

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POST GRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR LAS  
ASOCIACIONES DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, PARA LA  
ADQUISICIÓN, MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE  
VIVIENDAS, EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO, DESDE ENERO  
2007 HASTA MAYO 2008**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL  
TÍTULO DE: MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

**POR:**

MAIKA REYES CHEVALIER

Santiago de los Caballeros  
República Dominicana  
Agosto, 2008

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.	
<b>DEDICATORIAS</b>		<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>		<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>		<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>		
<b>INTRODUCCIÓN</b>		
1.1 introducción		2
1.2 Planteamiento del Problema, Formulación del Problema y sub Preguntas		3
1.3 Justificación		6
1.4 Objetivo General y Especifico		7
1.5 Limitaciones		8
1.6 Delimitaciones		8
1.7 Generalidades sobre las Asociaciones de Ahorros y Préstamos		9
1.7.1 Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos		9
1.7.2 Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos		11
1.7.3 Asociación Popular de Ahorros y Préstamos		13
1.7.4 Asociación la Previsora de Ahorros y Préstamos		14
<b>CAPÍTULO II</b>		
<b>MARCO TEÓRICO</b>		
<b>2.1 Préstamos hipotecarios</b>		18
2.1.1 El Ahorro		25
2.1.2 Préstamos		28
2.1.3 Adquisición de viviendas		32
2.1.4 Mejoramiento de viviendas		36
<b>2.2 Comportamiento de las solicitudes de préstamos hipotecarios</b>		38
2.2.1 Solicitud de tasación del inmueble		39
2.2.2 Solicitud de préstamo		40
2.2.3 Análisis de la garantía		41
2.2.4 Análisis de crédito		41
2.2.5 Aprobación del préstamo hipotecario		43
<b>2.3 Influencia de la tasa de interés en los préstamos hipotecarios</b>		45
2.3.1 Tasa de interés		45
<b>2.4 Grado de confiabilidad de las asociaciones de ahorros y préstamos por parte de los clientes</b>		48
2.4.1 Desarrollo y crecimiento de la institución		49
2.4.2 Credibilidad en las asociaciones de ahorros y préstamos		51
2.4.3 Confianza del cliente hacia la entidad de intermediación financiera.		52
2.4.4 Medios de Información		54
<b>2.5 Normativa sobre los préstamos hipotecarios</b>		59
2.5.1 Modificación del Artículo 35, de la Ley 5897, sobre asociaciones de ahorros y préstamos		61
2.5.2 EL Riesgo Sistémico en el Sector Bancario		66
2.5.3 Modificación introducida en la Ley 92-04, Programa Excepcional de Prevención del Riesgo para las Entidades de Intermediación Financiera.		75
2.5.4 Impuesto de transferencia		80
2.5.5 Impuesto de Hipoteca		84
2.5.6 Exención		86

2.6 Disposiciones complementarias para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios	88
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Operacionalización de las variables	99
3.2 Diseño de la investigación, tipo de investigación y métodos	99
3.2.1 Tipo de investigación	100
3.2.2 Método de Investigación	101
3.3 Universo y Muestra	101
3.4 Técnicas e instrumento usados	103
3.5 Procedimientos de recolección de datos	104
3.6 Procedimiento de análisis de datos	105
3.7 Validez y Confiabilidad	105
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Resultados del cuestionario aplicado a los gerentes	108
4.2 Resultados del cuestionario aplicado a los clientes	136
4.3 Resultados de la entrevista en el Registro de Títulos	146
4.4 Resultados de la entrevista en Impuestos Internos	148
4.5 Entrevista al Encargado de la Unidad de Protección al Usuario en la Superintendencia de Bancos	151
<b>CAPITULO V</b>	
<b>DISCUSION DE LOS RESULTADOS</b>	156
<b>CONCLUSIONES</b>	175
<b>RECOMENDACIONES</b>	190
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	192
<b>APÉNDICES</b>	195

## INDICE DE GRAFICO

Gráfico de la tabla No. 2 Solicitud de tasación del inmueble a dar en garantía al momento de solicitar un préstamo hipotecario	109
Gráfico de la tabla No. 3 Proceso del análisis del crédito del cliente que lleva a cabo en esta asociación	110
Gráfico de la tabla No. 7 Influencia de la tasa de interés que disponen las asociaciones, en los préstamos hipotecarios	114
Gráfico de la tabla No. 8 Influencia de la tasa de interés en los préstamos hipotecarios.	115
Gráfico de la tabla No. 9 Influencia del ingreso del cliente en la tasa de interés de los préstamos hipotecarios.	116
Gráfico de la tabla No. 10 Influencia del plazo en la tasa de interés del préstamo hipotecario.	117
Gráfico de la tabla No. 11 Influencia de la tasa de interés, en el pago de la cuota mensual de un préstamo hipotecario.	118
Gráfico de la tabla No. 12 Influencia del ingreso en el monto aprobado.	119
Gráfico de la tabla No. 14 El nivel de confianza de los clientes en lo referente a los préstamos hipotecarios en estas instituciones del sistema financiero.	121
Gráfico de la tabla No. 15 Nivel de confianza de los clientes en lo referente a los préstamos hipotecarios en estas instituciones del sistema financiero	122
Gráfico de la tabla No. 16 Los usuarios ponen su confianza en la asociación por el desarrollo que éstas reflejan	123
Gráfico de la tabla No. 17 Medios que utilizan las asociaciones para dar a conocer a los clientes los diferentes préstamos hipotecarios	124
Gráfico de la tabla No. 18 La efectividad de los medios de información que utiliza la asociación de ahorros y préstamos, para dar a conocer a los clientes de las facilidades de los préstamos hipotecarios.	125
Gráfico de la tabla No. 19 Tiempo promedio que se toma la asociación para aprobar o desaprobar las solicitudes de los préstamos hipotecarios para mantener la confianza en los usuarios.	126
Gráfico No. 20 Confiabilidad en el usuario en los requerimientos de documentación, solicitadas por las asociaciones, para el trámite de un préstamo hipotecario.	127

