 700 mil millones, \$ 1,2 billones en 1980) [12]y altas tasas de interés de fines de la década de 1970 y comienzos de la década de 1980, muchas S & L prestaron mucho más dinero de lo que era prudente. y a empresas que muchas S & L no estaban calificadas para evaluar, especialmente en lo que respecta a bienes raíces comerciales. L. William Seidman , ex presidente de la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC) y de la Resolution Trust Corporation , declaró: "Los problemas bancarios de los años 80 y 90 vinieron principalmente, pero no exclusivamente, de préstamos hipotecarios poco sólidos".

1.5.6 Depósitos corregidos

Los corredores de depósitos, al igual que los corredores de bolsa, reciben una comisión del cliente para encontrar las mejores tasas de certificados de depósito(CD) y colocar el dinero de sus clientes en esos CD. Anteriormente, los bancos y cajas de ahorro solo podían tener el cinco por ciento de sus depósitos

como depósitos intermediarios; la carrera hacia abajo hizo que se levantara este límite.²¹

Un pequeño ahorro de una sola rama podría atraer una gran cantidad de depósitos simplemente ofreciendo la tasa más alta. Para ganar dinero con este dinero caro, tuvo que prestar a tasas aún más altas, lo que significa que tuvo que hacer inversiones más arriesgadas. Este sistema se hizo aún más perjudicial cuando ciertos agentes de depósito instituyeron una estafa conocida como "financiación vinculada".

En "financiación vinculada", un corredor de depósitos se acercaría a un ahorro y diría que dirigiría una gran cantidad de depósitos a ese ahorro si el ahorro les prestara dinero a ciertas personas. A las personas, sin embargo, se les pagó una tarifa para solicitar los préstamos y se les dijo que entregaran los fondos del préstamo al agente de depósito.

1.5.7 Acuerdo con la Liga de Estados Unidos de Instituciones de Ahorro

El siguiente es un resumen detallado de las principales causas de pérdidas que afectaron el negocio de ahorro y préstamo en la década de 1980:

1. Falta de valor neto para muchas instituciones a medida que ingresaron en la década de 1980, y una regulación de patrimonio netamente inadecuada.
2. Disminución en la efectividad de la Regulación Q para preservar el diferencial entre el costo del dinero y la tasa de rendimiento de los activos, básicamente derivado de la inflación y el aumento en las tasas de interés del mercado.
3. Ausencia de la capacidad de variar el rendimiento de los activos con aumentos en la tasa de interés requerida para pagar los depósitos.
4. Aumento de la competencia en la recolección de depósitos y la originación de hipotecas del negocio, con un repentino estallido de nueva tecnología que hace posible una forma completamente nueva de conducir

²¹Ibid. – página 20

instituciones financieras en general y específicamente el negocio de hipotecas.²²

5. Los Ahorros y Préstamos obtuvieron una amplia gama de nuevos poderes de inversión con la aprobación de la Ley de Desregulación y Control Monetario de las Instituciones Depositarias y el Garn-St. Ley de Instituciones Depositarias Germain . Varios estados también aprobaron una legislación que también aumentó las opciones de inversión. Estos introdujeron nuevos riesgos y oportunidades especulativas que fueron difíciles de administrar.
6. En muchos casos, la administración carecía de la capacidad o la experiencia para evaluarlos, o para administrar grandes volúmenes de préstamos de construcción no residenciales.
7. Eliminación de regulaciones inicialmente diseñadas para prevenir excesos de préstamos y minimizar fallas. La relajación regulatoria permitió el préstamo, directamente y a través de participaciones, en mercados de préstamos distantes con la promesa de altos rendimientos. Los prestamistas, sin embargo, no estaban familiarizados con estos mercados distantes. También permitió a las asociaciones participar ampliamente en actividades de construcción especulativas con constructores y desarrolladores que tenían poco o ningún interés financiero en los proyectos.
8. Fraude y abuso de información privilegiada de los empleados.
9. Un nuevo tipo y generación de ejecutivos y propietarios oportunistas de ahorros y préstamos -algunos de los cuales operaron de manera fraudulenta- cuya adquisición de muchas instituciones se vio facilitada por un cambio en las reglas FSLIC reduciendo el número mínimo de accionistas de una asociación asegurada de 400 a uno.
10. Abandono del deber por parte del consejo de administración de algunas asociaciones de ahorro. Esto permitió a la administración hacer un uso incontrolado de una nueva autoridad operativa, mientras que los

²²Ibíd. – página 21

directores no controlaron los gastos y prohibieron las situaciones obvias de conflicto de intereses²³

11. Un final virtual de la inflación en la economía estadounidense, junto con la sobreedificación en residencias multifamiliares tipo condominio y en bienes raíces comerciales en muchas ciudades.
12. Además, los valores inmobiliarios colapsaron en los estados de energía, Texas , Louisiana y Oklahoma , particularmente debido a la caída del precio del petróleo , y la debilidad ocurrió en los sectores minero y agrícola de la economía.
13. Presiones que siente la administración de muchas asociaciones para restablecer las ratios de patrimonio neto. Ansiosos por mejorar las ganancias, se alejaron de sus prácticas crediticias tradicionales hacia créditos y mercados que implicaban mayores riesgos, pero con los que tenían poca experiencia.
14. La falta de evaluaciones apropiadas, precisas y efectivas del negocio de ahorros y préstamos por parte de las firmas de contabilidad pública, los analistas de seguridad y la comunidad financiera.
15. La estructura organizativa y las leyes de supervisión, adecuadas para vigilar y controlar el negocio en el entorno protegido de los años sesenta y setenta, dieron lugar a demoras fatales e indecisión en el proceso de examen / supervisión en los años ochenta.
16. El personal federal y estatal de exámenes y supervisión es insuficiente en número, experiencia o capacidad para manejar el nuevo mundo de las operaciones de ahorro y préstamo.
17. La incapacidad o falta de voluntad de la Junta del Banco y su personal legal y de supervisión para tratar las instituciones problemáticas de manera oportuna. Muchas instituciones, que al final cerraron con grandes pérdidas, eran casos conocidos de problemas durante un año o más. A

²³Ibíd. – página 22

menudo, al parecer, las consideraciones políticas retrasaron la necesaria acción de supervisión.²⁴

1.5.8 Principales causas y lecciones

En 2005, el antiguo regulador bancario William K. Black enumeró una serie de lecciones que deberían haberse aprendido de la Crisis de S & L que no se han traducido en una acción gubernamental efectiva:

1. El fraude es importante y los fraudes de control plantean riesgos únicos.
2. Es importante entender los mecanismos de fraude. Los economistas subestiman groseramente su prevalencia e impacto, y los fiscales tienen dificultades para encontrarlo, incluso sin la presión política de los políticos que reciben contribuciones de campaña de la industria bancaria.
3. El fraude de control puede ocurrir en olas creadas por una desregulación mal diseñada que crea un ambiente criminógeno.
4. Las olas de fraude de control causan un daño inmenso.
5. Los fraudes de control convierten restricciones convencionales en el abuso en ayudas al fraude.
6. Los conflictos de intereses importan.
7. El seguro de depósitos no era esencial para los fraudes de control de S & L.
8. No hay suficientes investigadores capacitados en las agencias reguladoras para protegerse contra los fraudes de control.
9. El liderazgo regulatorio y presidencial es importante.
10. La ética y las fuerzas sociales son restricciones al fraude y al abuso.
11. Asuntos de desregulación y activos importan.
12. La SEC debería tener un jefe criminólogo.
13. Los fraudes de control derrotan las protecciones y las reformas del gobierno corporativo.

²⁴Ibíd. – página 23

14. Las opciones sobre acciones aumentan el saqueo mediante fraudes de control.

15. El movimiento de "reinversión del gobierno" debería tratar eficazmente los fraudes de control²⁵.

1.5.9 Fallas

En 1980, el Congreso de los Estados Unidos otorgó a todos los grupos de ahorro, incluidas las asociaciones de ahorro y préstamo, el poder de otorgar préstamos comerciales y de consumo y emitir cuentas de transacciones.

Diseñado para ayudar a la industria de ahorro a retener su base de depósitos y mejorar su rentabilidad, la Ley de desregulación y control monetario de las instituciones depositarias (DIDMCA) de 1980 permitió a los grupos de ahorro otorgar préstamos de consumo hasta al 20 por ciento de sus activos, emitir tarjetas de crédito, aceptar órdenes negociables de cuentas de retiro de individuos y organizaciones sin fines de lucro, e invierte hasta el 20 por ciento de sus activos en préstamos inmobiliarios comerciales.

El daño a las operaciones de S & L llevó al Congreso a actuar, aprobando la Ley de Impuestos de Recuperación Económica de 1981 (ERTA) en agosto de 1981 e iniciando los cambios regulatorios por parte del Federal Home Loan Bank Board permitiendo a S & L vender sus préstamos hipotecarios y usar el efectivo generado para buscar mejores resultados poco después de la promulgación;

Las pérdidas creadas por las ventas debían amortizarse durante la vida del préstamo, y cualquier pérdida también podría compensarse con los impuestos pagados en los diez años anteriores. Todo esto hizo que las S & L ansiasen vender sus préstamos. Los compradores, las principales firmas de Wall Street, aprovecharon rápidamente la falta de experiencia de las S & L, comprando entre 60% y 90% del valor y luego transformando los préstamos al agruparlos como efectivamente bonos respaldados por el gobierno en virtud de Ginnie. Mae, Freddie Mac o Fannie Mae lo garantizan. Las S & L fueron un grupo que compró estos bonos, con un valor de \$ 150 mil millones en 1986, y se les cobraron tarifas sustanciales por las transacciones.²⁶

²⁵Ibíd. – página 24

²⁶Ibíd. – página 25

En 1982, se aprobó la Ley de Instituciones de Depósito Garn-St Germain y aumentó la proporción de activos que los ahorradores podrían tener en préstamos inmobiliarios comerciales y de consumo y permitió a los grupos de ahorro invertir 5 por ciento de sus activos en préstamos comerciales hasta el 1 de enero de 1984, cuando este porcentaje aumentó a 10 por ciento.

Se produjo un gran número de incumplimientos y quiebras de los clientes de S & L, y las S & L que se habían sobre-extendido se vieron obligadas a iniciar procedimientos de insolvencia.

La Corporación Federal de Seguros y Préstamos (FSLIC), una agencia del gobierno federal que aseguró cuentas de S & L de la misma manera que la Corporación Federal de Seguros de Depósitos asegura cuentas bancarias comerciales, luego tuvo que devolver a todos los depositantes cuyo dinero se perdió. De 1986 a 1989, FSLIC cerró o resolvió 296 instituciones con activos totales de \$ 125 mil millones.

Siguió un período aún más traumático, con la creación de Resolution Trust Corporation en 1989 y la resolución de esa agencia para mediados de 1995 de otros 747 ahorristas.

Un panel del Banco de la Reserva Federal indicó que el rescate resultante de los contribuyentes terminó siendo incluso mayor de lo que hubiera sido debido a los riesgos morales y los incentivos de selección adversa que agravaron las pérdidas del sistema.

También hubo S & L colegiados por el estado que fallaron. Algunos fondos estatales de seguro fallaron, requiriendo rescates de contribuyentes estatales.

1.5.10 Home State Savings Bank

En marzo de 1985, llegó al conocimiento público de que el gran Home State Savings Bank con sede en Cincinnati, Ohio, estaba a punto de colapsar. El gobernador de Ohio, Dick Celeste, declaró un feriado bancario en

el estado cuando los depositantes de Home State se alinearon en una "corrida" en las sucursales del banco para retirar sus depósitos²⁷.

Celeste ordenó el cierre de todos los S & L del estado. Solo aquellos que pudieron calificar para ser miembros de la Corporación Federal de Seguros de Depósitos pudieron reabrir sus puertas. [24] Las reclamaciones de los depositantes de Ohio S & L agotaron los fondos de seguro de depósitos del estado. Un evento similar que involucró Old Court Savings and Loans tuvo lugar en Maryland.

1.5.11 Midwest Federal Savings & Loan

Midwest Federal Savings & Loan fue un fondo de ahorro y préstamo federalmente establecido en Minneapolis, Minnesota, hasta su fracaso en 1990. [25] St. Paul Pioneer Press calificó el fracaso del banco como el "mayor desastre financiero en la historia de Minnesota"

El presidente, Hal Greenwood Jr., su hija, Susan Greenwood Olson, y dos ex ejecutivos, Robert A. Mampel, y Charlotte E. Masica, fueron condenados por crimen organizado que llevó al colapso de la institución. El fracaso le costó a los contribuyentes \$ 1.2 mil millones. Se presume que la canción de Megadeth "Ejecución hipotecaria de un sueño" se escribió sobre este fracaso en particular. Dave Ellefson, el bajista de Megadeth, contribuyó con las letras de la canción después de que la granja familiar de Minnesota estuvo en peligro como resultado de la crisis financiera de S & L.

1.5.12 Lincoln Savings and Loan

El colapso de Lincoln Savings llevó al escándalo político Keating Five, en el que cinco senadores estadounidenses estuvieron implicados en un esquema de tráfico de influencias. Fue nombrado por Charles Keating, quien dirigió Lincoln Savings e hizo \$ 300,000 como contribuciones políticas a ellos en la década de 1980. Tres de esos senadores, Alan Cranston (D-CA), Don Riegle (D-MI) y Dennis DeConcini (D-AZ), descubrieron que sus carreras políticas se habían visto truncadas como resultado. Otros dos, John Glenn (D-OH) y John McCain (R-AZ), fueron reprendidos por el Comité de Ética del Senado por ejercer

²⁷Ibid. – página 26

un "mal juicio" por intervenir ante los reguladores federales en nombre de Keating²⁸.

1.5.13 Silverado Savings and Loan

Silverado Savings and Loan colapsó en 1988, y le costó a los contribuyentes \$ 1.3 mil millones. Neil Bush , el hijo del entonces Vicepresidente de los Estados Unidos George HW Bush , estaba en la Junta de Directores de Silverado en ese momento. Neil Bush fue acusado de otorgarse un préstamo de Silverado, pero negó todas las fechorías.

La Oficina de Supervisión de Ahorros de los EE. UU. Investigó el fracaso de Silverado y determinó que Neil Bush había participado en numerosas "violaciones de sus deberes fiduciarios que implicaban múltiples conflictos de intereses ".

Aunque Bush no fue procesado por cargos criminales, la Federal Deposit Insurance Corporation entabló una demanda civil contra él y contra los otros directores de Silverado; finalmente se resolvió fuera de la corte, con Bush pagando \$ 50,000 como parte del acuerdo, informó The Washington Post .

Como director de un ahorro fallido, Bush votó a favor de aprobar \$ 100 millones en lo que finalmente fueron préstamos incobrables para dos de sus socios comerciales. Y al votar por los préstamos, no informó a los miembros de la junta directiva de Silverado Savings & Loan que los solicitantes de préstamos eran sus socios comerciales.

Neil Bush pagó una multa de \$ 50,000, pagado por los partidarios republicanos, [31] y se le prohibió las actividades bancarias por su papel en derribar a Silverado, que le costó a los contribuyentes \$ 1.3 mil millones. Una demanda de RTC contra Bush y otros oficiales de Silverado se resolvió en 1991 por \$ 26.5 millones.²⁹

²⁸Ibíd. – página 27

²⁹(https://en.wikipedia.org/wiki/Savings_and_Loan_Crisis, 1989)

CAPITULO II: Origen de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos en República Dominicana

2.1 Creación de las Asociaciones de Ahorros en RD

La Ley 5897 es la madre de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la vivienda (AAPV). Data del 14 de mayo de 1962, publicada en la gaceta oficial 8663, por el entonces presidente Rafael Bonnelly, quien en ese entonces estaba al frente del Consejo de Estado. Aquí se inicia uno de los sectores más importantes en la vida financiera de República Dominicana.

Las Asociaciones de Ahorros nacieron en la República Dominicana a principio de los años 60 bajo el amparo de la Ley 58-97 del Consejo de Estado. Esas organizaciones, de carácter mutualista mostraban como dirección principal.

El desarrollo de financiamientos para la facilidades de préstamos hipotecarios, por tanto, se le concede el gran atributo haber colaborado considerablemente con grandes cantidades de familias para obtener su propio inmueble

La ley que dio origen a las AAPV tiene información interesante. Lo primero que el depositante o cliente debe saber es que una de estas instituciones no funciona igual que en un banco en el sistema, aunque sí realiza la mayoría de las operaciones financieras. Igual que las demás empresas del sector, está bajo la supervisión de la Autoridad Monetaria y Financiera

En su artículo nueve establece que las decisiones de la Asamblea General de Depositantes o de Asociados y en las votaciones que ésta realice, cada depositante tendrá derecho a un voto por cada RD\$100 que haya mantenido

depositados o como promedio en la cuenta de ahorros durante el último ejercicio³⁰

Pero ningún depositante tendrá derecho a más de 50 votos cualquiera que sea el monto de su depósito o de su cuenta de ahorros.

Aclara, sin embargo, que en la Asamblea General de Depositantes Constitutiva ningún depositante tendrá derecho a más de 10 votos.

En principio, con autorización del Banco Nacional de la Vivienda, las asociaciones podían recibir depósitos de ahorros a término, cuya participación en los dividendos sería diferente a la de las cuentas ordinarias. Los titulares de estos depósitos tendrían los derechos y obligaciones que fije el respectivo reglamento. Esta parte está vigente con las observaciones que hace la ley 183-02.

En su artículo 20 se muestra la longevidad de la ley, ya que dice que sólo tendrán derecho a dividendos las cuentas de ahorros cuyo monto exceda de RD\$20.

Señala que, en los depósitos en cuenta de ahorros, el depositante tiene derecho a verificar remesas en efectivo para abono en su cuenta y disponer total o parcialmente de la suma depositada mediante cobros a la vista.

Los depósitos de dinero a la vista se entenderán constituidos en cuenta de ahorros, a menos que se pacte lo contrario.

Para que el depositante pueda hacer abonos en cheques se requerirá autorización del depositario.

En su artículo 35, que fue modificado por la Ley 257 de marzo de 1968, se establece que las asociaciones no estarán sujetas al impuesto o derechos con motivo de su constitución u organización ni ningún otro impuesto tasa o contribución, inclusive el impuesto sobre la renta en ninguna de las categorías establecidas o que se establezcan al respecto. Todas las autorizaciones,

³⁰ (Severino, 2011) (Severino, 2011) (Severino, 2011)

contratos y los títulos que emitan o documentos que suscriban estarán exentos de impuestos nacionales y municipales³¹.

Establece que los beneficiarios de los préstamos hipotecarios concedidos de conformidad con las normas del sistema de ahorros y préstamos para la vivienda, establecido por las leyes 5894 y 5897, y sus reformas, así como los adquirentes de viviendas propiedad de las entidades que integran el mencionado sistema, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, tasa, derechos, honorarios y cualquier otra contribución pública de carácter nacional.

2.2 Funciones de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos en República Dominicana

Las asociaciones de Ahorros y Préstamos, como lo establece la Ley 183-02, estarán bajo la regulación y supervisión exclusiva de la Administración Monetaria y Financiera y podrán realizar las siguientes operaciones:

- a) Recibir depósitos de ahorro y a plazo, en moneda nacional y recibir préstamos de instituciones financieras.
- b) Conceder préstamos en moneda nacional, con garantía hipotecaria destinados a la construcción, adquisición y remodelación de viviendas familiares y refinanciamientos de deudas hipotecarias, así como conceder préstamos a otros sectores de la economía nacional con o sin garantía real y líneas de crédito, conforme lo determine reglamentariamente la Junta Monetaria.
- c) Emitir títulos valores. Emitir tarjetas de crédito, débito y cargo conforme a las disposiciones legales que rijan en la materia.
- d) Adquirir, ceder o transferir efectos de comercio, títulos valores y otros instrumentos de obligaciones, así como celebrar contratos de retroventa sobre los mismos.
- e) Descontar letras de cambio, libranzas, pagarés y otros documentos que representen medios de pago³²

³¹Ibid – Pagina 30

³²Ibid – Pagina 31

2.3 Historia de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos

La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) es una institución financiera privada, de carácter mutualista, creada mediante Ley No. 5897, del 14 de mayo de 1962, con el objetivo de promover el ahorro para el financiamiento de la compra, construcción y/o mejoramiento de la vivienda familiar.

Más allá de su tradicional liderazgo en el financiamiento de viviendas económicas y de clase media, y como parte de su estrategia de diversificación, APAP ha extendido su apoyo a los más importantes sectores productivos del país, consolidando su participación en el sistema financiero dominicano.

Los logros alcanzados en áreas tan importantes como el fortalecimiento institucional, la gobernabilidad corporativa y la responsabilidad social, hacen de APAP una institución coherente con los principios y valores que le sirven de sustento. Capital humano de calidad excepcional, estrategia de vanguardia y tecnología de punta.

Visión:

Liderar con pasión la transformación financiera para crear mayor bienestar de las personas.

Misión:

Mejorar la calidad de vida de las personas creando soluciones ágiles mediante servicios financieros sostenibles y gente apasionada.

Valores APAP:

- Transformación Proactiva – Agilidad - Empoderamiento Colaborativo
- Excelencia en los Resultados -Pasión

Compromiso de la Calidad: Estamos comprometidos en crear experiencias inolvidables mejorando continuamente todo lo que hacemos³³

³³<http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/historia.aspx>

2.4 Crecimiento de APAP

La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos es la primera institución financiera del mercado dominicano, sobre saliendo por la oferta atractiva de Préstamos Hipotecarios, la Banca de Negocios y el esfuerzo continuo en promover el hábito del ahorro en las familias dominicanas.

Se ha expandido por todo el país, diversificamos y nuestras operaciones se expanden por toda la geografía nacional, el capital humano crece día a día, incorporando personas proactivas y creativas que disfrutan con su profesión y que quieren contribuir con crear una APAP más competitiva, basada en una cultura de servicio y calidad.

Es un equipo comprometido con valores que orientan a las personas hacia los resultados, la atención al cliente y calidad de servicio, el trabajo en equipo, y un gran sentido ético y de integridad.

El acostumbrado liderazgo en el financiamiento de viviendas económicas y de clase media, y como parte de su estrategia de diversificación, APAP ha extendido su apoyo a los más importantes sectores productivos del país, consolidando su participación en el mercado financiero dominicano.

Los logros alcanzados en áreas tan importantes como el fortalecimiento institucional, la gobernabilidad corporativa y la responsabilidad social, hacen de APAP una institución coherente con los principios y valores que le sirven de sustento, al ser la primera asociación en república dominicana en ser fundada.

La oficina principal está ubicada en la avenida máximo Gómez con avenida 27 de febrero, este edificio fue construido en el año 1980 y aun permanece operando como lo muestra la figura No. 7 con 53 sucursales distribuidas en Santo Domingo, Santiago, San Francisco de Macorís, moca, las vegas, La Romana, Higüey, Verón, San Cristóbal, Haina y galería 360³⁴

³⁴Propuesta para reducir el costo de la factura de la energía eléctrica, a través de la energía alternativa, en la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), año 2017 Ing. Pedro Labour Peña)

2.5 Declaración de Principio

La Junta de Directores de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (en adelante la “Asociación”) para profundizar sus prácticas de gobierno corporativo y como forma de establecer de manera expresa los principios que fundamentan sus actuaciones en el mercado financiero nacional e internacional, y en especial, en el sector de ahorros y préstamos, y de refrendar los compromisos asumidos frente a toda la sociedad dominicana desde el momento de su constitución, ha adoptado de manera unánime la siguiente Declaración de Principios, la cual es vinculante tanto para los miembros de la Junta de Directores, la Alta Gerencia y todos y cada uno de los miembros de la Asociación, la cual a su vez constituye un texto complementario con las normas y políticas internas de conducta y ética de la entidad:

2.5.1 Junta de Directores Capacitada, Responsable Y objetiva.

La Junta de Directores constituye el órgano principal de gestión, control y fiscalización de la Asociación. En este sentido, la Junta de Directores deberá ejercer sus funciones de manera responsable y objetiva, tomando en consideración, en primer lugar, los intereses generales de la Asociación y sus Asociados. Asimismo, la Junta de Directores deberá en todo momento constituir un órgano compuesto por miembros profesionalmente capacitados y comprometidos con mantener un comportamiento proactivo a favor de la eficacia y eficiencia de la Asociación. La Junta de Directores fomentará que su composición este acentuada por profesionales que cuenten con conocimientos especializados, que permita desarrollar una gestión que genere valor a la Asociación y a sus Asociados. Entiende que es un objetivo principal, crear valor en sí misma mediante la implementación de las mejores prácticas de gobierno corporativo y el aporte multidisciplinario de los miembros³⁵.

³⁵<http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/declaracion-principios.aspx>

2.5.2 Reconocimiento y Protección De los Derechos De Los Asociados.

La Junta de Directores reconoce que la Asociación es el resultado del aporte dinerario mancomunado de todos y cada uno de sus Asociados. En consecuencia, la Junta de Directores se compromete a proteger y reconocer en todo momento los derechos inherentes a los Asociados, en especial, aquellos que se establecen y reconocen en la legislación monetaria y financiera y las normas estatutarias e internas de la Asociación. Este reconocimiento incluye el compromiso de crear los mecanismos institucionales indispensables para que todo Asociado tenga acceso permanente a la información de la entidad, así como para poder canalizar adecuadamente todas las observaciones, comunicaciones o reclamaciones correspondientes en su calidad de Asociado. Se compromete de igual manera, a implementar las herramientas pertinentes para equilibrar los derechos de los Asociados, la consecución del interés social de la Asociación y los grupos de interés. .

2.5.3 Compromiso Con el Debido Cumplimiento.

La Junta de Directores, tanto respecto de las normas especiales que le aplican como entidad de intermediación financiera, así como respecto del resto de las normas legales y reglamentarias aplicables, asume el compromiso de absoluto cumplimiento y apego a las normas y reglas que les aplican. En especial, sin que sean de carácter limitativo, la Junta de Directores establece como una prioridad el cumplimiento de las normas relativas al sistema monetario y financiero, el gobierno corporativo, la prevención del lavado de activos, el sistema tributario, la protección a los usuarios, las normas laborales, las relacionadas con la seguridad física, medioambiente y las relacionadas con la responsabilidad social y el desarrollo sostenido y sustentable. De igual manera, se compromete a revisar de manera periódica las normas mencionadas anteriormente, asegurándose que las mismas se encuentren acorde con las mejores prácticas nacionales e internacionales³⁶.

³⁶Ibid – Pagina35

2.5.4 Transparencia.

La Junta de Directores reconoce la importancia que tiene la información para el funcionamiento de la Asociación, el ejercicio de los derechos de sus Asociados, clientes, demás grupos de interés y el mercado financiero en general. En este sentido, la Junta Directores se compromete a establecer y promover las políticas y directrices pertinentes para mantener los más amplios niveles de transparencia e información constante, confiable, constatable, certera y comprensible. Dicho principio deberá regir la toma de decisiones a lo interno de toda la Asociación. El principio general de transparencia se reconoce sin perjuicio del respeto de los deberes de confidencialidad y secreto bancario establecidos como derechos inherentes a todo usuario de servicios financieros y depositantes de las entidades de intermediación financiera. Este principio de transparencia se ejercerá a su vez en observancia absoluta de las reglas y normas sobre publicación de informaciones que sean dictadas por las autoridades legislativas o administrativas correspondientes.

2.5.5 Reconocimiento y Protección De Los Derechos A Los Usuarios De Los Servicios Financieros.

La Junta de Directores reconoce el carácter de derecho fundamental que constituye la protección a los derechos de los consumidores, en este caso, de los usuarios de los servicios financieros y la preponderancia que tiene el mismo dentro del marco del sistema financiero y la regulación de éste. Asimismo, la Junta de Directores reconoce que la Asociación debe adoptar y observar las disposiciones especiales de protección a los usuarios de los servicios financieros, así como las normas generales sobre protección al consumidor. En consecuencia, es un compromiso de la Junta de Directores fomentar a lo interno de la misma una cultura de protección al usuario, así como establecer los mecanismos internos requeridos y necesarios para una efectiva tutela de los derechos de sus usuarios o consumidores³⁷.

³⁷Ibdi – Pagina 36

2.5.6 Compromiso Con Las Buenas Prácticas Bancarias.

La Junta de Directores se compromete a ofrecer los productos y servicios financieros que presta la Asociación dentro del marco general de las buenas prácticas bancarias, para lo cual fomentará el conocimiento preciso de los productos y servicios por parte de cada persona que los adquiera, así como la adopción de un código de buenas prácticas como forma de asegurar los mecanismos y reglas básicas que regirán cada uno de los productos y servicios a prestar. De igual manera, fomentará la divulgación de las características de los productos o servicios que ofrezca.

2.5.7 Compromiso Con La Responsabilidad Social.

La Junta de Directores reconoce que la Asociación, como entidad mutualista dedicada fundamentalmente al otorgamiento de préstamos para la vivienda constituye en su esencia misma un foco esencial de responsabilidad social.

En este mismo sentido, la Junta de Directores se compromete con mantener altos niveles de responsabilidad social interna, es decir, respecto de todos los miembros que la componen en las áreas de preparación profesional, condiciones laborales, seguridad, trato igualitario, cultura, medioambiente, cooperación, desarrollo y acceso al crédito. En este sentido, se compromete a fomentar la igualdad, la diversidad, la inclusión, la integración y la no discriminación como eje central de la administración de recursos humanos.

Asimismo, se compromete con mantener iguales estándares respecto de las políticas de responsabilidad social externa, es decir, en relación con toda la sociedad dominicana, en especial, aquellos temas relativos al fomento del ahorro, desarrollo humano, cultural, de educación, profesional, personal, familiar, deportivo y social en el sentido más amplio posible³⁸.

³⁸Ibid – Pagina 37

Además, se compromete al cumplimiento de las políticas públicas puestas en marcha por el gobierno para fomentar el crecimiento económico sostenible y el acceso al crédito, en especial con las mejores prácticas medioambientales. Igualmente, reconoce la necesidad de promover la mejora continua en la gestión del activo reputacional, en la ética y transparencia de la institución.