Gráfico No. 21	128
El pago de los impuestos, por ante la Dirección Regional de Impuestos Internos, es realizado en consonancia con la firma de las partes que figuran en el contrato de préstamo hipotecario.	
Gráfico No. 23	128
Tiempo promedio para el trámite de un préstamo hipotecario	
Gráfico de la tabla No. 24	131
Tiempo promedio que suele tomar la verificación de la documentación presentada por el usuario a esta entidad de intermediación financiera	
Gráfico de la tabla No. 25	132
Tiempo promedio que se toma la entidad de intermediación financiera en resolver el pago de impuesto de trascendencia del préstamo hipotecario	
Gráfico de la tabla No. 26	133
Tiempo promedio que tarda el depósito de los documentos por ante el Registro de Títulos	
Gráfico de la tabla No. 27	134
Instrucción a los solicitantes de préstamos hipotecarios respecto a los nuevos requerimientos que consagran las disposiciones legales	
Gráfico de la tabla No. 28	135
Influencia de las nuevas disposiciones legales en la cartera de crédito de los préstamos hipotecarios	
<b>Gráficos del cuestionario aplicado a los clientes</b>	
Gráfico de la tabla No. 3	138
Cumplimiento a la solicitud de la tasación del inmueble que otorgó en garantía al momento de solicitar su préstamo hipotecario.	
Gráfico de la tabla No. 4	139
El proceso del análisis de su crédito llevado a cabo por esta asociación.	
Gráfico de la tabla No. 7	142
Nivel de satisfacción que le proporciona la tasa de interés que le ofrece la asociación en su préstamo hipotecario	
Gráfico de la tabla No. 8	143
El ingreso que percibe influye significativamente en el monto del préstamo que aprobó la asociación	
Gráfico de la tabla No. 9	144
Medios de las diferentes ofertas de préstamos hipotecarios que ofrece esta asociación, que tiene conocimiento	
Gráfico de la tabla No. 10	145
El trámite de los préstamos hipotecarios que otorga esta asociación.	

## INDICE DE TABLA

Tabla No. 1 Procedimiento para otorgar un préstamo hipotecario en la asociación de ahorros y préstamos	108
Tabla No. 2 Solicitud de la tasación del inmueble a dar en garantía al momento de solicitar un préstamo hipotecario	109
Tabla No. 3 Proceso del análisis del crédito del cliente que lleva a cabo en esta asociación	110
Tabla No. 4 El análisis de la garantía	111
Tabla No. 5 Requisitos para solicitar un préstamo hipotecario	112
Tabla No. 6 Requerimientos para proceder a la aprobación de un préstamo hipotecario	113
Tabla No. 7 Influencia de la tasa de interés que disponen las asociaciones, en los préstamos hipotecarios.	114
Tabla No. 8 Influencia de la tasa de interés en los préstamos hipotecarios.	115
Tabla No. 9 Influencia del ingreso del cliente en la tasa de interés de los préstamos hipotecarios.	116
Tabla No. 10 Influencia del plazo en la tasa de interés del préstamo hipotecario.	117
Tabla No. 11 Influencia de la tasa de interés, en el pago de la cuota mensual de un préstamo hipotecario.	118
Tabla No. 12 Influencia del ingreso en el monto aprobado.	119
Tabla No. 13 El nivel de confianza de los usuarios al momento de solicitar un préstamo hipotecario en la Asociación.	120
Tabla No. 14 El nivel de confianza de los clientes en lo referente a los préstamos hipotecarios en estas instituciones del sistema financiero.	121
Tabla No. 15 Los usuarios ponen su confianza en la asociación por el desarrollo que estas reflejan.	122
Tabla No. 16	123

Las instituciones bancarias merecen la misma confianza y credibilidad

Tabla No. 17	124
Medios que utilizan las asociaciones para dar a conocer a los clientes los diferentes préstamos hipotecarios	
Tabla No. 18	125
La efectividad de los medios de información que utiliza la asociación de ahorros y préstamos, para dar a conocer a los clientes de las facilidades de los préstamos hipotecarios.	
Tabla No. 19	126
Tiempo promedio que se toma la asociación para aprobar o desaprobar las solicitudes de los préstamos hipotecarios para mantener la confianza en los usuarios.	
Tabla No. 20	127
Confiabilidad en el usuario en los requerimientos de documentación, solicitadas por las asociaciones, para el trámite de un préstamo hipotecario.	
Tabla No. 21	128
El pago de los impuestos, por ante la Dirección Regional de Impuestos Internos, es realizado en consonancia con la firma de las partes que figuran en el contrato de préstamo hipotecario.	
Tabla No. 22	129
Influencia del tiempo promedio para los trámites de una solicitud de préstamo.	
Tabla No. 23	130
Tiempo promedio para el trámite de un préstamo hipotecario.	
Tabla No. 24	131
Tiempo promedio que suele tomar la verificación de la documentación presentada por el usuario a esta entidad de intermediación financiera.	
Tabla No. 25	132
Tiempo promedio que se toma la entidad de intermediación financiera en resolver el pago de impuesto de transferencia del préstamo hipotecario.	
Tabla No. 26	133
Tiempo promedio que tarda el depósito de los documentos por ante el Registro de Títulos.	
Tabla No.27	134
Instrucción a los solicitantes de préstamos hipotecarios respecto a los nuevos requerimientos que consagran las disposiciones legales	
Tabla No. 28	135
Influencia de las nuevas disposiciones legales en la cartera de crédito de los préstamos hipotecarios	

## **Tablas del cuestionario aplicado a los clientes**

Tabla No. 1 Elección de la asociación.	136
Tabla No. 2 Requerimientos para obtener un préstamo hipotecario en la asociación de ahorros y préstamos	137
Tabla No. 3 Cumplimiento a la solicitud de la tasación del inmueble que otorgó en garantía al momento de solicitar su préstamo hipotecario.	138
Tabla No. 4 El proceso del análisis de su crédito llevado a cabo por esta asociación.	139
Tabla No. 5 Requerimientos que debió cumplir cuando sometió su solicitud de préstamo hipotecario	140
Tabla No. 6 Instrucciones recibidas por parte de las asociación de ahorros y préstamos en lo que concierne a la solicitud de un préstamo hipotecario	141
Tabla No. 7 Nivel de satisfacción que le proporciona la tasa de interés que le ofrece la asociación en su préstamo hipotecario	142
Tabla No. 8 El ingreso que percibe influye significativamente en el monto del préstamo que le aprobó la asociación	143
Tabla No. 9 Medios de las diferentes ofertas de préstamos hipotecarios que ofrece esta asociación, que tiene conocimiento.	144
Tabla No. 10 El trámite de los préstamos hipotecarios que otorga esta asociación	145



## COMPENDIO

La investigación trata sobre los préstamos hipotecarios otorgados por las asociaciones de ahorros y préstamos, para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, en el municipio de Santiago, desde enero de 2007 hasta mayo del año 2008.