2.5.8 Fomento De La Inversión y La Financiación Socialmente Responsable.

La Junta de Directores se compromete a que la Asociación realice sus operaciones en un marco de reconocimiento y fomento de la inversión y financiación socialmente responsable. En consecuencia, la Junta de Directores priorizará la prestación de sus servicios financieros a obras, programas, proyectos y personas físicas o jurídicas cuyos fines tengan una relevancia en el ámbito social y económico de la nación, fomentando con ello el sostenido crecimiento personal, familiar y empresarial de toda la sociedad dominicana. Particular importancia reviste los programas de fomento de la vivienda y promoción de la titulación que merecerán especial atención en el diseño e implementación de las políticas de financiación y responsabilidad social de la entidad. En este sentido, la Junta de Directores se compromete a fomentar que las operaciones efectuadas por la Asociación, se realicen respetando los estándares medioambientales.

2.5.9 Reconocimiento y Aplicación De Las Normas De Conducta.

La Junta de Directores reconoce las normas de ética y conducta establecidas, tanto en las normas legales y reglamentarias aplicables, como en las políticas estatutarias e internas adoptadas por la propia entidad. En consecuencia, se compromete a su más absoluto cumplimiento, así como al fomento de su conocimiento y comprensión por todos los miembros de la Asociación y, por tanto, de su correcta observancia por todos y cada uno de éstos.³⁹

³⁹Ibid - <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/declaracion-principios.aspx>

De igual manera, se compromete a fomentar a que la imposición de sanciones se desarrolle dentro de un marco de respeto al debido proceso de todos los empleados.

2.5.10 Riesgo y Auditoria.

La Junta de Directores reconoce la importancia que, para la Asociación, como entidad de intermediación financiera, posee la administración de los riesgos asumidos, así como la necesidad de contar con importantes niveles de auditoría tanto a nivel interno como externo. En consecuencia, la Junta de Directores se compromete a mantener los más altos estándares internos relacionados a los aspectos de medición, control y asunción de riesgos, así como de auditoría interna, externa y los correspondientes mecanismos y sistemas de control interno. Estas prácticas deberán estar en todo momento conforme con las disposiciones establecidas por las normas monetarias y financieras aplicables, así como con las directrices y mejores prácticas internacionales.

2.5.11 Contratos de Adhesión

2.5.11.1 Préstamos Hipotecarios

- Contrato Compraventa e Hipoteca con Resolución (Empleados Codetel)
- Contrato de Compra Venta e Hipoteca Estándar
- Contrato Compraventa e Hipoteca con Resolución o Acuerdo Marco
- Contrato de Préstamo Hipotecario Estándar
- Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria - Hipoteca Anterior
- Contrato de Préstamo Hipotecario Estándar Desembolsos por CUBICACIÓN
- Contrato de Compraventa e Hipoteca (Inmueble adjudicado) - CT con Matrícula
- Contrato de Préstamo Garantía Hipotecaria y Fiador Hipoteca Real
- Contrato de Préstamo Remodelación y Consolidación o Traslado
- Contrato de Préstamo Garantía Hipotecaria y Fiador (Entre Esposos)
- Contrato de Compra Venta e Hipoteca con Resolución Proyecto Fideicomiso Inmobiliario⁴⁰

⁴⁰(Prestamos, <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-prestamo-hipotecario.aspx>, 2018; Prestamos, <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-prestamo-hipotecario.aspx>, 2018)

- Contrato de Compra Venta con Fiador Solidario o Garante
- Contrato de Compra Venta e Hipoteca con Garantia Solidaria en Resolución
- Contrato de Compra Venta e Hipoteca Fideicomiso con Titulo
- Contrato de Préstamo con Garantia Hipotecaria - Hipoteca Anterior - Fiador Solidario
- Modelo Addendum Aumento-Disminución Plazo⁴¹

2.5.11.2 Préstamos de Consumo

- ☐ Pagaré Especial
- ☐ Pagaré Fiador Solidario
- ☐ Pagaré Presta pronto⁴²

2.5.11.3 Cuentas de Ahorro

- ☐ Solicitud Plan Ahorro a la Medida Mancomunado
- ☐ Contrato de Cuenta de Ahorros con Libreta y/o Tarjeta de Débito⁴³

2.5.11.4 Tarjetas de Crédito

- ☐ Más Límite Crédito Diferido
- ☐ Tarjetas de Crédito
- ☐ Tarjeta Visa Distribución⁴⁴

2.5.11.5 Certificados Financieros

- ☐ Certificado Financiero
- ☐ Certificado Financiero Libre
- ☐ Certificado Financiero Sin Cancelación Anticipada⁴⁵

2.5.11.6 Prendarios

- ☐ Contrato de Prenda Sin Desapoderamiento
- ☐ Contrato de Prenda Sin Desapoderamiento Usado
- ☐ Contrato de Prenda Sin Desapoderamiento con Garante
- ☐ Contrato de Prenda Sin Desapoderamiento Usado Importado
- ☐ Contrato de Prenda Sin Desapoderamiento con Codeudor⁴⁶
-

⁴¹ <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-prestamo-hipotecario.aspx>

⁴² <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-prestamo-consumo.aspx>

⁴³ <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-cuenta-ahorro.aspx>

⁴⁴ <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-tarjeta-credito.aspx>

⁴⁵ <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-certificados-financieros.aspx>

⁴⁶ <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/ca-prendarios.aspx>

2.6 Estructura de Gobierno Corporativo en APAP

2.6.1 Junta de Directores

El criterio de selección de la junta de Directores se hace conforme al Reglamento de Gobierno Corporativo.

Miembro	Posición en la Junta
Lawrence Hazoury Toca	Presidente, Miembro Externo Independiente
Luis López Ferreiras	Vicepresidente, Miembro Externo Independiente
David Fernández Whipple	Secretario, Miembro Externo Independiente
Manuel Fernández Alfau	Miembro Externo Independiente
Pedro Esteva Troncoso	Miembro Externo Independiente
Mónica Armenteros de Torrón	Miembro Externo Independiente
José Marcelino Fernández Rodríguez	Miembro Externo Independiente
Gustavo Ariza Pujals	Miembro Interno Ejecutivo

2.6.2 Ejecutivos Principales

Miembro	Posición
Gustavo Ariza P.	Vicepresidente Ejecutivo
Adalgiza de Jesús	Vicepresidente de Auditoría Interna
Amelia Prota Martínez	Vicepresidente Desarrollo Corporativo
Carlo Sarubbi Rosa	Vicepresidente de Operaciones y Administración
Clara Peguero Sención	Consultora Jurídica
Jesús Cornejo Bravo	Vicepresidente de Riesgos
Jinny Alba	Vicepresidente de Tesorería
Nurys Marte	Vicepresidente de Negocios
Mildred Minaya	Directora de Comunicación e Inversión Social

El órgano superior de administración de APAP lo constituye la Asamblea de Asociados, como órgano máximo de toma de decisiones de la entidad.⁴⁷

2.7 Situación Actual

El sector inmobiliario es uno de los que más dinamizan la economía dominicana pero, en los últimos años se ha visto afectado por algunos obstáculos en el cual pasan las personas interesadas en invertir en una vivienda.

Las viviendas nuevas más económicas para “personas pobres con trabajo fijo” que se ofertan legalmente con títulos, en República Dominicana cuestan entre RD\$800,000 y RD\$900,000.

Para una persona o una pareja adquirir una vivienda de éstas que se ofertan en Santo Domingo, debe tener ingresos, por lo menos de RD\$25,000 mensual, y un buen historial de crédito que permita que el expediente de solicitud logre salir con un “aprobado” del consejo de evaluación de la entidad financiera solicitada.

En la actualidad varios bancos ofrecen una excelente oportunidad para quienes desean adquirir su primera vivienda, porque ya algunos están tomando las solicitudes para préstamos hipotecarios de menos de RD\$2.4 millones con una tasa de 8% fija a 20 años.

Actualmente es fácil encontrar de estas casas, porque, a sabiendas del gran déficit de más de un millón de unidades habitacionales, varias empresas constructoras están levantando apartamentos económicos, aprovechando que el gobierno dominicano contribuye con la entrega de un bono a los adquirientes, que equivale al pago de los impuestos, lo que reduce el precio de las viviendas⁴⁸.

Pero a pesar de estas condiciones y la tasa de 8% fija a 20 años, que por tiempo

⁴⁷(APAP, 2018)

⁴⁸(.com.do, 2018)

limitado están ofreciendo en la actualidad algunos bancos, gracias a la medida del Banco Central de liberar RD\$10,000 millones del encaje legal para el financiamiento de viviendas de bajos costos, a través de lo cual se disminuyen considerablemente las cuotas a pagar en los préstamos hipotecarios, hay una gran cantidad de personas que no califica para el financiamiento.

Un cliente cualquiera en busca de las mejores condiciones para préstamos hipotecarios, que una persona que devenga un salario de RD\$20,000 no califica para adquirir un financiamiento de RD\$800,000 para la compra de una vivienda. Quien vaya a financiar debe destinar, por lo menos, un 30% de sus ingresos al pago de la casa y, evidentemente el 30% de RD\$20,000 serían RD\$6,000, los que resultarían pocos para cubrir la cuota de dicho préstamo hipotecario. En otras entidades financieras para aprobar un crédito hipotecario de RD\$800,000, la persona o la pareja deben tener ingresos, por lo menos, de 39,000, y si tuvieran entradas de RD\$25,000 calificarían para un financiamiento de sólo RD\$500,000. La representante de esta entidad también expresó que ese banco toma en cuenta que la persona tenga ingresos que sumen por lo menos cuatro veces lo que sería la cuota mensual a pagar.

La Ley 189-11 sobre Desarrollo Hipotecario y Fideicomiso, la cual establece varias ventajas, entre ellas, la exención de impuestos, para la construcción de viviendas económicas ya está siendo aprovechada por los constructores, quienes han levantado y están desarrollando varios proyectos con el uso de esta legislación.

También está el proyecto de la Ciudad Juan Bosch que promueve el gobierno conjuntamente con el sector privado, a través del cual se construirán 25,000 viviendas para ayudar a disminuir el déficit habitacional del país⁴⁹.

Pero a pesar de todos los esfuerzos realizados, el inconveniente mayor está en que la mayoría de los trabajadores en el país devenga salarios por debajo del mínimo requerido en las principales entidades financieras para aprobar un préstamo hipotecario.

⁴⁹Ibid – Pagina 48

Los datos hasta el 31 de abril de 2015 de la Tesorería de la Seguridad Social (TSS) muestran que el 45.8% de los trabajadores dominicanos devenga salarios por debajo de los 10,000, lo que refleja que una pareja que esté en este rango salarial ni siquiera juntando sus ingresos podrían calificar para un préstamo hipotecario de éstos⁵⁰.

2.8 Evolución de la Propiedad Inmobiliaria (República Dominicana)

2.8.1 Evolución de las transmisiones inmobiliarias

La evolución histórica de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana se circunscribe a seis grandes períodos en el derecho de tierras. El primer período se inicia con la "Bula Inter Caetera", o "Noverum Universi", del Papa Alejandro VI, del 3 de mayo del 1493, en ella se legitima la conquista del nuevo mundo invistiéndose a la Corona española con el derecho de propiedad de las tierras descubiertas. En ese período convivieron la propiedad pública, arbitraria con el uso de la fuerza del conquistador y la propiedad clandestina de los oprimidos, consistiendo éste último un uso forzado por las circunstancias que con el tiempo fue creando derecho.

En 1513 aparecen las primeras disposiciones sobre reparto territorial en forma legislativa. La merced fue una compensación hecha por el Monarca de terrenos de su propio patrimonio y del de la Corona por servicios militares o públicos que incluía el derecho a vender como propios los terrenos, pasados cuatro años de posesión, constituyéndose como el sistema legal de adquisición⁵¹.

Es limitada en el tiempo debido a que las concesiones se hacían por el tiempo que fuere la voluntad del Monarca, salvo el término de posesión para los que

⁵⁰<http://crisfer.com.do/con-rd20000-de-sueldo-no-se-califica-para-credito-hipotecario/>

⁵¹(Concepcion, 2018)

hubieren fundado sus casas y cumplido de una manera permanente durante años las obligaciones de la concesión.

Otro medio muy particularmente castellano de adquisición de la propiedad inmobiliaria fue el de los repartimientos o conjunto de operaciones mediante las cuales la Corona española administraba y distribuía las tierras descubiertas. Su interés para los estudiosos de la historia del derecho de propiedad en América y en particular para Santo Domingo, estriba en que fue el primer sistema establecido por España en las tierras recién descubiertas a medida que eran arrancadas a los aborígenes y entregadas a los conquistadores y colonizadores a principios del siglo XVI.

El segundo período se inicia con la llamada Ley de Amparo Real del 20 de noviembre del 1578, la misma ratifica el derecho de propiedad de la Corona española sobre las tierras y se establece un procedimiento para amparar los derechos de propiedad a poseedores que tuvieran una prueba escrita preexistente basada en la merced. Más tarde, la Ley de composición de tierras del 17 de marzo del 1631 dispuso que todos los ocupantes de tierras en exceso fueran sometidos a moderadas composiciones, se les entregaran títulos de sus posesiones y se les vendiera el resto. Esta Ley además aumentó a diez años la anterior prescripción de cuatro. Estas dos disposiciones, conjuntamente con la creación del Consejo de Indias, y las Cédulas Reales, constituyeron lo que se conoce como las Leyes de Indias.

En ellas surgen las "Capitulaciones", o convenios entre la Corona y un particular, además se crea la denominada propiedad realenga, cuyo dueño era el Rey, pero no como Monarca sino como un señor feudal más.⁵²

También la propiedad eclesiástica o abadenga, propiedad de las abadías y órdenes religiosas, vastas y privilegiadas, que tuvo una poderosa influencia, a veces mayor que la del poder público

⁵²<http://www.monografias.com/trabajos71/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana.shtml>

El tercer período se inicia a raíz de la independencia de 1844, cuando regía en el país el Código Civil francés de 1804 "napoleónico", que había sido impuesto por el dominador haitiano desde 1822, con ese hecho adquiere la nueva República, que surgía libre e independiente, todos los derechos que sobre estas tierras tenía en su patrimonio la Corona de España.

Como no se había legislado aún de manera especial sobre los terrenos comuneros, era necesario acudir para la partición de los mismos al Código de Procedimiento Civil, lo que hacía que una partición fuese un procedimiento largo, costoso e imperfecto, puesto que la demanda debía ser notificada a tantas partes como accionistas existieran, corriéndose el riesgo de que muchas veces después de concluido un procedimiento de partición apareciera un nuevo accionista que no había sido notificado y cuyos derechos era preciso tener en cuenta.

El cuarto período comienza con la Ley de División de Tierras Comuneras del 21 de abril del 1911, durante el gobierno del Presidente Ramón Cáceres, éste fue el primer intento serio del legislador para organizar de manera definitiva y realizar el procedimiento de división de dichos terrenos. Algunas de las disposiciones contenidas en la mencionada Ley fueron transportadas a Ley vigente (Ley 1542, Artículo No. 89 al 117).

El quinto período surge con la promulgación de la Orden Ejecutiva 511 del 21 de julio del 1920 durante la ocupación militar norteamericana, que introduce el Sistema Torrens de registro de propiedad inmobiliaria.⁵³

Ese sólo hecho representa un acontecimiento legal de trascendental importancia, que necesariamente tenía que marcar un período en la historia de la propiedad inmobiliaria en este país.

El sexto período nace con la Ley Sobre Registro de Tierras No. 1542, de fecha 11 de octubre de 1947, legislación netamente dominicana, que representa un acontecimiento de extraordinaria importancia para nuestra historia, donde los

⁵³<http://www.monografias.com/trabajos71/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana.shtml>

dominicanos manifestamos la voluntad de darnos el régimen legal de la tenencia de la tierra que nos rige.

2.8.2. Sistema de transmisión de la propiedad inmobiliaria

Un sistema de registro es un conjunto de principios que, por sus afinidades, organización y objetivos, forman un cuerpo doctrinal. Es características de todo sistema perseguir un fin, un propósito. De lo contrario, no tendrá consistencia ni causa objeto ni razón de ser. Un sistema de registro de propiedad inmobiliaria es, pues, el conjunto de principios y reglas que sirven a un Estado para mantener el control, supervisión y estabilidad de los derechos que recaen sobre las tierras y sus accesorios, así como de la transferencias o gravámenes que tengan como objeto esos derechos.

Cada uno de los sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria y sus desmembraciones tiene sus características que les son propias. Ellas lo distancian y lo diferencian de otros sistemas. Resulta normal que existan diversos sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria en el mundo. Esto así porque cada Nación, cada pueblo, cada regio, cada Continente, tiene su propia historia y su propia realidad. Y el sistema que adoptan tiene que ser el producto de esa historia y de esa realidad⁵⁴.

Los sistemas de registro derecho de propiedad inmobiliario están sintetizados en cuatro sistemas que reúnen todas las formas que los diversos Estados han adoptado para registrar y controlar los derechos inmobiliarios, ellos son: el sistema informal, el judicial, el ministerial y el torrens.

⁵⁴<http://www.monografias.com/trabajos71/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana.shtml>

El Sistema Informal: este conjunto de principio y normas que rigió la propiedad inmobiliaria y los actos traslativos de derecho que la afectan es propio de Inglaterra, por lo que se fundamenta en el derecho consuetudinario inglés, y como tal adopta los principios y normas de ese sistema jurídico. No tiene reglas escritas y su principal característica es que no tiene ninguna formalidad de registro. Ese sistema se caracteriza también por no instituir la publicidad, ni la legalidad que surge de la depuración de los derechos, ni la especialidad, ni la autenticidad como principios, así como no se lleva ningún libro registro de la propiedad inmobiliaria, tampoco se registran las transferencias de derechos que se realizan. Para realizar la transferencia de los derechos inmobiliarios, les basta con la entrega al causahabiente de los documentos de las tierras que estén en poder del causante.

El Sistema Judicial: Es el que mantiene el registro y control de los derechos inmobiliario en Alemania. También lo tienen algunos países de Europa. Se llama judicial debido a que las funciones de registrador la ejerce un Juez, dicho magistrado se denomina Juez conservador. Este sistema es el que tiene más coincidencias con el sistema torrens que tenemos en la República Dominicana. Se debe a que ambos tienen un origen inglés remoto. Se caracteriza por el registro y control oficial que se ejerce sobre los derechos que recaen sobre las tierras y sus accesorios, además en este sistema los derechos inmobiliarios que se registran no surgen de una depuración previa. De donde surgen otras características como son: la publicidad, legalidad y especialidad.⁵⁵

Sistema Ministerial: Este es el sistema de transcripción de actos relativos a los derechos inmobiliarios que está vigente en Francia. El sistema ministerial es oficial, el Estado organiza el sistema por medio del ministerio de un funcionario público, denominado Conservador de Hipotecas, dicho funcionario es nombrado por el Poder Ejecutivo. Otra característica de este Sistema es que aunque cumple con el principio de la publicidad, porque transcribe documentos, anota derechos y sus transferencias, no ofrece ninguna garantía legal respecto del derecho que anota, en virtud de que no depura los derechos que lleva en el libro

⁵⁵<http://www.monografias.com/trabajos71/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana.shtml>

de transcripciones. Además, las transcripciones se hacen en razón de las personas, no de los inmuebles. Contrario al Sistema Torrens, que toma en cuenta el inmueble, no las personas. En nuestro País aún está vigente el Sistema Ministerial como una reminiscencia del pasado. Actualmente contenida en la Ley 637 de fecha 12 de diciembre del 1941. La transcripción de los actos relativos a los inmuebles no registrados es obligatoria para que puedan surtir efecto frente a los terceros y para hacerlo valer en justicia.

Sistema Torrens: Este sistema establece el régimen legal de la tenencia de las tierras más científico, organizado, seguro y coherente de todos los sistemas que existen en el mundo. Su característica esencial está en que cumple a cabalidad con los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad.

2.8.3 Antecedente del Sistema Torrens

El Sistema Torrens deriva su nombre de su autor Sir Robert Torrens, de Australia del Sur, a quien le preocupaban los inconvenientes y contratiempos que surgían en Inglaterra para la mutación de la propiedad inmobiliaria, por la falta de un documento firme e inatacable justificativo del derecho de propiedad, la carencia de un registro científico de la propiedad inmobiliaria y de las grandes exigencias requeridas para la realización de cualquier operación jurídica⁵⁶

Debido a la imperfección de los sistemas de registro hasta entonces en vigor, deficiencias de que adolecía también el Sistema francés vigente en nuestro país.

Pensó que podía establecerse un procedimiento o sistema similar al que se operaba con los barcos para su registro y venta, lo que se hacía con relativa facilidad y seguridad, pues bastaban, en caso de una operación de esa naturaleza, con examinar los registros públicos para saber quién era el dueño de la nave y después de realizada la operación hacer un nuevo registro a favor del comprador y cancelar el registro anterior, conservándose así una fuente permanente de donde todo el mundo pudiera cerciorarse de quien era el propietario actual de la nave y el origen de ese derecho.

⁵⁶Ibid – Pagina 55

Sir Robert Torrens preparó un proyecto de Ley contentivo de su idea y después de una serie de luchas y de gran oposición logró al fin que su proyecto se convirtiera en realidad y fuera implantado en Australia en el año de 1858, con tan buen éxito que poco a poco ese sistema ha sido adoptado por muchos países, entre ellos la República Dominicana.

2.8.4. Diferentes sistemas Torrens

Son muchos los países que usan el Sistema Torrens para garantizar el registro de los derechos inmobiliarios. Entre ellos, está Australia del Sur, que fue su cuna, Inglaterra y Canadá; a algunos estados de los Estados Unidos de América y algunas colonias francesas; Argelia, Madagascar, Túnez, entre otros. Se aplicó por primera vez en Australia del Sur a partir del 2 de julio del 1859, aunque la Ley fue aprobada el 27 de enero del mismo año, la cual fue denominada "Real Property Act".⁵⁷

2.8.5 Principios del Sistema Torrens

Todo sistema bien organizado debe reunir cuatro principios o características que encontramos en el sistema torrens: publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad.

2.8.5.1 A La publicidad

La publicidad se produce con toda una fuente de informaciones que se crea sobre el inmueble. Desde el sistema de notificaciones y avisos durante el proceso de saneamiento catastral, hasta la inscripción de los derechos en el Libro-Registro.

Consiste en organizar una fuente de información para los terceros; es decir, cuando se transcribe el Decreto de Registro por ante el Registrador de Títulos

⁵⁷Ibid – Pagina ⁵⁶

correspondiente; el cual consiste en copiarlo in extenso en el libro registro en la oficina de Registro de Títulos; es de ahí que los actos constitutivos o traslativos de derechos reales, a fin de que sean oponibles a terceros deban ser sometidos a los requisitos de publicidad, principalmente aquellos actos que recaen sobre los inmuebles. Los artículos 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras disponen que luego del primer registro, cualquier acto que se relacione con los derechos registrados solamente surtirá efectos frente a los terceros cuando se haya cumplido con las formalidades previstas por esas disposiciones legales, y desde entonces son oponibles a terceros.

La jurisprudencia y la doctrina han sentado el criterio de que a partir de la sentencia final del saneamiento, los terrenos en cuestión se consideraran registrados, sin importar que el registro material no se haya efectuado en el libro registro. Esto se debe a que a partir de la sentencia final de saneamiento, ya los derechos están depurados y reconocidos⁵⁸.

2.8.5.2 La legalidad

Para que no se registre y no se transmita ningún derecho que no haya sido previamente depurado; es decir, como consecuencia de una decisión o fallo del Tribunal de Tierras, producto del proceso del saneamiento. Este elemento encuentra su consagración legal en el artículo primero de la Ley actual que define el objeto de la Ley; y en aquellas disposiciones que se refieren a la competencia del Tribunal en el Artículo No. 86 de la citada Ley.

La expresión empleada por la Ley "SANEARÁ el título relativo a dichos terrenos", frase que reproduce la misma idea contenida en el Artículo No. 70 de la Ley de Registro de Tierras de 1920, cuando decía: "todos los intereses encontrados serán resueltos por el tribunal", convierte al Juez en un elemento activo en el procedimiento, por oposición al papel pasivo que desempeña el Juez en los tribunales ordinarios. Lo obliga a analizar todas las pretensiones de los reclamantes, aun buscando prueba que ellos no le hayan presentado, con el

⁵⁸Ibid – Pagina⁵⁷

propósito de dar el derecho a quien realmente lo tiene aunque no lo haya solicitado.

De ahí que ante el Tribunal de Tierras pueda resultar adjudicataria de un derecho una persona que no lo haya reclamado. Esa misma disposición obliga al Juez a hacer una investigación amplia, plena, en relación con el inmueble objeto del saneamiento y sus mejoras, y en relación con todos los derechos reales que puedan afectar esa propiedad y que deban ser objeto de registro, hipotecas, anticresis, servidumbres, medianería entre otros, sin exclusión alguna, puesto que la forma general empleada por la Ley no excluye ningún derecho.⁵⁹

Esto obliga también al Juez a aplicar de oficio disposiciones legales que en el derecho común sólo podrían aplicarse si las partes lo solicitan, por ejemplo, la prescripción. El principio de la legalidad se cumple, al depurar el Tribunal por su sentencia el derecho cuyo registro se ordena.

2.8.5.3 Autenticidad

La autenticidad le viene del Certificado de Título, que es oponible a todo el mundo, incluyendo al Estado. Y tiene la garantía de éste. Para que la persona titular de ese derecho; acto que, por emanar de un funcionario competente para expedirlo, deba tener fe; es decir la autenticidad queda otorgada por el Certificado de Títulos que es expedido por el Registrador de Títulos del departamento correspondiente una vez se haya transcrito el correspondiente Decreto de Registro. Este documento tiene fuerza legal de conformidad con el Artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras. Por consiguiente, el Estado pone en manos de la persona que ha saneado catastralmente su inmueble un documento auténtico, el Certificado de Título, el cual le da o le reconoce en todo momento su derecho frente a todo el mundo, de manera que tiene un carácter erga omne, es imprescriptible, irrevocable e inatacable. Hace prueba legal ante todos los Tribunales de la República.

⁵⁹Ibid – Pagina⁵⁸

Ese acto, por satisfacer todas las exigencias de la ley, y emanar de un funcionario creado para otorgarlo, es un acto auténtico. Su fuerza probatoria es absoluta. El principio de la autenticidad puede concretarse en esta idea: la autenticidad es una consecuencia de la legalidad y la publicidad y resulta del hecho de investir a una persona del derecho registrado por medio de un documento que expide el oficial público que está autorizado para ello, con todos los requisitos que la ley exige para el caso⁶⁰.

2.8.5.4 La especialidad

Esta resulta como una de las características del sistema Torrens, para la individualización del inmueble por la mensura catastral y del hecho de reservarle en el Libro Registro un lugar especial a cada inmueble, lo que viene a ser algo así como la prueba del estado civil de ese inmueble, desde que se hizo el primer registro.

La especialidad consiste en la correcta determinación e individualización de los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.

⁶⁰Ibid – Pagina⁵⁹

2.9 Elementos esenciales del Sistema Torrens

El sistema torrens está contenido en cuatro principios y para que estos puedan cumplirse a cabalidad es necesario que estén sustentados en los elementos siguientes:

Individualización de la tierra: Elemento esencial y primero en orden de procedimiento, en el cual reposa éste. No es posible determinar con exactitud un derecho si antes no está determinada con precisión la cosa sobre la cual recae ese derecho.

Prueba del derecho de propiedad frente al Estado: la eficacia del sistema reposa en la garantía que ofrece el Estado de la certidumbre y de la existencia de los derechos registrados. Para la concepción de esta garantía el Estado se considera, como en realidad lo es, propietario originario de todas las tierras sobre la cual ejerce su dominio⁶¹.

Si el Estado, por intermedio de sus funcionarios, no es convencido de que un derecho de propiedad absoluta que emane de él en esa forma existe sobre la tierra, no prestará su garantía que tiene la virtud de ser absoluta, eficaz, obligatoria y forzada frente a todo el mundo.

No basta probar que un instrumento de transmisión justifica el derecho de un reclamante o que una persona tiene mejor derecho que esta, es necesario, obligatorio probar que se tiene ese derecho derivado por sí o por los cedentes, del Estado, ya por convención, concesión, venta, etc. O por prescripción, por usucapión.

- **Creación de un certificado de derecho (Certificado de Título que emana del Estado):** Sólo entonces el Estado podrá, sin cometer injusticia, garantizar por medio de un certificado, el derecho originariamente registrador, que es siempre un derecho de propiedad. La única forma para conservar esa garantía, en los

⁶¹Ibíd. – Pagina⁶⁰

registro posteriores, es la de intervenir en cada una de ellas súper vigilando cuidadosamente las operaciones por medio de funcionarios especializados que cuidarán de que ella sean realizada dentro de los requisitos exigidos para garantizar el interés de los terceros.

- **Irrevocabilidad y perpetuidad del derecho registrado:** El certificado de título, así expedido es irrevocable, en el sentido de que no puede ser anulado, ni menoscabado en su fuerza legal por ninguna decisión de ninguna autoridad judicial o administrativa, excepto en los casos de fraudes previsto por la ley. Su perpetuidad es consecuencia de la garantía del Estado. El derecho consagrado en el certificado no se pierde jamás, ni se menoscaba en su forma registrada, no obstante el no uso que de él haga el beneficiario o del uso agresivo que contra él pueda hacer un tercero. Por lo tanto la prescripción y la usucapión han sido eliminada como forma de adquirir frente al terreno registrado⁶².
- **Consagración de las anotaciones preventivas:** La irrevocabilidad del certificado y el principio de que solo tiene existencia los derechos que lo afecten por las anotaciones en él. Se resume en que todo contrato que no sea inscrito en el Registro de Título y transcrito en el certificado de título no existe, no se le puede oponer a tercero.
- **Creación de un fondo de indemnización:** El interés de mantener el principio de irrevocabilidad del título es tan grande, que el Estado prefiere crear un fondo de indemnización por contribución proporcional de los dueños registrados, para pagar de él cualquier perjuicio que pueda ser ocasionado a un tercero en el procedimiento de aplicación de la Ley.

1.12. Caracteres generales en los Sistemas de registro

- **Aplicación del principio de publicidad.** El primero de los cuatro caracteres, el de la publicidad, o sea la circunstancia de que el derecho de propiedad y sus afectaciones tomen nacimiento con la formalidad de la inscripción, es al ser

⁶² Ibíd. – Pagina ⁶¹

hecho público por medio de ella, aparece como condición indispensable en el derecho germánico.