La misma consta de un objetivo general y cinco objetivos específicos. Su estructura se compone de la parte introductoria, el marco contextual, marco teórico, interpretación de los resultados, discusión de los resultados, conclusiones y recomendaciones.

Es importante destacar que dentro de los nuevos lineamientos de los préstamos hipotecarios, otorgados a través de las asociaciones de ahorros y préstamos para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, en el municipio de Santiago, desde enero de 2007 hasta mayo del año 2008, están orientados al cumplimiento cabal de las nuevas disposiciones legales que le dieron aplicación actualmente, dichas instituciones.

En tal virtud, la problemática existente está dirigida a la exención que tuvieron dichas instituciones por espacio de 45 años, al desconocimiento por parte de los clientes de los nuevos requerimientos, a la baja en la cartera crédito de los préstamos hipotecarios y a la falta de orientación por parte de los usuarios del sistema, lo que ocasionó la desconfianza y credibilidad en las mismas.

La misión fundamental de dichas entidades del sistema financiero, es precisamente fomentar el desarrollo urbanístico a través de dichos préstamos, utilizando el personal de la institución, a cargo del trámite de estos, de manera tal que las metas propuestas, referentes al monto total del crédito a otorgar mensualmente, se logren con eficiencia y eficacia, en un clima organizacional armonioso.

La investigación se justifica tomando en cuenta tres criterios, relacionados con el valor teórico, que es la motivación principal, la cual se refiere a la inquietud que surge por parte de la investigadora por profundizar los enfoques de las diferentes fuentes que tratan el problema de estudio, a partir de los cuales se espera ampliar el conocimiento.

Mientras que en la motivación metodológica, se tomó en cuenta el uso de metodologías y técnicas específicas que sirvió de aporte para el estudio de problemas similares de investigación al planteado en este caso y a su aplicación en posteriores casos con otros investigadores y finalmente la relevancia práctica, que es la principal motivación para realizar este estudio, que se manifiesta en el interés de aportar sus conocimientos y experiencias dentro de esta investigación.

Con esto se le haría un gran aporte a las asociaciones de ahorros y préstamos, los clientes y el personal que trabaja en estas entidades de intermediación financiera, tomando en cuenta que un manejo correcto, de los procedimientos para el otorgamiento de los préstamos, fortalece el desenvolvimiento institucional.

Además con las informaciones y datos obtenidos las asociaciones podrán observar sus debilidades y fortalezas y poner en práctica aquellos aspectos que puedan ser útiles en la institución.

Este estudio se ha delimitado en tres aspectos relacionados con personas, espacio y tiempo.

El objetivo general consistió en analizar la situación de los Préstamos Hipotecarios otorgados por las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, para la Adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, en el municipio de Santiago, desde enero del año 2007 hasta mayo del año 2008.

Los objetivos específicos fueron: Determinar cómo ha incidido el pago de impuesto por transferencia en las solicitudes de los préstamos hipotecarios destinados para la compra, construcción y mejora de las viviendas; Determinar cuál es el grado de confiabilidad, por parte de los solicitantes de préstamos hipotecarios, en las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, en el municipio de Santiago; Determinar cómo son instruidos los solicitantes de préstamos hipotecarios respecto a los nuevos requerimientos que consagran las disposiciones legales. Analizar la influencia de la tasa de interés, en los préstamos hipotecarios otorgados a los clientes, en las asociaciones de ahorros y préstamos, en el municipio de Santiago; Determinar si existen otras disposiciones complementarias que inciden en el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, a través de estas Instituciones.

Las asociaciones de ahorros y préstamos están ubicadas en el municipio de Santiago. Estas instituciones son de carácter mutualista y sin fines de lucro, cuya finalidad es promover y fomentar la creación de ahorros, destinados al otorgamiento de préstamos para la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda.

Los préstamos hipotecarios se conciben como el trampolín de la clase media, clase media alta de adquirir, remodelar y construir su vivienda familiar. Aquellos posibles clientes ubicados en el municipio de Santiago, tiene la potestad de dirigirse a una de estas instituciones y cumplir con los requisitos de ley e institucionales de cada una de ellas, para calificar para el otorgamiento de los mismos.

El otorgamiento efectivo de un préstamo hipotecario en estas instituciones del sistema financiero, se fundamenta en una revisión del crédito del posible cliente, así como también del inmueble que está siendo puesto en garantía, estas dos indicaciones sustentadas en las normativas existentes, emitidas por las autoridades competentes.

En cuanto al préstamo hipotecario el elevado precio de la vivienda y el tratamiento fiscal favorable del préstamo hipotecario hace que este sea hoy muy frecuente. Además, suele condicionar la economía familiar durante mucho tiempo.

Al tener el Banco una garantía especialmente eficaz, como es la del inmueble hipotecado, puede otorgar el préstamo con un plazo más largo y un interés más ventajoso que en los créditos personales. Esta no es la única forma de garantía posible.

El cliente no debe admitir que se le imponga por el Banco una gestoría que preste un servicio anormalmente caro. Es importante tener en cuenta, a la hora de hacer los cálculos, que estos son los gastos del préstamo hipotecario. Si éste va precedido de una compraventa previa, se devengarán otros gastos.

Según lo expresado en la fuente citada la novación es, verdaderamente, la solución más ventajosa ya que los gastos son mínimos. Generalmente se recurre a la novación si se es titular de un préstamo hipotecario con unas condiciones muy desfavorables en relación con las que oferta el mercado en ese momento.

El proceso es más complejo y algo más costoso por lo que habrá siempre que plantearse, en función del capital pendiente y de los años que queden, si conviene o no la operación. El dinero ahorrado generalmente se deposita en cuentas bancarias que ganan cierto interés; la banca utiliza tales depósitos para otorgar préstamos, con lo que las cantidades ahorradas quedan así disponibles para la inversión. El plazo para la devolución de este tipo de préstamos varía desde el mes hasta los 5 u 8 años. Para la formalización del contrato de préstamo la institución bancaria solicitará diferente información personal y económica: estado civil, contrato laboral en caso de no llevar más de un año trabajando etc.