- **Aplicación del principio de legalidad:** Este principio también es común al derecho germánico, el juez de registro no inscribe, si no se le prueba los requisitos necesarios para la inscripción, característica también aplicada en las legislaciones hispanoamericanas, Cuba y Puerto Rico.
- **Aplicación del principio de autenticidad:** El derecho germánico consagra la autenticidad del registro, aunque con la misma extensión que lo consagra el Sistema Torrens. El derecho español contiene la autenticidad, en el mismo sentido que el derecho alemán, pero restringido solamente a la inscripción hipotecaria, para la protección de los terceros, Cuba y Puerto Rico siguen el sistema español⁶³.
- **Aplicación del principio de especialidad:** El derecho germánico y el derecho español aplican plenamente el principio de especialidad para el registro inmobiliario. Es indispensable que para cada finca se reserve en el registro un lugar especial "la hoja de registro".

2.9.1 El Sistema Torrens adaptado en la República Dominicana

El Sistema Torrens adoptado en la República Dominicana tiene su origen la ley de la Isla Filipinas de 1902. En nuestro país fue promulgada bajo el nombre de la Ley de Registro de Tierras al igual que la Ley sobre División de Terrenos Comuneros del año 1911, son los dos grandes esfuerzos legislativos hechos en el país con el propósito de resolver el problema de las tierras comuneras y de organizar un sistema de registro de la propiedad inmobiliar, de carácter científico y permanente, lo que en la primera de estas leyes se ha logrado como una conquista jurídica en materia de registro inmobiliario que honra y distingue a

⁶³Ibid – Pagina 62

la República Dominicana entre aquellos países de más avanzada legislación en ese aspecto, ya que los títulos que se adquieren de conformidad con dicha Ley, tienen un carácter de irrevocables, perpetuos y absolutos como una consecuencia lógica y obligada de las condiciones de publicidad, autenticidad, legalidad y especialidad del Sistema Torrens, y sobre los cuales, por tanto, no pueden surgir transcurrido cierto tiempo, conflictos de ninguna naturaleza en cuanto al derecho de propiedad se refiere y cuyo título tiene la garantía del Estado.

Estos títulos son pues, imprescriptibles e inatacables y de ahí la inmensa ventaja del saneamiento catastral. Sólo así, con esa gran ventaja pudo imponerse en el país un procedimiento y una legislación totalmente distinta a la imperante por siglos, en cuanto al sistema de registro de la propiedad inmobiliaria se refiere⁶⁴.

2.9.2 Características del Sistema Torrens dominicano

Los cuatro principios de publicidad, legalidad, especialidad y autenticidad, que constituyen la base, el fundamento de todo sistema de registro científicamente organizado y que son la piedra angular del Sistema Torrens, se encuentra formalmente incorporado al Sistema Torrens dominicano, no solamente por el conjunto de sistema, sino por disposición expresa de una serie de artículos de la Ley de Registro de Tierras.

2.9.3 Origen y clasificación del derecho de propiedad

El derecho de la propiedad inmobiliaria en la América Hispana varió en su esencia según cambió el interés económico del gobierno español durante los tres siglos del periodo colonial. Al principio el interés principal en este aspecto fue el de poblar y de facilitar a los colonizadores la ocupación de las vastas áreas

⁶⁴Ibid –Pagina 63

de las islas antillanas y del continente. Durante ese primer período, que podría llamarse de "política colonizadora", la propiedad se adquiría por donación gratuita directa de la Corona o indirectamente a través del Gobernador y la Real Audiencia. Estas donaciones se hicieron generalmente a los nuevos pobladores que fuesen generalmente de "condición y calidad".

Más adelante la Constitución de 1821 determinó que la parte española de Santo Domingo, sería un Estado soberano y declaró abolida la constitución de la Monarquía española. Esta es la primera actuación jurídica que convierte a la que luego fuera República Dominicana en cesionaria de los derechos territoriales de la Corona de España⁶⁵.

La independencia de la Patria a través de la Constitución de 1844 consagra en su Artículo No.2, lo siguiente: "La parte española de la Isla de Santo Domingo y sus Islas adyacentes, forman el territorio de la República Dominicana", posteriormente en el Artículo No.21 de la citada Constitución se consagra [1]"el derecho de propiedad como inherente a la personalidad humana y dispone que nadie puede ser expropiado, sino por causa de utilidad pública, previa justa indemnización". (En todas las modificaciones hechas a la Carta Magna, este artículo se ha mantenido vigente).

Hasta ese momento no había ningún registro organizado en lo que se refiere al derecho de propiedad, es decir, que no existía ninguna oficina pública donde los actos relativos a la transmisión del derecho de propiedad fueran objeto de alguna intervención directa o indirecta por parte de las autoridades.

2.9.4 Origen y clasificación en el derecho ingles

El derecho de propiedad anglosajón fue de tres géneros, a saber, Falkland, bookland y laenland.

⁶⁵Ibíd. – Pagina64

El falkland es la forma primitiva de propiedad de las tierras, ella es poseída por personas privadas que forman parte de la comunidad de la aldea y quienes la cultivan de acuerdo con el falk o ley consuetudinaria. Los propietario de tales tierras fueron frecuentemente hombres libres, ellos tenían el suelo pero sin estar sujeto a señorío alguno, suelo que pasaba a sus herederos.

El bookland era de origen eclesiástico. Fueron donaciones del rey a la iglesia. Y laenland fueroarrendamiento o comodatos de tierra hecho usualmente por la iglesia fuera de las posesiones que le habían sido concedidos por el rey.

En el derecho anglosajón también existieron otras formas de propiedad como son: el sistema de las comunidades anglosajonas, el derecho moderno real Estate, etc⁶⁶.

9.2.5 Origen y clasificación en el derecho dominicano

La Bula Noverum Universi: El origen del derecho de propiedad dominicano tiene numerosos puntos comunes con el origen del derecho de propiedad anglosajón, aun cuando tiene como punto de partida una situación jurídica determinada: la Bula Noverum Universi, ideada para legitimar la conquista de la parte occidental del mundo, descubierto por Colón.

La merced: fue una compensación hecha por el Monarca de terrenos de su propio patrimonio y del de la Corona por servicios militares o públicos que incluía el derecho a vender como propios los terrenos, pasados cuatro años de posesión, constituyéndose como el sistema legal de adquisición. Es limitada en el tiempo debido a que las concesiones se hacían por el tiempo que fuere la voluntad del Monarca, salvo el término de posesión para los que hubieren fundado sus casas y cumplido de una manera permanente durante años las obligaciones de la concesión.

⁶⁶Ibid – Pagina65

La posesión: Uno de los hechos más significativos e importantes en el desarrollo del derecho de propiedad dominicano, fue el reconocimiento que desde un principio hicieron los reyes de España de la influencia de la posesión en la adquisición de las tierras.

La venta: Desde los primeros años de la colonia, la Corona a diferencia del sistema inglés en el cual la tenencia de la tierra queda subordinada al sistema feudal de concesión a cambio de retribución de servicios, cede a título de venta sus terreno al pregón y sin perjuicio de los indios⁶⁷.

Las composiciones y los amparos: Con la Ley de Amparo Real del 20 de noviembre del 1578, se ratifica el derecho de propiedad de la Corona española sobre las tierras y se establece un procedimiento para amparar los derechos de propiedad a poseedores que tuvieran una prueba escrita preexistente basada en la merced. Más tarde, la Ley de composición de tierras del 17 de marzo del 1631 dispuso que todos los ocupantes de tierras en exceso fueran sometidos a moderadas composiciones, se les entregaran títulos de sus posesiones y se les vendiera el resto. Esta Ley además aumento a diez años la anterior prescripción de cuatro. Estas dos disposiciones, conjuntamente con la creación del Consejo de Indias, y las Cédulas Reales, constituyeron lo que se conoce como las Leyes de Indias.

En ellas surgen las "Capitulaciones", o convenios entre la Corona y un particular, además se crea la denominada propiedad realenga, cuyo dueño era el Rey, pero no como Monarca sino como un señor feudal más. También la propiedad eclesiástica o abadenga, propiedad de las abadías y órdenes religiosas, vastas y privilegiadas, que tuvo una poderosa influencia, a veces mayor que la del poder público.

67 Ibid – Pagina 66

2.10 El Estado propietario originario de todos los terrenos de la República Dominicana

El principio del Estado propietario originario no es nuevo, ya lo vimos en el derecho colonial cuando estudiábamos las Leyes de Indias, cómo los soberanos españoles lo invocaban en su beneficio, basándose en la investidura que habían recibido del Santo Padre, por medio de la Bula "Inter Caétera", de fecha 3 de mayo del 1493, por medio de la cual estas tierras fueron puestas "bajo su jurisdicción y dominio" y les fueron "concedidas, donadas y asignadas"; Los derechos de la Corona se confundían en aquel entonces, con los del Estado Español. ⁶⁸

Mediante la Ley de Amparo Real del 20 de noviembre de 1578, dictada por Felipe II, los reyes dispusieron "que todas las tierras que se posean sin justos ni verdaderos títulos", les sean restituidas, ya que ellas pertenecen a su "patrimonio y corona real".

También la Ley de Composición de tierras de fecha 17 de mayo de 1631, dictada por Felipe III repite la idea del estado propietario originario y ordena que en "Las tierras compuestas" se dejan los dueños en pacífica posesión y que los que se hubieren introducido y usurpado más de lo que les corresponda, sea admitida una moderada composición y se les despachen nuevos títulos. La misma idea impera en la Constitución de 1821 y en la de 1844, y de un modo más completo en la Ley de Bienes Nacionales de fecha 2 de julio de 1845, al sentar en su artículo 1ro. el principio de que son bienes nacionales "todas las propiedades sin dueño conocido", situadas en el territorio de la República Dominicana.

⁶⁸Ibid – Pagina 67

2.10.1 El derecho no titulado

El derecho no titulado se caracteriza en principio, por la posesión o sea la aprehensión material de la cosa; y como en el estado primitivo de la sociedad no existía el derecho de propiedad, posesión y propiedad se confundían. Eran una sola cosa. Se identificaban. Actualmente es un hecho inicial que sirve de fundamento para adquirir por prescripción, siempre que se reúnan los demás caracteres exigidos por la ley; pero, que se distingue del derecho de propiedad y que puede tenerse independientemente de éste, aunque generalmente una de las formas, la más caracterizada de hacer ostensible ese derecho, es poseyendo materialmente la cosa. Y para que el derecho no titulado pueda llegar a ser un derecho saneado, depurado y titulado es necesario agotar todos los requisitos de la Ley de Registro de Tierras⁶⁹.

2.10.2. El derecho titulado

La primera forma del derecho de propiedad titulado aparece lógicamente en la concesión del propietario originario; en la concesión del soberano, rey o Estado. La concesión escrita, el derecho titulado se va disolviendo en el tiempo a consecuencia de las sucesivas transmisiones y a consecuencias de fenómenos históricos y sociales que son los mismos que han creado el estado de incertidumbre de nuestro derecho. La mayor parte de la documentación del derecho de propiedad inmobiliaria corresponde, sin duda alguna a la documentación privada, o sea aquella que transmite derecho entre particulares, sin poderse determinar el título que los acredita su fuente de origen en una concesión de propietario originario.

⁶⁹Ibid – Pagina 70

2.11 La prueba absoluta del derecho de propiedad

La prueba absoluta es el camino para llegar a una finalidad: el fallo absoluto. La necesidad del fallo absoluto queda manifestado por el carácter de absoluto que le da el Sistema Torrens, que le da la Ley, al certificado de título: y este carácter absoluto del certificado de título responde a la naturaleza misma del derecho de propiedad, que es absoluto.

La prueba absoluta del derecho de propiedad se resume principalmente en el litigio de saneamiento, en el que se obliga a todo el mundo no solamente a las partes envuelta, la lucha deja de ser relativa entre dos parte y se convierte en general, absoluta, todos los interesados o reclamantes tendrán que comparecer ante el Juez y mostrar sus pruebas.

La prueba deja de ser privada. No solo las dos partes, o todas las partes tendrán derecho a proponer prueba y oponerse a la de sus adversarios, sino que el Juez represente del interés de "todo el mundo", tendrá el mismo derecho, con las limitaciones indicada por la ley⁷⁰.

El juez no estará obligado a fallar únicamente a favor de las partes que reclamen el derecho. El tendrá presente que "todo el mundo" es un contradictor y un litigante. Deberá estar pendiente de ese interés y podrá fallar a favor de uno, de entre "todo el mundo", cuando se manifiesta ese interés, y cuando no, a favor de "todo el mundo" en conjunto, representado por la República dominicana. Este derecho oponible a "todo el mundo", queda saneado por una decisión judicial, oponible a todo el mundo. Y es así, porque el todo el mundo ha sido parte en la litis, incluido en la frase "a todos a quienes pueda interesar".

⁷⁰Ibid — Pagina 69

2.11.1 La prueba Erga Omnes

La Prueba erga omne, o sea contra todo el mundo, porque todo el mundo está contenido en la frase "a quienes pueda interesar", el litigio es "in ren" contra la cosa y no contra la persona.

El Certificado de Título, el cual le da o le reconoce en todo momento su derecho frente a todo el mundo, de manera que tiene un carácter erga omne, es imprescriptible, irrevocable e inatacable. Hace prueba legal ante todos los Tribunales de la República.

2.12 Conclusión

Cada uno de los sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria y sus desmembraciones tiene sus características que les son propias. Ellas lo distancian y lo diferencian de otros sistemas. Conforme a lo establecido por la ley de Registro de Tierras, el sistema se organiza dentro del ámbito del poder judicial, creándose una jurisdicción especial denominada jurisdicción de tierras, que entiende todo lo vinculado con el registro y la publicidad inmobiliaria.⁷¹

Su objeto es registrar todos los terrenos que forman el territorio nacional, basándose en las características del Sistema Torrens: publicidad, legalidad, especialidad y autenticidad

El Sistema Torrens establece un orden y un procedimiento para cada trabajo, procedimiento, recurso o acción que tenga que ver con los terrenos que serán objeto de registro. La prioridad no es más que la orden emanada del Tribunal Superior de Tierras, de forma administrativa para el establecimiento y adjudicación de los derechos susceptibles de registro, y que además aprueba el contrato con el agrimensor que ha de efectuar las mediciones.

⁷¹Ibid – página 70

Resulta normal que existan diversos sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria en el mundo. Esto así porque cada Nación, cada pueblo, cada regio, cada Continente, tiene su propia historia y su propia realidad. Y el sistema que adoptan tiene que ser el producto de esa historia y de esa realidad, pero en nuestro país, hasta la fecha ningún sistema de registro inmobiliario ha tenido tanto éxito como el Sistema Torrens, que fue una de las cosas positivas que nos legó la invasión norteamericana. El cual no ha alcanzado las metas para las que fue implantada en nuestro territorio, no debido a fallas del Sistema, sino a la negligencia y falta de aplicación del Estado⁷².

2.13 Construcción Pública

El Estado tiene ahora una institución que construyen viviendas sociales y algunos residenciales de clase media, el INVI. Pero también construye la Oficina de Supervisora de Obras del Estado y hasta el Ministerio Administrativo de la Presidencia, que por objetivos políticos construyen proyectos habitacionales desde Palacio Nacional con recursos directos del Presupuesto y asignan las viviendas con un criterio clientelista. Las dos entidades deberían ser eliminadas y trasladadas al Ministerio de Obras Públicas, para no duplicar esfuerzos y mantener excesos de gastos.

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) igual tiene un rol mediatizado y depende demasiado de recursos del Presupuesto Nacional que son escasos. No puede generar sus propios fondos y no financia a promotores privados, se limita a construir viviendas con los aportes del Presupuesto. La meta del INVI debería ser, como mínimo, construir 10,000.00 viviendas al año de 40 M2 a 50 M2, de costos entre RD\$ 400,000.00 y RD\$ 600,000.00, si el solar donado por el Estado, con tierras del CEA y Ayuntamientos. Con constructores privados y recursos de financiamientos nacionales y del Presupuesto se podrían construir más de 10,000 viviendas al año, que tendrían un costo global de RD\$ 2,400 millones o US\$ 110 millones, una cifra anual manejable⁷³.

⁷²<https://acento.com.do/2016/opinion/8318290-politica-de-construccion-y-compra-de-viviendas-2/>

⁷³<https://acento.com.do/2016/opinion/8318290-politica-de-construccion-y-compra-de-viviendas-2/>

2.13.1 ¿Cuántas viviendas financian los bancos y asociaciones?

El crecimiento del sistema financiero dominicano se expresa en el dinamismo de la economía y muy especialmente en la mejoría de la calidad de vida de la gente, cuando se trata de financiamientos dirigidos a la adquisición de bienes de valor creciente como los inmobiliarios.

En los últimos tres años, el Gobierno, en coordinación con la autoridad monetaria, ha hecho esfuerzos por facilitar el acceso a créditos hipotecarios con tasas de interés bajas, a través de la liberación de recursos del encaje legal, y con la promoción de proyectos habitacionales más económicos.

Para tales fines, se han promovido normativas como la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y de Fideicomiso, que facilita la creación de instrumentos de mejor acceso a créditos para la construcción y venta de viviendas de tipo económico.

Pero la medición de la cartera de créditos hipotecarios (para compra y remodelación de viviendas) no se debe medir solamente por los montos financiados, sino también por la cantidad de empréstitos, pues se asume que cada uno puede que contribuya con la reducción del déficit habitacional⁷⁴.

2.13.2 Montos y Préstamos

La cartera de créditos del sector financiero consolidado a octubre de este año, asciende a RD\$818,774.6 millones. De esa cantidad, las entidades financieras destinan RD\$137,391.8 millones a préstamos hipotecarios (16.7%). Los bancos de servicios múltiples otorgan el 68.4% de los préstamos hipotecarios aprobados hasta octubre, que representan el 58.8% del total de financiamientos concedidos.

⁷⁴ <https://www.eldinero.com.do/18520/cuantas-viviendas-financian-los-bancos-y-asociaciones/>

En tanto que las asociaciones de ahorros y préstamos (AAyP) conceden el 30.9% de los créditos hipotecarios registrados, pero su impacto en cuanto a cantidad de préstamos es de un 40.3%. Tanto bancos múltiples como AAyP abarcan el 99.3% la cartera de créditos hipotecarios vigentes en el sistema financiero, ya que los bancos de ahorro y crédito y las corporaciones de crédito casi no destinan cartera al financiamiento de viviendas.

Tres de los 17 bancos múltiples del país (BanReservas, Popular y BHD León) representan el 82% de los préstamos hipotecarios, mientras que otras tres de las 10 AAyP del país (APAP, Cibao y La Nacional) abarcan el 87% de los financiamientos para compra y reparación de viviendas, por lo que esas seis entidades prácticamente dominan el mercado⁷⁵.

2.13.3 Aporte socioeconómico

Los créditos hipotecarios tienen un impacto socioeconómico de alta incidencia, debido a que contribuyen con la reducción del déficit habitacional. Esa es la razón por la que, en la medida en que el monto del crédito hipotecario sea menor, mayor es la cantidad de préstamos otorgados y se deduce que mayor es también la cantidad de viviendas adquiridas o de soluciones habitacionales.

Los RD\$94,043.1 millones que los bancos múltiples han prestado para compra y reparación de viviendas se dividen en 45,383 financiamientos, para un promedio de RD\$2, 072,209 por préstamo.

En tanto que las AAyP han prestado RD\$37,410.5 millones con los que concedieron 31,060 préstamos hipotecarios, para un monto promedio de RD\$1, 370,154 por cada financiamiento aprobado.

De ahí se deduce que los bancos financian un promedio de 482 viviendas por cada RD\$1,000 millones de préstamos hipotecarios concedidos. En tanto que las AAyP otorgan 729 créditos hipotecarios por cada RD\$1,000 millones.

⁷⁵ Ibid – Pagina⁷⁴

Cuando se comprará la cantidad de préstamos hipotecarios otorgados con el monto global financiado por cada entidad, se puede determinar cuál es la que concede los préstamos más altos, es decir, para viviendas de mayor costo para altos estratos sociales, y la que otorga los préstamos más bajos dirigidos a viviendas o soluciones habitacionales más económicas

Para los bancos, los créditos hipotecarios son un segmento adicional de negocios que representan el 13.2% de sus financiamientos totales, pero para las AAyP ese tipo de empréstito es el 51.5% de su cartera total de créditos⁷⁶

Las cifras indican que la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos es la que concede mayor cantidad de préstamos por cada RD\$1,000 millones financiados (769). Esto así, porque el promedio de monto de financiamientos de esa entidad mutualista es de RD\$1, 299,911. La Nacional es la tercera entidad más grande del sistema mutualista, superada por la APAP y la Asociación Cibao, pero su aporte a la reducción del déficit habitacional es mayor, ya que destina el 63.1% de su cartera a financiar compra y reparación de viviendas.

La APAP tiene el 50% de su cartera en créditos hipotecarios y la Asociación Cibao el 57.3%.

2.13.4 Competencia

En este momento los créditos hipotecarios para compra o remodelación de viviendas promedian una tasa de interés de 11% anual, un poco más o un poco menos, de acuerdo con las condiciones.

Sin embargo, en el sistema financiero dominicano no existe una tasa unificada para los financiamientos, sino que, para competir en la captación de más clientes para prestarles, las entidades financieras acostumbran a ofrecer los créditos con tasas de interés muy bajas, Por debajo de los niveles de rentabilidad aceptables, para mantenerla fija por un año o dos y luego proceden con los ajustes de tasas a partir del segundo año

⁷⁶ Ibid - <https://www.eldinero.com.do/18520/cuantas-viviendas-financian-los-bancos-y-asociaciones/>

Algunas entidades financieras ofrecen la posibilidad de créditos hipotecarios con tasa fija por cinco años, pero a un nivel por encima del promedio actual, lo cual es poco atractivo para los clientes dominicanos, que prefieren aventurarse a aprovechar la tasa más baja en el primer año antes que una un poco más alta y fija durante al menos un lustro⁷⁷.

2.13.5 Crecimiento de la cartera Hipotecaria de las Asociación Popular de Ahorros y Popular.

Sin dudas algunas que APAP sigue consolidándose cada año como una de las instituciones financieras más sólidas en República Dominicana y sobre todo con sus aportes al sector inmobiliario.

La tasa del producto vivienda que ofrece APAP a sus clientes es una de las más solicitadas del país, convirtiendo a la institución como el número uno dentro de las asociaciones y el número cuatro del sistema financiero.

Desde el 2015 hasta el 2017 APAP ha preparado diferentes tipos de feria hipotecarias a favor de aquellos que necesitan su techo propio, la entidad financiera no solamente beneficio a sus clientes con los préstamos hipotecarios sino con los demás productos que ofrece al público.

Apap no solo invierte en el desarrollo del sector inmobiliario, sino que prepara a su personal para que puedan brindar un mejor servicio a los clientes y estos sientan seguridad en la institución

A continuación se muestra tres tablas de los últimos tres años donde se reflejan el crecimiento en la cartera de crédito de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos ante las demás Asociaciones⁷⁸

2015

⁷⁷<https://www.eldinero.com.do/18520/cuantas-viviendas-financian-los-bancos-y-asociaciones/>

⁷⁸Autoría Propia

tipo	abrint	Créditos comerciales	Créditos de consumo	Créditos hipotecarios	Total Sistema Financiero
AAyP	ALAVÉR	1.703.486.785,12	1.703.697.189,35	1.487.769.454,87	4.894.953.429,34
	APAP	5.027.879.922,41	12.456.235.935,97	17.219.887.626,88	34.704.003.485,26
	BONAO	699.873.610,14	619.354.057,84	496.400.746,46	1.815.628.414,44
	CIBAO	5.065.946.638,93	3.056.432.369,77	10.361.889.267,41	18.484.268.276,11
	DUARTE	866.204.604,37	303.794.703,69	1.045.026.537,74	2.215.025.845,80
	LA NACIONAL	2.581.766.905,34	3.576.503.143,15	10.272.839.635,17	16.431.109.683,66
	MAGUANA	214.811.402,16	258.868.518,46	333.458.454,22	807.138.374,84
	MOCANA	1.113.980.596,06	603.518.897,62	639.149.973,05	2.356.649.466,73
	PERAVIA	246.370.474,90	696.208.832,35	634.238.021,94	1.576.817.329,19
	ROMANA	430.670.133,83	376.881.213,41	530.452.896,15	1.338.004.243,39
Total AAYP		17.950.991.073,26	23.651.494.861,61	43.021.112.613,89	84.623.598.548,76

2016

tipo	abrint	Créditos comerciales	Créditos de consumo	Créditos hipotecarios	Total Sistema Financiero
AAyP	ALAVÉR	1.969.752.244,28	1.857.756.236,02	1.652.259.236,38	5.479.767.716,68
	APAP	4.646.664.184,72	17.007.501.495,07	18.813.786.999,44	40.467.952.679,23
	BONAO	843.794.338,35	763.657.070,06	531.436.892,20	2.138.888.300,61
	CIBAO	5.362.156.514,57	3.210.904.209,01	11.069.307.359,63	19.642.368.083,21
	DUARTE	1.358.228.774,06	585.287.441,47	1.302.134.286,28	3.245.650.501,81
	LA NACIONAL	3.152.413.857,75	4.317.268.849,59	11.779.426.101,74	19.249.108.809,08
	MAGUANA	292.308.888,42	312.770.095,98	345.471.991,18	950.550.975,58
	MOCANA	1.101.402.095,64	747.909.852,25	694.256.725,37	2.543.568.673,26
	PERAVIA	292.070.843,32	806.251.517,18	625.329.212,92	1.723.651.573,42
	ROMANA	444.473.579,44	371.307.902,35	635.915.945,06	1.451.697.426,85
Total AAYP		19.463.265.320,55	29.980.614.668,98	47.449.324.750,20	96.893.204.739,73

2017

tipo	abrint	Créditos comerciales	Créditos de consumo	Créditos hipotecarios	Total Sistema Financiero
AAyP	ALAVÉR	1.935.988.053,42	1.736.093.725,76	1.684.507.032,06	5.356.588.811,24
	APAP	4.579.908.719,95	17.647.064.163,32	19.329.367.662,70	41.556.340.545,97
	BONAO	911.002.507,12	841.672.505,50	564.225.313,59	2.316.900.326,21
	CIBAO	5.340.308.088,95	3.431.006.320,84	12.028.680.825,95	20.799.995.235,74
	DUARTE	1.493.207.422,19	714.387.708,57	1.340.275.745,43	3.547.870.876,19
	LA NACIONAL	3.608.930.724,77	4.766.635.616,35	12.078.724.431,64	20.454.290.772,76
	MAGUANA	299.403.253,87	308.103.792,24	372.969.561,28	980.476.607,39
	MOCANA	976.745.119,80	742.190.887,76	735.379.716,47	2.454.315.724,03
	PERAVIA	290.398.176,19	852.983.325,37	638.191.997,96	1.781.573.499,52
	ROMANA	455.196.487,72	387.116.246,05	649.524.017,50	1.491.836.751,27
Total AAYP		19.891.088.553,98	31.427.254.291,76	49.421.846.304,58	100.740.189.150,32

CAPITULO III: Política de Construcción y Compra de Vivienda.

3.1 Construcción Privada y/o Pública Privada

El grueso de la construcción de urbanizaciones, residenciales de apartamentos y viviendas para la clase media y media baja, la debe promover, financiar y construir el sector privado. Pero el Estado debe facilitar con cambios de políticas públicas y medidas concretas, la promoción y ventas, financiamiento de las viviendas y ayudar con la infraestructura e instalar los costosos servicios eléctricos y plantas a aguas. la clave es que existan programas de financiamiento en la banca y las asociaciones con plazos más largos y más bajos intereses para el adquirente, pues la clase media baja y trabajadora necesitan tener cuotas mensuales de RD\$ 12,000 a RD\$ 16,000.00 en préstamos hipotecarios de 20 años, con tasas al 8 % fijas. Tasas más altas son inviables para la clase trabajadora. Una cosa es el crédito para el promotor-constructor y otra es para el comprador que es clase media baja o empleado de bajos recursos.

Hay serios problemas prácticos en la obtención de las licencias de Medio Ambiente, pues se tardan de 8 meses a más de un año, en particular para urbanizaciones. Es un laberinto burocrático con criterios muy discrecionales de cada experto o jefe. Igual, hay un serio problema en obtener los títulos deslindados y lotificados por solares. A pesar de que se ubican las coordenadas por satélite fácilmente, cuando viene el factor humano, la dilación administrativa para sacar un título puede ser de hasta un año. Esto paraliza los préstamos en los bancos comerciales y las asociaciones, pues no pueden prestar como antes con las Cartas Constancias. Existe un serio problema en todo el tema del deslinde, titularización y división de solares individuales, pues sin el título no se puede financiar la vivienda y afecta tanto al promotor como al comprador⁷⁹.

⁷⁹<https://acento.com.do/2016/opinion/8318290-politica-de-construccion-y-compra-de-viviendas-2/>

Los distintos reglamentos y normas para aplicar la ley 189, complican y atrasan los proyectos. Los reglamentos deben ser unificados y con normas vinculantes y coherentes entre Ministerio de Obras Públicas, el INVI, el Ayuntamiento, Ministerio de Medio Ambiente, las EDES de conexión eléctrica y otras instituciones que forman parte de la clasificación ante la ley. La Ventanilla Única que existe debe agilizar los procesos de permisos y clasificación y flexibilizar sus exigencias. Debe ser más fuerte y vinculante. Se recomienda una revisión y unificación de criterios de los reglamentos vigentes, para que la ley se aplique más rápido y de forma eficaz.

La Ley de Mercado Hipotecario y Fideicomiso 189-11 es muy buena y será vital para el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo, de menos de RD\$ 2.4 millones la unidad. Por otro lado, la banca y la normativa no está preparada para estos clientes, muchos de los cuales tienen dinero, pero son informales y son difíciles de tramitar por los bancos. Esto se resuelve con cambios en las normas prudenciales y los bancos creando agentes de créditos para este nicho.