Los préstamos hipotecarios tienen un límite máximo de concesión que depende del valor de la casa comprada así como de los ingresos del solicitante. Según la ley las entidades pueden prestar entre el 70-80% del valor de la tasación de la vivienda. Por otra parte, hay que saber que las entidades de crédito no suelen dar de préstamo entre un 70% ó 80% del valor de la vivienda, aunque hay excepciones. Los Bancos consideran, además, que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40% de los ingresos del que solicita el préstamo.

El cliente también tiene derecho a examinar el proyecto de escritura, en el despacho del Notario dentro de los tres días hábiles anteriores a la firma. Aunque es posible, e incluso recomendable, pedir asesoramiento al Notario antes de este momento, se ha establecido este plazo de tres días, para que se pueda examinar el proyecto de escritura completo, en el que figuran ya todas las condiciones financieras y no financieras, y se pueda consultar al Notario cualquier duda.

No es lo más aconsejable tratar de negociar las condiciones con el Banco, en este momento. Normalmente, los representantes del Banco, que van a firmar no tiene autoridad para cambiar el contenido del préstamo hipotecario, en el momento de la firma. No quiere ello decir que no sea posible modificar en este momento alguna cláusula, o pedir las aclaraciones que se deseen, pero es más eficaz acudir previamente a la firma, a la notaría o la entidad y definir completamente el negocio.

Es posible que una persona reciba el préstamo y que sea otra -normalmente un familiar cercano- el que dé en garantía un inmueble que le pertenece. Es necesario tener mucho cuidado con estas fianzas, pues convierten al que las da en otro deudor, al que en cualquier momento le pueden pedir que devuelva el préstamo, igual que lo recibió, sin necesidad siquiera de demostrar que el deudor, no tiene bienes.

Este impuesto en las instituciones bancarias no varía y la tasa es de un 2%. A veces sólo después de que se inscriba la escritura en el Registro de Títulos, se puede disponer del dinero prestado. Es importante saber con claridad, cuánto será lo que se gastará y hasta donde piensa cumplir el proyecto. La tasación del inmueble, es fundamental para la culminación de un préstamo hipotecario, a través de las asociaciones de ahorros y préstamos.

Para analizar el crédito de un posible deudor, persona física, que solicite un préstamo hipotecario, para la adquisición, reparación, remodelación, ampliación o construcción de vivienda, pagadero generalmente en cuotas iguales y sucesivas, amparado con la garantía del mismo inmueble, no debe clasificarse como crédito comercial.

El cliente debe manejar los términos de la tasa de interés, al momento de solicitar un préstamo hipotecario, ya que esta repercute considerablemente en la cuota mensual a pagar. Si la tasa es alta, pues las cuotas serán altas, claro está dicha tasa se aplicará al monto del préstamo solicitado.

El interés puede ser fijo, si se pacta que no variará durante toda la duración del préstamo. Como el llamado precio del dinero o interés, varía en el mercado, en la actualidad es muy frecuente que el interés de la hipoteca sea variable. Si éste es el caso, conviene examinar la evolución del tipo de referencia que haya elegido el Banco y el valor actual del mismo.

Es también muy habitual que en los préstamos a interés variable, se establezca un plazo inicial (el primer año o los primeros seis meses), en que el interés es fijo. Tenga en cuenta en este caso que, casi siempre, ese interés del primer año es menor, que el que resultaría de aplicar el interés variable, que se va a aplicar después, de modo que las primeras cuotas del periodo de interés fijo, serían inferiores a las posteriores.

En ocasiones, los compradores de vivienda enfrentan situaciones en el proceso de préstamo que son diferentes a lo que originalmente se les explicó. Por lo que, gran parte de la razón, de que el proceso hipotecario parezca tan complicado es que existen muchas leyes, reglamentos y requisitos, los cuales fueron creados para proteger al cliente.

Para esto, otorgan los señalados préstamos hipotecarios, los cuales son económicamente rentables, porque le permite a todo aquel que los solicita y califica para el mismo, la oportunidad de tener su vivienda propia, repararla o construirla. La credibilidad del público en los sistemas bancarios es volátil y cualquier rumor puede hacer que se merme peligrosamente. El modo de prevenir y de resolver una crisis depende de sus causas. Hay una receta que no falla: la mejor forma de no tener una crisis es extirpándola antes que madure.

El supervisor no puede anticiparse y resolver las crisis financieras cuando son de tipo macroeconómico porque, o se arregla la situación macroeconómica o la crisis se desencadenará de todas maneras. Por lo tanto, la responsabilidad de anticiparse a la crisis y de impedir su incubación y desarrollo corresponde a todas las partes envueltas.

Las generaciones de hombres de negocios se percataron de que la mejor forma de atraer clientes y mantenerlos es ganándose su confianza. La manera más simple, y la que ha servido a generaciones de hombres de negocios honestos, es desarrollar relaciones personales con los clientes. Es muy importante que los agentes económicos con excedentes de recursos conozcan que tanto las inversiones como los depósitos tienen distintos niveles de riesgo y, por tanto, generan diferentes expectativas de retorno.

La información proporcionada por las entidades permite a los clientes y usuarios financieros tomar decisiones fundadas, pues tienen la posibilidad de conocer mejor la situación financiera y económica de las entidades, la exposición al riesgo y su calidad de gestión, además de la suficiencia de capital de la institución. En concreto, la mayor transparencia de información beneficia a todos los participantes del mercado.

Se puede decir que tienen autoridad de modificar normas, todos aquellos órganos que tienen poder para promulgarlas. Por lo tanto, el Poder Legislativo, puede promulgar y modificar normas con rango de ley, al igual que el Poder Ejecutivo, puede promulgar y derogar normas con rango reglamentario. Estas leyes complementarias, son de vital importancia para el trámite de los préstamos hipotecarios, destinados, para la compra construcción o remodelación de vivienda en las entidades de intermediación financiera, en vista de que en cada proceso, ya sea de transferencia o hipoteca, que sobrepase del millón de pesos, aplican para el pago de cualquiera de los impuestos señalados anteriormente.