La política de crédito de la banca y asociaciones tiene que ser reformada, para que los clientes de medianos y bajos ingresos puedan acceder a préstamos hipotecarios. Las normas prudenciales deben modificarse más a las características del comprador de bajos recursos. El uso de la figura del Fideicomiso y sus beneficios y exoneraciones es muy bueno y estimulará a los promotores y compradores de viviendas de bajo costo.

Hay que buscar un equilibrio para el crédito hipotecario. Difícilmente un adquirente de vivienda de bajo costo, entre RD\$ 900,000 a RD\$ 2.0 millones, pueda reunir las condiciones de ingresos familiares, documentación y exigencias para acceder a un crédito bancario para la compra. Se ha avanzado algo, pero es muy difícil, para implementar una política ambiciosa de 35,000 unidades al año en todo el país. Pues hay que construirlas, pero venderlas rápidamente.⁸⁰

⁸⁰<https://acento.com.do/2016/opinion/8318290-politica-de-construccion-y-compra-de-viviendas-2/>

Existen fórmulas de tener tasas diferenciadas para los compradores de viviendas, tasa de interés subsidiadas, entre el Estado y la banca, mayor liquidez especializada con planes de reducción del encaje legal selectivo como ya se ha realizado y, sobre todo, la creación de un Fondo de Financiamiento de la Vivienda.

Se recomienda crear el Fondo de Financiamiento de la Vivienda bajo la figura jurídica de la Fiducia, de capital mixto, de segundo piso, bajo la Ley 189-11, que crea y regula los fideicomisos. Debe ser privado y administrado por expertos. Por ejemplo, se crea el Fondo con un capital pagado inicial de RD\$ 10,000 millones, de aportes de cada banco, asociación e entidad financiera. El Banco Central libera un 3 % del encaje legal, bajo el compromiso de dedicar esos recursos para nutrir el Fondo de liquidez para sus préstamos hipotecarios.

El Fondo estaría administrado por un Consejo de Directores de las entidades inversionistas o por los fideicomitentes que se escojan. El Director General sería un profesional banquero experimentado, nombrado por el Consejo de Directores del Fideicomiso. Se crean mecanismos de captación de fondos, como colocación de bonos a mediano y largo plazo, letras, créditos blandos nacionales o externos, bonos especiales para vender a las AFP's y compañías de seguros, vía los Puestos de Bolsas en los Fondos de Inversión Inmobiliarios, autorizados por la SIV y SIPEN. Con un capital semilla de RD\$ 10,000 millones, podría tener recursos de RD\$ 50,000 millones. Después gradualmente se aumenta el capital, los fondos y la capacidad de créditos.

El Fondo y sus instrumentos de captación deberían tener incentivos fiscales y desgravaciones por lo menos por 5 años. Por ejemplo, los bonos y letras que emita, serían exonerados del pago del Impuesto sobre la Renta. Las AFP's que inviertan podrían recibir facilidades de la Superintendencia de Pensiones⁸¹.

⁸¹<https://acento.com.do/2016/opinion/8318290-politica-de-construccion-y-compra-de-viviendas-2/>

El objetivo de captación es indispensable, porque existe mucho dinero ocioso, en busca de oportunidades serias, con buenas garantías y reconocida administración. Igual, se pueden titularizar préstamos hipotecarios, y revenderlos a los bancos y AFP's, para crear mecanismos de captación resolventes.

El crédito hipotecario es de los más seguros, pues es muy difícil que personas incumplan con sus cuotas y se dejen ejecutar.

Para agilizar toda la construcción de viviendas, hay que crear un Departamento especial en la Jurisdicción de Tierras y el Registrador, pues el proceso de deslinde de títulos y sus divisiones tardas más de 10 meses. La Jurisdicción Inmobiliaria no está preparada, técnica y administrativamente, para producir 25,000 a 35,000 títulos de propiedad por apartamento o unidad dentro de la ley 189. Este es un gran cuello de botella, pues sin título el banco no otorga y desembolsa el crédito al comprador y el promotor queda atrapado por casi un año o más. Habría que revisar numerosos impuestos municipales y cargas, que se convierten en impuestos disfrazados a la construcción, que en el fondo solo encarecen las obras de viviendas. La paga el comprador. Hay que modernizar muchas instituciones que hoy no están en armonía con una agresiva política habitacional que requiere el país y la sociedad.

Para construir urbanizaciones de apartamentos y viviendas con toda su infraestructura, hay un problema y gran limitación. Contrario al pasado, ahora con las normas prudenciales y auto reglas, la banca comercial, de desarrollo y asociaciones, no otorgar créditos interinos para la construcción de la costosa infraestructura de una urbanización. Antes se podía. Ahora le piden al promotor que con sus propios recursos construyan el 50 % de la urbanización, antes de poder acceder a un préstamo de construcción⁸².

⁸²Ibid – Pagina 87

Pero esta exigencia significa que el promotor tiene que tener capital propio para la infraestructura, de más de RD\$ 50 a RD\$ 60 millones invertir en varios meses, y eso solo lo pueden disponer muy pocos promotores grandes, pero no el promotor mediano con experiencia.

Hay, pues, que volver a disponer de créditos interinos hipotecarios para la construcción de la infraestructura, de lo contrario se construirá poco y lento y debe buscarse la forma que temporalmente se acepten las Cartas Constancias, hasta que salgan los títulos de propiedad definitivos.

En otro orden, los recursos de los Fondos de Pensiones, según la SIPEN, globalmente ascienden a RD\$ 367,000 millones y de las AFP's privados RD\$ 287,000 millones. El 72 % está invertido en Letras y Bonos de Hacienda y en Certificados del Banco Central y con las inversiones de la banca comercial llegan a 98 %. Una super concentración. Hasta ahora nada vuelve y se utiliza a favor del empleado o trabajador que ahorra. Según Resolución 105 de la Comisión Clasificadora de Riesgos de diciembre del 2015 se puede invertir en Fondos Inmobiliarios autorizados hasta el 20 % para la vivienda, pero todavía no está lista la normativa y por lo tanto no se han utilizado.

El 20 % permitido asciende a RD\$ 57,000 millones y aumentaría cada año. Ahora, sin embargo, se destinan cero. Cuando se concluya de ejecutar el plan por SIPEN-SIV, el ahorro de los empleados y trabajadores se utilizaría para planes de construcción y financiamiento de viviendas. Eso crearía muchos empleos y dinamizaría toda la industria de la construcción, ferreterías, cemento, varillas, ventanas, puertas, muebles y electrodomésticos y pinturas.

En resumen, se puede apreciar la necesidad de corregir y mejorar la política de construcción y financiamiento de la vivienda. El Gobierno ha comenzado con proyectos. Pero se requiere de una política más agresiva en el área de la vivienda y su entorno social y de infraestructura.⁸³

⁸³Ibid – Pagina 83

El Estado debe crear un marco ágil y flexible para construir proyectos sociales y apuntalar la masiva construcción del sector privado. Una coherente y realista política de vivienda dinamizaría la economía y todo el sector. Además, es una política muy importante de cohesión social⁸⁴.

3.2 La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos

Ofrecerá facilidades en trámites y plazos durante los próximos años.

Como una forma de seguir contribuyendo al desarrollo del sector inmobiliario del país y facilitándoles las condiciones de vida a los dominicanos, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) se mantendrá realizando ferias de préstamos con facilidades para satisfacer las demandas de créditos para viviendas, consumos y adquisición de vehículos, bajo un diseño de tasas de interés atractivas. Estas Ferias de Préstamos se llevarán a cabo en todas las sucursales de la institución a nivel nacional y se realizarán cada año con condiciones especiales para cada tipo de préstamos y tasas de interés fijas según los plazos.

Cada feria tendrá tasas asequibles para todos los clientes, en esta primera edición los préstamos hipotecarios estarán con tasas de interés fijas de 9.75% a 12 meses; 11.95% por dos años y 12.25% a tres años. La oferta incluye pre-aprobación inmediata, hasta 40 años para pagar y la cobertura de hasta el 90% del financiamiento.

Para los préstamos de consumo, la tasa de interés fija es de un 14.25% para 12 meses y 15.95% para préstamos concertados por un plazo de tres años.

La feria Préstamos APAP 2018, para vehículos, cubre hasta 90% del financiamiento y dispone de tasas de interés fijas de 9.95% a 12 meses, y 13.95% a tres años para automóviles cero kilometro⁸⁵

⁸⁴<https://acento.com.do/2016/opinion/8318290-politica-de-construccion-y-compra-de-viviendas-2/>

⁸⁵<http://www.apap.com.do/views/noticias/feria-prestamos-2015.aspx>

Para vehículos usados, la tasa de interés es de 13.50% a 12 meses y 16.50% a 2 años, mientras que la facilidad de hasta 90 meses para financiar vehículos cero kilómetro dependerá del perfil crediticio del cliente⁸⁶

3.3 APAP refuerza interés en la industria de la construcción

La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos destacó el interés de impulsar alianzas de negocios con el sector construcción que generen valor a través de proyectos inmobiliarios innovadores, promuevan mecanismos tendentes a reducir los riesgos en la industria y reduzcan el déficit habitacional del país.

El Sr. Gustavo Ariza, Vicepresidente ejecutivo de APAP, dijo que la entidad financiera desarrolla una serie de iniciativas para responder a las necesidades del mercado hipotecario dominicano.

Resaltó que en este esfuerzo cobra particular importancia la estrecha relación de APAP con los miembros de la Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI) y otros profesionales de la industria de la construcción.

El alto ejecutivo de la institución ha sostenido diversas conferencias organizadas por la entidad financiera para los miembros de ACOPROVI y relacionados del sector. La conferencia “El Marketing detrás de la Construcción: experiencia del negocio de la construcción en Chile”, fue dictada por el experto chileno, Felipe Raby.

Durante su disertación, el arquitecto chileno Felipe Raby explicó algunas fórmulas para generar valor a través de proyectos innovadores, así como establecer mecanismos tendentes a reducir los riesgos del negocio.

En este marco, se refirió al proceso de desarrollo de la industria de la construcción chilena; las condiciones económicas y financieras del mercado local, cómo opera el mercado hipotecario y los subsidios habitacionales⁸⁷.

⁸⁶<http://www.apap.com.do/views/noticias/feria-prestamos-2015.aspx>

⁸⁷<http://www.apap.com.do/views/noticias/evento-construccion.aspx>

Explicó, asimismo, los mecanismos para la creación, desarrollo y mercadeo de los proyectos, basados en la identificación de nichos de mercado y el establecimiento de alianzas efectivas para mejorar las ventas.

Presentó casos de alianzas estratégicas entre constructoras, sector financiero y el gobierno chileno para reducir el déficit habitacional y facilitar el acceso a la adquisición de viviendas.

El arquitecto mostró los casos más emblemáticos en la industria de la construcción chilena, por sus aportes innovadores en diseño, tecnología, ahorro de energía y desarrollo sustentable.

3.4 Sobre la Asociación

La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) promueve el ahorro para el financiamiento de la compra, construcción y/o mejoramiento de la vivienda familiar. Más allá de su tradicional liderazgo en el financiamiento de viviendas económicas y de clase media, y como parte de su estrategia de diversificación, APAP ha extendido su apoyo a los más importantes sectores productivos del país, consolidando su participación en el sistema financiero dominicano⁸⁸.

3.5 APAP, con un rol protagónico en vivienda de bajo costo.

La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) tendrá un rol protagónico en el fomento de la vivienda de bajo costo, “porque ése es nuestro negocio”, afirmó Gustavo Ariza, Vicepresidente ejecutivo de la institución.

Reveló que de los RD\$10,000 millones liberados de encaje por el Banco Central, a esa entidad le corresponden RD\$400 millones, de los cuales RD\$300 millones

⁸⁸<http://www.apap.com.do/views/noticias/evento-construccion.aspx>

se canalizarán a través de los fideicomisos públicos, y RD\$100 millones, a través de los fideicomisos privados⁸⁹.

El 26 de marzo, la Junta Monetaria autorizó al Banco Central a aplicar un mecanismo para facilitar el financiamiento de la construcción masiva de viviendas económicas. Esto incluye liberal un monto de hasta RD\$10,000 millones del encaje legal correspondiente a los bancos múltiples y las asociaciones de ahorros y préstamos. Así, estos fondos podrán destinarse al otorgamiento de préstamos a los constructores, a un plazo de dos años y tasas de 6%; y a los adquirientes finales de esas viviendas, por hasta un monto de RD\$ 2.4 millones, a tasas de hasta un 8% y a plazos de hasta 20 años.

Durante 2016, la cartera hipotecaria de la APAP creció en 9%, llegándose a situar en RD\$15,508 millones, de una cartera bruta total de RD\$30,451 millones. Es 15% más alta que al cierre de 2014. Sin embargo, el mayor crecimiento se registró en los préstamos al consumo (un 33%), alcanzando esta cartera los RD\$9,152 millones.

De forma concomitante con el crecimiento de la cartera, la proporción de los activos invertidos en títulos y valores bajó a 37%, desde 41% registrado al cierre de 2015. Esto significó que la proporción de los activos destinados a préstamos subió al 63%, desde el 59% registrado el año anterior.

La APAP cerró 2015 con activos totales ascendentes a RD\$54,712 millones, para un crecimiento absoluto de RD\$4,288 millones y relativo de 8.5%.

Así mismo, las captaciones del público en cuentas de ahorros y certificados crecieron en 7.6%, al totalizar los RD\$41,556 millones. Este resultado es considerado por Gustavo Ariza como “un factor de confianza” del público en esa institución financiera, que cuenta con una participación de mercado de 41% dentro del sector de las asociaciones de ahorros y préstamos⁹⁰.

⁸⁹<http://acoproví.org/apap-con-un-rol-protagonico-en-vivienda-de-bajo-costos-dice-gustavo-ariza/>

⁹⁰<http://acoproví.org/apap-con-un-rol-protagonico-en-vivienda-de-bajo-costos-dice-gustavo-ariza/>

3.6 Ley de fideicomiso en República Dominicana, ¿una nueva era para la inversión en viviendas?

El fideicomiso en República Dominicana empieza a ganar un espacio más activo en el mercado financiero. Luego de la aprobación de la Ley No. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana, el mercado financiero ha ganado dinamismo, ofreciendo facilidades cada vez mayores a dominicanas y dominicanos en busca de construir y adquirir sus primeras viviendas.

Pero para poder comenzar a entender todos los beneficios del fideicomiso para el mercado de construcción dominicana, es preciso entender primero...

3.7 ¿Qué es el fideicomiso?

Por fideicomiso se entiende al 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. 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.”

3.7.1 Objetivo

El objetivo principal de la ley de fideicomiso en República Dominicana es fomentar la creación de entidades jurídicas que regulen justamente el mercado hipotecario dominicano, fortalecer las ya existentes.⁹¹

Para desarrollar una cultura de ahorro voluntario u obligatorio para financiamiento a largo plazo de viviendas y a la construcción en el país en general.

Esta medida fue pensada para combatir el déficit habitacional actual en República Dominicana. Desde su implementación ya se empieza a notar el dinamismo en el mercado de construcción dominicana⁹².

3.8 Beneficios del fideicomiso para adquirir una vivienda

La gente se acostumbra a pagar altos alquileres por una vivienda y, sin darse cuenta, echa a un lado la posibilidad de adquirir su casa o apartamento.

En nuestras grandes ciudades, vivir en las zonas céntricas tiene un alto costo económico y hasta nos afecta en la salud por el estrés de los tapones y la contaminación ambiental de los vehículos.

Cualquier apartamento de dos habitaciones en los principales sectores de la capital paga una renta mensual de más de veinte mil pesos, habiendo lugares donde los costos se manejan en dólares y tenemos familias pagando más de mil de los verdes por el alquiler una vivienda.

Un elemento importante que da como resultado lo antes expuesto, lo representa el valor del terreno en las zonas urbanas, lo que a su vez se presenta por la falta de solares disponibles para la construcción de edificios.

Los constructores deben pagar altos costos por los escasos terrenos que aparecen, la mayoría de ellos con edificaciones que deben ser destruidas para

⁹¹<http://fr4.com.do/ley-fideicomiso-en-republica-dominicana/>

⁹²<http://fr4.com.do/ley-fideicomiso-en-republica-dominicana/>

levantar los nuevos edificios y, todo esto incrementa el costo de construcción del resultado final⁹³.

De ahí que, cuando van a comprar un apartamento en el caso urbano, se encuentran con precios exorbitantes que a muchos les resultan imposibles de alcanzar y que se reflejan en elevadísimos precios en los alquileres cuando sus propietarios deciden rentarlos.

Ante esta situación y, como una preocupación de las autoridades de que a los más humildes se les facilite la posibilidad de adquirir una vivienda, surge la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en la República Dominicana.

Basado en ese concepto legal, en nuestro país se ha implementado una verdadera revolución en la relativo a la construcción de viviendas de bajo costo para que todas las personas de recursos limitados puedan adquirir un techo acorde con sus posibilidades.

Es así cómo, con la participación directa del Estado y en combinación con el Sector Privado, se han construido en toda la geografía nacional innumerables proyectos de casas y apartamentos que han ayudado a disminuir considerablemente el déficit habitacional del país.

Las características principales de estas viviendas se manifiestan en los precios finales que deben pagar los adquirientes, los cuales oscilan entre menos de dos millones de pesos, hasta cerca de tres millones para las más caras y con tasas preferenciales de interés, en algunos casos fijas de un 8% y en otros revisables cada cuatro años, pudiendo llegar hasta un máximo futuro del un 12% en los préstamos a 20 años.

Otro aspecto que hace especial estas construcciones es que son realizadas en grandes porciones de terrenos aledaños a las principales ciudades y que cuentan con todos los servicios que se requieren para vivir cómodamente.

En todos los casos, el Estado aporta un Bono Habitacional que oscila entre un 8 y un 12% del precio final al comprador, cuyo valor es rebajado del monto a

⁹³<http://acoprov.org/beneficios-del-fideicomiso-para-adquirir-una-vivienda/>

financiar por el banco y que representa una liberación del pago de impuestos para el constructor⁹⁴.

Asimismo, hay casos en los que el Estado aporta la tierra para las construcciones, como ha sucedido con la denominada Ciudad Juan Bosch, en Santo Domingo Este, donde se están construyendo unas veinte mil viviendas, se han vendido más de 5 mil; más de 3,200 están en construcción y 1,200 ya están completamente finalizadas⁹⁵.

3.9 FiduAPAP. Más de 50 años de experiencia en el sector inmobiliario garantizan una asesoría certera para tus negocios fiduciarios.

3.9.1. ¿Qué es FiduApap

Es la sección de la Dirección de Banca Empresarial y Negocios Fiduciarios de APAP, que trabaja con la operación y administración de los negocios y fiduciarios en calidad.

3.9.2. ¿Qué es un Fiduciario?

Es la persona jurídica autorizada por la presente ley para fungir como tal, que recibe los bienes dados o derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con ellos las instrucciones del o de los fideicomitentes. APAP estará ofreciendo a sus clientes los servicios de fiduciarios.

3.9.3 ¿Qué es un Fideicomitentes?

Es la persona física o jurídica que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al o a los fiduciarios, para la constitución de uno o varios fideicomisos. En otras palabras, el fideicomitente es el cliente de APAP que desea crear un fideicomiso.

3.9.4 ¿Qué es un Fideicomisario?

Es la persona física o jurídica a favor de quien el o los fiduciarios administran los bienes dados en fideicomiso.

⁹⁴<http://acoprovi.org/beneficios-del-fideicomiso-para-adquirir-una-vivienda/>

⁹⁵<http://acoprovi.org/beneficios-del-fideicomiso-para-adquirir-una-vivienda/>

3.9.5 ¿Cuáles negocios fiduciarios APAP ofrece actualmente?

- Fideicomiso Inmobiliario de Preventas.
- Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario.
- Fideicomiso de Administración de Solares.
- Fideicomiso en Garantía, de Fuente de Pago.
- Fiducia de Administración y Pagos⁹⁶.

3.10 Consejos para comprar tu casa

Estos son los 8 consejos para comprar tu casa o apartamento antes de pensar en adquirir una casa o un departamento, es importante que conozcas el estado de tus finanzas. 86% de los Dominicanos quieren comprar una casa este año ¿cuál es la forma adecuada de lograrlo?

Cada inicio de año, la mayoría de los dominicanos se plantea una serie de propósitos a cumplir, entre los que destacan comenzar una vida más saludable, adquirir un auto, ahorrar, o uno de los más significativos: comprar una casa

Y así lo considera el 86% de los dominicanos que desea adquirir una propiedad este año, de acuerdo con diversas encuestas realizadas por empresas inmobiliarias y basada en la respuesta de más de 2,000 personas interesadas.

Hay que destacar que adquirir una vivienda propia no es tarea fácil, ya que el 42% de los Dominicanos respondió que solicitará un préstamo bancario para realizar la compra de su casa, 41% utilizará su crédito de Infonavit o Fovissste, 14% aseguró que recurrirá a sus ahorros y sólo el 2% dijo que pedirá ayuda a sus padres para concretar el propósito.

Asimismo, la encuesta destaca que el 69% de las personas que planean comprar una vivienda este año, lo hará para mejorar su calidad de vida, 15% porque desea independizarse, 10% porque tiene dinero ahorrado, mientras que el 6% lo hará porque contraerá matrimonio este año.

Expertos consideran que “Bajo ninguna circunstancia se debe comprar una vivienda que ocasione dificultades económicas. Si tus finanzas lo permiten, lo

⁹⁶(Prestamos, <http://www.apap.com.do/views/empresas/fiduapap.aspx>, 2017)

más recomendable es comprar diversas opciones, recurre a portales especializados para buscar varias casas y departamentos que cumpla con tus necesidades y programa una cita para conocer inmuebles físicamente⁹⁷.

1.- Analiza tus finanzas: El primer paso que debes dar es verificar si dispones del suficiente presupuesto para cubrir los gastos que esto conlleva, tales como las comisiones y costos por apertura de crédito, avalúo, enganche, gastos de escrituración y las mensualidades que deberás cubrir durante el periodo que dure tu crédito hipotecario, entre otros gastos como mudanza. (8 consejos)

2.- Busca financiamiento de diversas instituciones: Analiza minuciosamente varias propuestas antes de elegir un crédito hipotecario. Compara las tasas e intereses que ofrecen, así como la reputación y servicio de las instituciones financieras.

3.- Define la ubicación: Existen diversos factores que determinan si conviene o no una casa en una zona determinada, por ejemplo; cercanía con los centros de trabajo, escuelas y hospitales, si hay espacios públicos de recreación, tiendas de autoservicios, rutas de transporte, zonas de riesgo, etc. (8 consejos)

4.- Determina el diseño: Lo ideal es analizar algunas de las características de la vivienda, como son, la cantidad de metros cuadrados, número de recámaras, baños, en qué nivel del edificio se encuentra, etc.

Además, es importante verificar si cuenta con estacionamiento, patio de servicio, clósets o cocina integral, así como investigar si se puede ampliar o no, entre otros puntos que deberás definir de acuerdo al número de integrantes de tu familia.

5.- Compara diversas opciones: Apóyate en portales inmobiliarios en donde puedas comparar diversas opciones de casas y/o departamentos y programa una cita para conocerlos físicamente⁹⁸.

6.- Apóyate en los profesionales inmobiliarios: Cuando se trata de vivienda usada, ellos podrán apoyarte a conocer las condiciones legales del inmueble,

⁹⁷<http://www.pavelsanchezpremium.com/home/8-consejos-comprar-casa/>

⁹⁸<http://www.pavelsanchezpremium.com/home/8-consejos-comprar-casa/>

como los antecedentes de la propiedad, nombre del propietario, si las escrituras están certificadas y revisar que toda la documentación y servicios estén en orden.

7.- Cuidado con las preventas: Asegúrate de que el nombre del desarrollador tenga prestigio y seriedad. Investiga cuál es el precio total del inmueble, las condiciones de pago, el tiempo de entrega y si se requiere alguna adecuación o costo adicional por algún servicio o amenidad.

8.- Identifica propiedades con alto crecimiento: Busca casas/Apto ubicadas en zonas de alto crecimiento, en algunas ocasiones puedes cazar una oportunidad a bajo costo y remodelarla, más adelante esta propiedad aumentará su plusvalía y obtendrás mayores beneficios. Los asesores inmobiliarios pueden orientarte en este tema⁹⁹.

3.11 ¿Tasa fija durante la vigencia del préstamo hipotecario?

Los préstamos hipotecarios con tasa fija de por vida son posibles. La nueva propuesta hipotecaria es sin precedentes en la historia financiera de República Dominicana, consiste en otorgar préstamos hipotecarios con tasa fija durante el tiempo de vigencia del financiamiento.

Al tomar el préstamo a 10, 15 o 20 años y sabrás que tu tasa es fija sin tener, el sobresalto de las variaciones.

Se entiende que la decisión podría estar relacionada, incluso, dentro del compromiso que toda institución mutualista debe tener con el país: aportar a que más personas puedan acceder a una vivienda digna.

El mercado financiero dominicano es uno de los más activos de la región y con mayor capacidad de respuesta a las demandas de financiamiento de los sectores productivos y consumidores en sentido general.

⁹⁹(Sanchez, 2016)

Una de las garantías más importantes que en consideración a este tipo de producto como lo es hipotecario, es precisamente, que cada día el valor del inmueble aumenta, a pesar de que la tasa se quede fija. A su entender, y lo dice a manera de proyección, el mercado está ahora frente a un gran reto que abre esa entidad financiera.

Respecto al nivel de la tasa fija, se explica que será de acuerdo al momento en que el cliente tome el préstamo y de las condiciones del mercado. Lo que se garantiza es que será fija durante la vigencia del préstamo¹⁰⁰.

Una de las preocupaciones más grandes que tiene un usuario financiero es el movimiento que la tasa de interés pueda darle en determinada oportunidad. Es muy difícil que un inmueble se devalúe. Durante la crisis financiera de Estados Unidos y Europa, con las famosas carteras malas (subprime), hubo mucha gente que luego se benefició porque compraron cuando los precios estuvieron deprimidos¹⁰¹.

¹⁰⁰<https://www.eldinero.com.do/42406/tasa-fija-durante-la-vigencia-del-prestamo-hipotecario/>

¹⁰¹<https://www.eldinero.com.do/42406/tasa-fija-durante-la-vigencia-del-prestamo-hipotecario/>

Recomendaciones

Luego de concluir este trabajo, se someterá hacerle varias recomendaciones a la Asociación Popular, siendo una de ellas de mantener las diferentes ferias hipotecarias que realiza cada año, así como sostener esas tasas fijas que tanto es deseada por los clientes, esto a fin de seguir manteniéndose como de una de las instituciones más sólidas en el sector inmobiliaria.

Otra observación favorable que APAP pudiera considerar para los futuros compradores de inmuebles es considerar el salario en base al monto del préstamo a solicitar, así como extenderles a 45 años el pago de su hipoteca, convirtiéndose de esta manera como la primera institución financiera en el país con ese plazo de tiempo.

La superintendencia de bancos debería crear una política donde se fije unas tasas más cómodas para los clientes durante todo el año y de esta manera, junto al gobierno con su encaje legal, hacen una combinación donde serían más los adquirentes de inmuebles.

El gobierno tendría que aportar su granito de arena para un futuro, no muy lejano, en favor de los más necesitados. Seguir construyendo apartamentos a bajo costo es una buena iniciativa y debe mantener ese proyecto en todo el país, gestionar los títulos de aquellos terrenos donde habitan dominicanos por mucho tiempo y que el inmueble carece de ese importante documento, que, de tenerlo, serviría de para poder vender el mismo a través de una institución financiera y de paso comprar otro inmueble de mayor valor.

Conclusión

Analizando los aportes al Desarrollo del sector inmobiliario del banco Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) en el Distrito Nacional y el Gran Santo Domingo desde el periodo 2018, se determinó que en el sector financiero hay ciertos inconvenientes para que muchos dominicanos puedan obtener su vivienda. Pero a pesar de esos inconvenientes la institución ha tenido muy buenos resultados entre los años 2015 /2016 /2017 manteniendo la misma como una de las visitadas a la hora de tomar un préstamo hipotecario.

Las causas principales bajo costo de ingresos, personas que no tienen forma de adquirir un inmueble en una zona aceptada ya que en las zonas más vulnerables las casas/aptos carecen de títulos legalizados por Registro de Títulos y los bancos no hacen negocio sin este documento.

Son muchos los dominicanos que tienen la oportunidad de obtener su techo mediante un financiamiento pero, los bancos analizan su edad para saber si propicio hacer negocio, también el historial crediticio es un gran problema para los compatriotas a la hora de soñar con un techo propio, muchos tuvieron problemas pasado con una empresa X y ese factor le imposibilita hacer negocio.

Bibliografía

- (APAP, 2018) <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/estructura-gobierno-corporativo.aspx>.
- (Caceres,2017)<http://hoy.com.do/es-necesario-transformar-las-asociaciones-en-bancos-2/>
- (.com.do,2018)<http://crisfer.com.do/con-rd20000-de-sueldo-no-se-califica-para-credito-hipotecario/>
- (Concepcion,2018)<http://www.monografias.com/trabajos71/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana/evolucion-propiedad-inmobiliaria-dominicana.shtml>
- (Gil, 2012)(Gil, 2012)Tesis "Análisis del Incremento de la Movilidad en las Instituciones Bancarias" Caso Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (Sustentante Yahaira Rojas Gil - 2012)
- (Peña, 2017)Propuesta para reducir el costo de la factura de la energía eléctrica, a través de la energía alternativa, en la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), año 2017 Ing. Pedro Labour Peña)
- (Prestamos,<http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/historia.aspx>, 2018)
- (Prestamos, <http://www.apap.com.do/views/acerca-apap/declaracion-principios.aspx>, 2018).
- (Prestamos, <http://www.apap.com.do/views/empresas/fiduapap.aspx>, 2017)
- (Sanchez,2016)<http://www.pavelsanchezpremium.com/home/8-consejos-comprar-casa/>
- (Severino,2011)<https://www.listindiario.com/economia/2011/03/17/181267/asociaciones-surgen-con-la-decada-del-60>

- https://translate.google.com.do/translate?hl=es-419&sl=en&u=https://en.wikipedia.org/wiki/Savings_and_loan_association&prev=search
- (https://en.wikipedia.org/wiki/Savings_and_Loan_Crisis, 1989)

ANEXOS