En general, riesgo sistémico se refiere a las pérdidas o daños o a la probabilidad de que ocurran en el conjunto de un sistema en contraposición a pérdidas en componentes o partes individuales, manifestándose mediante movimientos conjuntos entre todas o la mayoría de las partes. Las dificultades financieras de un banco individual o de un pequeño grupo de bancos que les impiden hacer frente a sus obligaciones pueden desestabilizar el sistema bancario en su conjunto: la quiebra de un banco puede deteriorar la capacidad de los prestatarios para atender los pagos del servicio de la deuda que tienen contraída con otros bancos y los acreedores de estos, ya sean particulares, empresas u otros bancos, perderán la confianza en todo el sistema si no pueden disponer de una información fiable sobre la fortaleza de la situación financiera del resto de los bancos.



El análisis de las causas del riesgo sistémico proporciona un mayor conocimiento del fenómeno y explica las distintas razones por las que pueden aparecer problemas en diferentes instituciones de manera contemporánea. La Ley 92-04 establece en el artículo 1, el objeto y alcance. La misma tiene por objeto crear el Programa Excepcional de Prevención del Riesgo para las Entidades de Intermediación Financiera, en adelante el Programa, mediante la creación de un fondo para la canalización de los recursos públicos y privados con el objetivo de proteger a los depositantes y evitar el riesgo sistémico, capaz de afectar negativamente al sistema de pagos y a la provisión de servicios financieros básicos en su conjunto.

La Superintendencia decidirá sobre la viabilidad de la entidad financiera sobre la base del informe de los mencionados expertos. En caso de que la opinión de la Superintendencia difiera del informe de los mencionados expertos, la Superintendencia elevará el informe de los expertos y su propia opinión razonada a la Junta Monetaria para que esta tome una decisión final sobre la viabilidad de la entidad financiera.

En todo lo demás, el crédito se regirá por lo establecido en el artículo 33 de la Ley Monetaria y Financiera y sus reglamentos. A los efectos del cumplimiento del límite antes señalado, se tendrá en cuenta la totalidad de la asistencia crediticia otorgada a la entidad financiera por el Banco Central, que se encuentre pendiente de cancelación.

La compraventa de la propia vivienda, constituye uno de los actos de mayor trascendencia para la economía familiar y personal, siendo Santiago uno de los municipios en que mayor porcentaje de la población, accede a la compra de su vivienda, haciendo efectivo el derecho constitucional, que le corresponde a todo ciudadano dominicano.

Es importante destacar, que los actos de venta y préstamo hipotecario, que firman los clientes que solicitan préstamos a través de las entidades del sistema financiero, envuelven dos operaciones en una, o sea una transferencia y un préstamo hipotecario, por lo que en la actualidad este tipo de acto solo tributa una sola vez, por el monto más elevado, que es el de la transferencia.

Existen otros impuestos que deben cumplirse al momento de transferir un inmueble, es el denominado Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados, el cual será determinado sobre el valor que establezca la Dirección General de Catastro Nacional.

El Registro de Títulos del Departamento correspondiente, exigirá el depósito de dicha declaración, ya que actúa como ente fiscalizador de las operaciones inmobiliarias que son depositadas, ante dicha Institución por las partes interesadas.

Las operaciones inmobiliarias en la República Dominicana, independientemente de las exigencias que les imponen las leyes, sus Reglamentos y Resoluciones a las entidades de intermediación financiera, están bastante sobrecargadas de tributos, y esto constituye un gran obstáculo para todos aquellos que tienen el sueño de tener un techo propio, por lo que verlo hecho realidad es una gran odisea.

La hipoteca ha adquirido gran importancia social, como consecuencia de la difusión de su uso, como medio para garantizar la devolución de los préstamos, a través de los cuales los ciudadanos financian la adquisición de sus viviendas, por lo que es imprescindible garantizarles una adecuada protección jurídica, y dotarles de los apropiados mecanismos de información sobre sus derechos y obligaciones y sobre sus posibilidades de elección.

Es de vital importancia resaltar, que el objeto principal de las asociaciones de ahorros y préstamos es fomentar el desarrollo urbanístico, donde quiera que estén situadas, por lo que en gran medida, tienen gran experiencia en el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, frente a las demás entidades de intermediación financiera.

La Ley 108-05, en el artículo 10 establece la competencia de los tribunales de jurisdicción original de conocer en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. Plantea además, que la competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble.

Cabe destacar, que anteriormente el certificado de título se bastaba por sí solo, pero hoy día debe estar acompañado por una certificación del estado jurídico del inmueble, que va a contener independientemente de quien es el titular de los derechos, si la propiedad dada en garantía tiene cargas y gravámenes, conforme al Registro Complementario.

La Ley 108-05, deja establecido en el artículo 89 asuntos relacionados con documentos registrables; el artículo 99 sobre ratificación de títulos, mientras que el capítulo VI, es dedicado única y exclusivamente al fondo de garantía de los inmuebles registrados. Si el perjuicio proviene de errores técnicamente admisibles en la ejecución del levantamiento parcelario no procederá la demanda contra el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.

El diseño de esta investigación es no experimental debido a que las variables de las situaciones de las solicitudes de los préstamos hipotecarios que se estudiaron no fueron controladas ni manipuladas, sino que se presentaron tal y como se dieron.

Es de tipo transversal, porque la recogida de las informaciones a los diferentes sujetos involucrados en el estudio se hizo en un único momento. Este es un estudio cuantitativo de tipo exploratorio con un diseño no experimental. La presente investigación es descriptiva, bibliográfica y de campo. El estudio es descriptivo porque permitirá identificar características del universo, formas de conducta, comportamientos concretos. Se realizó utilizando un procedimiento que abarcó el diseño, el universo, la elaboración del instrumento, recolección de datos y análisis de datos.

Es bibliográfica, debido a que las informaciones recopiladas se obtuvieron a través de libros, leyes, reglamentaciones, resoluciones, Internet, encuestas entrevistas, en donde la investigadora ha recopilado toda la información necesaria de otros estudios realizados, para ampliar los conocimientos sobre la presente investigación. Además es de tipo transversal, porque la duración del mismo es limitada a un período de tiempo establecido por la universidad para realizar el estudio en cuestión.

Es de campo, porque se realizó en las diferentes sucursales de las asociaciones de ahorros y préstamos, establecidas en el municipio de Santiago. Esta investigación permitirá a través del trabajo de campo tener contacto directo con las personas que serán seleccionadas para estos fines. Permitirá recoger las informaciones de los sujetos envueltos en el estudio, desde el lugar de los hechos, es decir, las sucursales de las asociaciones de ahorros y préstamos, establecidas en el municipio de Santiago, los usuarios del sistema, a través de encuestas y la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, el Encargado de Fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, Departamento Norte y el Encargado de la Unidad de Protección al usuario en la Superintendencia de Bancos, todos estos por medio de entrevistas.

Para realizar ésta investigación y establecer una relación entre los investigadores y los sujetos de estudios, se utilizó el método deductivo y el método analítico. El método analítico se manejó porque el mismo permite extraer cada una de las partes de un todo, a fin de estudiarlas por separado y examinar las relaciones que existen entre ellas y el tema a investigar.

El método deductivo, partió de un aspecto general para llegar a conclusiones específicas del problema objeto de estudio, que corresponde al desconocimiento por parte de los clientes de los nuevos requerimientos que instituyen las nuevas normativas, a la baja en la cartera crédito de los préstamos hipotecarios y a la falta de orientación por parte de los usuarios del sistema financiero, en el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, a través de las asociaciones de ahorros y préstamos, para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, en el municipio de Santiago, desde enero del año 2007 hasta agosto del año 2008.

Se empleó el método analítico, ya que fue revisado de forma separada y detallada los elementos envueltos en la problemática sobre los préstamos hipotecarios otorgados a través de las asociaciones de ahorros y préstamos para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas en el municipio de Santiago, desde enero del 2007 hasta mayo del 2008.

La población escogida son los clientes, los gerentes que se relaciona directamente con los préstamos hipotecarios de dichas entidades, específicamente de 5 sucursales de las asociaciones de ahorros y préstamos, en el municipio de Santiago; el Encargado de fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, la Registradora de Título del Departamento de Santiago y el Encargado de Unidad del Protección al Usuario en la Superintendencia de Bancos.

Se escogió una muestra, por ser una población amplia, en tal virtud, no se trabajó con el 100% de los clientes, y cada uno de los gerentes que se relacionen directamente con los préstamos hipotecarios. Además de visitar a las Instituciones del Estado que se requiera información, enunciando de manera enunciativa pero no limitativa, la Unidad de Protección al Usuario en la Superintendencia de Bancos, Dirección Regional de Impuestos Internos y el Registro de Títulos del Departamento de Santiago.

La técnica utilizada fue la encuesta y la entrevista. El instrumento fue un cuestionario que se elaboró para recoger informaciones específicas, las cuales servirán para determinar los resultados del trabajo de campo.

Se elaboró dos instrumentos con preguntas uno cerradas y el otro abiertas, para los clientes, gerentes de préstamos hipotecarios de las asociaciones de ahorros y préstamo en el municipio de Santiago. Además de visitar a las Instituciones del Estado que se requiera información, enunciando de manera enunciativa pero no limitativa, la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos, Dirección Regional de Impuestos Internos y el Registro de Títulos del Departamento de Santiago.

Para la obtención de la información, se precisó de la recopilación de datos, que se obtuvieron a través de encuestas aplicadas a los clientes y los Gerentes relacionados con los préstamos hipotecarios en la sucursal de las asociaciones de ahorros y préstamos, establecidas en el municipio de Santiago y la entrevistas aplicadas al Encargado de Fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, el Encargado de la Unidad de Protección al Usuario en la Superintendencia de Bancos, y la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago.

Para la recolección de estos datos se remitió una comunicación a cada una de las asociaciones de ahorros y préstamos y se solicitó la autorización para aplicar las encuestas a los gerentes relacionados directamente con los préstamos hipotecarios y a los clientes. La encuesta se aplicó de forma personal, las cuales fueron llenadas de forma individual por los sujetos informantes.

Para el análisis de los datos se utilizó la técnica de estadísticas descriptivas, basadas en frecuencia y por ciento. El resultado del análisis se presentó mediante cuadros y gráficos, con sus correspondientes interpretaciones para facilitar la comprensión del lector.

El dato de mayor relevancia indicó que el 100% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos solicitan tasación del inmueble y requieren completar la solicitud de préstamo, sin embargo el 80% analiza el crédito del posible cliente y la garantía hipotecaria que avalará el préstamo hipotecario.

Para el 80% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos, considera muy rápido el proceso del análisis del crédito del cliente que llevan a cabo estas entidades.

El 60% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos, resaltaron que la tasa de interés influye en la cuota mensual y el 40% considera que influye en el plazo. El 100% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos consideran que en nada influye el ingreso del cliente en la tasa de interés de los préstamos hipotecarios.

El 80% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos consideran muy elevado el nivel de confianza de los clientes en lo referente a los préstamos hipotecarios de esta institución financiera y el 20% considera normal el nivel de confianza.

El 80% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos estima que todas que las instituciones bancarias le merecen la misma confianza y credibilidad y el 20% algunas. El 60% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos evalúa la efectividad de los medios de información como muy bueno.

El 80% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos evalúa el tiempo promedio que se toma la asociación para aprobar o desaprobar las solicitudes de los préstamos hipotecarios para mantener la confianza en los usuarios, como rápido, mientras que el 20% lo cataloga como muy rápido.

El 100% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos, entiende que es confiable para el usuario los requerimientos de la documentación para el trámite de un préstamo hipotecario en estas entidades.

El 80% de los gerentes encuestados en las asociaciones de ahorros y préstamos considera que el tiempo promedio es de 15 a 20 días para el trámite de un préstamo hipotecario y el 60% estimó que es menor de 15 días.

El 80% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos toma menos de tres días, mientras que el 60% más de 5 días. El 80% de los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos, resaltan que se hace en menos de tres días mientras que el 60% más de cinco días.

En cuanto a la existencia de otra disposición legal que deban tener en cuenta las asociaciones de ahorros y préstamos, al momento de otorgar un préstamo hipotecario para la compra, terminación y mejoramiento de vivienda, se pudo comprobar que sí.



Para el Encargado de Fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, Sección Norte el impuesto legal requerido para la inscripción de una hipoteca, el mismo entiende que la resaltada Ley 173-07, de Eficiencia Recaudatoria, en su artículo 8 consagra un impuesto unificado de 2%.

El Encargado de la Unidad de Protección al Usuario, Superintendencia de Bancos, Sección Norte, considera que es confiable para el usuario los requerimientos de la documentación para el trámite de un préstamo hipotecario en esta entidad, tal y como se indica en la pregunta anterior, esta Instituciones acostumbradas a dar este tipo de servicio a los usuarios por espacio de 45 años, son instituciones que no están improvisando y que en la generalidad los requerimientos que realizan a los que se dirigen a ellas, lo hacen en cumplimiento a las Leyes, Resoluciones y Reglamentaciones, emitidas por las autoridades competentes.

## CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones de cada uno de los objetivos de la presente investigación, los préstamos hipotecarios otorgados a través de las asociaciones de ahorros y préstamos, en el municipio de Santiago, a partir de enero de 2007 a mayo de 2008. Los resultados que dieron respuesta a cada uno de los objetivos, concluyen en lo siguiente:

**En cuanto al objetivo específico No.1**, determinar cómo ha incidido el pago de impuesto por transferencia en las solicitudes de los préstamos hipotecarios destinados para la compra, construcción y mejora de las viviendas, se pudo comprobar que:

Los requisitos que instituyen las leyes que rigen las asociaciones de ahorros y préstamos al momento de un cliente solicitar un préstamo hipotecario, para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas, están consagrados en las Leyes, Resoluciones y Reglamentaciones, dictadas por las autoridades competentes.

Por otro lado, hay que agregar además, las exigencias de las nuevas disposiciones legales, relativas a las medidas impositivas, las cuales repercuten considerablemente con los requerimientos habituales que hoy día solicitan las asociaciones de ahorros y préstamos.

En ese sentido, se puede destacar que las diferentes medidas impositivas aplicables a los préstamos hipotecarios destinados para la compra, adquisición y mejoramiento de vivienda, a través de las asociaciones de ahorros y préstamos repercuten de forma sustancial en la cartera de préstamos hipotecario, debido a que estas instituciones financieras cada cierto tiempo se trazan metas que deben cumplir y con tantas medidas impositivas que cargan las operaciones inmobiliarias, están imposibilitadas de cumplirlas.

En otro orden los clientes, desde que se dirigen a dichas entidades con el objeto de transferir un inmueble por medio de un préstamo hipotecario, cumplen a cabalidad con el pago del referido impuesto, en mucho de los casos trayendo esto como consecuencia que gran parte no lleguen satisfactoriamente a realizar el trámite de la solicitud de préstamo, por la carga impositiva.

Aún cuando la Ley 173-07, establece que los préstamos hipotecarios otorgados a través de las entidades de intermediación financiera, destinados específicamente para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas, siempre y cuando el monto de la venta no exceda el millón de pesos estará exento del pago de impuesto por transferencia.

No obstante, la gran mayoría de los inmuebles al momento de ser tasados por la Dirección General de Impuestos Internos, sobrepasan la referida cantidad, por lo que se entiende que este impuesto representa una retransa para las solicitudes de los préstamos hipotecarios que ofertan las entidades de intermediación financiera.

**En lo que respecta al objetivo No. 2,** determinar cual es el grado de confiabilidad, por parte de los solicitantes de préstamos hipotecarios, en las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, en el municipio de Santiago se comprobó que:

Los gerentes consideran muy elevado el nivel de confianza de los clientes en lo referente a los préstamos hipotecarios de esta institución financiera. Las asociaciones de ahorros y préstamos, desde el momento que fueron creadas, su objetivo principal es fomentar el desarrollo urbanístico a nivel nacional, por lo que toda la vida de estas instituciones la han dedicado a otorgar préstamos hipotecarios para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas.

Opinan que los usuarios ponen su confianza en la asociación por el desarrollo que estas reflejan. Estiman, además que todas las instituciones bancarias le merecen la misma confianza y credibilidad. La confianza en una institución, por parte del cliente, va ligada específicamente a lo que es el buen manejo de los procesos, ya que esto genera seguridad en todo momento, por lo que si ofertan servicios con una baja calidad en la información, estas concluirán decayendo en el vacío.

Los medios de publicidad, son de vital importancia en la educación del cliente, por lo que los gerentes consideran que las asociaciones de ahorros y préstamos, utilizan diferentes medios de publicidad, dentro de los cuales se encuentran la prensa, vallas, televisión, la radio, Internet, etc., para así dar a conocer los diferentes productos que ofertan a todo el público en general. Para algunos autores, la revelación de información permite a los usuarios financieros y participantes del mercado tomar decisiones fundadas y contribuir con ello a un sistema financiero sólido y estable. Evalúan, estos funcionarios, dichos medios de información como efectivos.

Dichos funcionarios entienden que la confianza en la institución por parte del cliente, al momento de solicitar un préstamo hipotecario, es de vital importancia, se orienta en el posicionamiento de la institución. Pero lo más importante para la gran mayoría de los clientes es el posicionamiento de la institución, resultando totalmente contraria la presente encuesta, prevaleciendo en todo momento la confianza sobre el posicionamiento de la entidad.

La educación financiera, motivada por las entidades financieras a sus clientes, facilita el acceso al mercado financiero y la toma de decisiones eficaces; se trata de optimizar la alfabetización financiera, con el propósito de mejorar el nivel de satisfacción de los usuarios de estos servicios.

**Respecto del Objetivo específico No.3**, explicar cómo son instruidos los solicitantes de préstamos hipotecarios respecto a los nuevos requerimientos que consagran las disposiciones legales, se comprobó que:

La totalidad de los gerentes de las asociaciones de ahorros y préstamos consideran que orientan al cliente en lo referente al trámite de una solicitud de préstamo hipotecario. Por su parte los clientes entienden que las asociaciones de ahorros y préstamos tienen un nivel de instrucción normal.

Conforme a las reglamentaciones vigentes, las asociaciones de ahorros y préstamos, están obligadas en darles información a sus posibles clientes, respecto de los productos que ofrecen. Desde que un cliente se dirige a una de estas instituciones, debe ser escuchado con la finalidad de verificar que tipo de servicios realizará, para así solicitar la documentación necesaria, de manera específica para los préstamos hipotecarios. Existen diferentes leyes y normativas a las cuales hoy día se les debe dar cumplimiento, lo que conlleva a que el cliente este informado, ya que este es quien realizará los pagos de lugar, tanto por transferencia como por hipoteca.

La educación financiera considera que cada ciudadano debe contar con herramientas que faciliten el acceso al mercado financiero y tomar decisiones eficientes; se trata de mejorar la alfabetización financiera con el propósito de optimizar el nivel de satisfacción de los usuarios de estos servicios. Las asociaciones de ahorros y préstamo, conforme la Ley 183-02, Monetaria y Financiera establece que dichas entidades deben ofertar sus productos a los clientes por diferentes medio, inclusive en cada una de oficinas de esta entidades, deben indicar las tasas de interés, entregar brochure, etc., para que los usuarios del sistema tengan conocimiento de los servicios ofrecidos.

La educación financiera considera que cada ciudadano debe contar con herramientas que faciliten el acceso al mercado financiero y tomar decisiones

eficientes; se trata de mejorar la alfabetización financiera con el propósito de optimizar el nivel de satisfacción de los usuarios estos servicios

**En cuanto al objetivo específico No. 4,** analizar la influencia de la tasa de interés, en los préstamos hipotecarios otorgados a los clientes, en las asociaciones de ahorros y préstamos, en el municipio de Santiago, se evidencia que:

Para los gerentes encuestados de las asociaciones de ahorros y préstamos consideran que influye mucho la tasa de interés en el pago de la cuota mensual en un préstamo hipotecario. Por su parte los clientes encuestados que solicitan préstamos para la compra de vivienda a través de las asociaciones de ahorros y préstamos, en el municipio de Santiago, consideran que el ingreso que percibe influye totalmente en el monto del préstamo que le aprobó la asociación.

Se confirma, que los gerentes de las asociaciones de ahorros tienen total dominio del manejo de la tasa de interés, por lo que la tasa de interés influye considerablemente en el monto solicitado y en la cuota mensual a pagar. Es importante destacar que la Ley Monetaria y Financiera en su Artículo 24, párrafo final, establece que la tasa de interés se realizará en condiciones de libre mercado. Por lo que las entidades de intermediación financiera, tienen establecidas políticas internas para el manejo de la tasa de interés. La economía nacional incide fundamentalmente, en las asociaciones de ahorros y préstamos, en la toma de decisiones respecto de subirlas o bajarlas.

Los gerentes y clientes del sistema financiero, se están educando respecto de lo que son las normativas emitidas por las autoridades monetarias y financieras.

Por lo que se concluye indicando que la tasa de interés influye considerablemente en las solicitudes de los préstamos hipotecarios, con una tasa de interés alta se paga mayores intereses, la cuota mensual es alta. Los intereses son calculados en las asociaciones de ahorros y préstamos,

mensualmente, en base al balance que va quedando pendiente después de realizado el pago.

**Objetivo específico No. 5,** Investigar si existen otras disposiciones complementarias que inciden en el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, a través de estas Instituciones.

En cuanto a que si las asociaciones de ahorros y préstamos fueron tocadas por la Ley 173-07, de eficiencia recaudatoria, destacando que si y que al otorgar un préstamo hipotecario destinado para la compra, construcción y mejoramiento de vivienda.

En tanto, estarán también sujetas a este impuesto, las transferencias de inmuebles adquiridos por medio de préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera del sistema financiero y las cooperativas, siempre que la vivienda adquirida o el solar destinado para este fin con dichos préstamos, tenga un valor superior a un millón de pesos, valor este que será ajustado anualmente por inflación.

En cuanto a la existencia de otra disposición legal que deban tener en cuenta las asociaciones de ahorros y préstamos, al momento de otorgar un préstamo hipotecario para la compra, terminación y mejoramiento de vivienda, se pudo comprobar que sí.

Esto porque las asociaciones de ahorros y préstamos desde el año 2002, fueron tocadas por la Ley 183-02, Monetaria y Financiera, entiende que a partir de ahí la vida de las asociaciones comenzó a cambiar y fue tomada en cuenta por las autoridades monetarias y financieras, ya que son las Instituciones que mayor cantidad de préstamos otorgan para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas, ya que su fin es específicamente este.

De si la Ley 108-05, Registro Inmobiliario, es tomada en cuenta al otorgar un préstamo hipotecario por las asociaciones de ahorros y préstamos, se pudo comprobar que las diferentes actuaciones que tienen por objeto el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizan la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria, deben dar cumplimiento a la mencionada Ley.

Por lo que, los contratos de préstamos hipotecarios, depositados por ante el Registro de Títulos del Departamento de Santiago, deben cumplir con los requerimientos de fondo y de forma que consagra la Ley 108-05, sus Resoluciones y Reglamentaciones. En cuanto a si existe algún tipo de cumplimiento en la Ley 92-04, que deban ejecutar las asociaciones, no dando ningún tipo de respuesta, respecto de esta inquietud.

De que cual es el impuesto de transferencia a pagar para transferir un inmueble, a través de un préstamo hipotecario otorgado por dichas Instituciones, resaltado que es un 3% calculado sobre el valor del inmueble, este impuesto esta consagrado en el Artículo 7 de la Ley 173-07, de Eficiencia Recaudatoria.

En cuanto al impuesto legal requerido para la inscripción de una hipoteca, la resaltada Ley 173-07, de Eficiencia Recaudatoria, en su artículo 8, consagra un impuesto unificado de un 2% ad-valorem a todas las demás operaciones inmobiliarias; No.32, sobre la contribución del 2% sobre las Operaciones Inmobiliarias, estarán también sujetas a este impuesto, las operaciones inmobiliarias derivadas o resultantes de préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera del sistema financiero, siempre que dicha operación



sea por un valor superior a un millón de pesos, valor éste que será ajustado anualmente por inflación. Este impuesto se aplicará sobre el valor de la operación inmobiliaria de que se trata.

Al determinar si se le otorgó algún beneficio a las asociaciones de ahorros y préstamos la modificación establecida en la Ley 92-04, la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, entiende que sí, que esta Ley le otorgó beneficio a las asociaciones de ahorros y préstamos. No obstante, esta Ley transformó la vida de estas Instituciones, a partir del año 2004.

Por su parte el Artículo 20, de la Ley 92-04, sobre Riesgo Sistémico, establece: Se modifica el Artículo 35 de la Ley 5897 del 14 de mayo de 1962 para que rece: UNICO: Los beneficiarios de los préstamos hipotecarios otorgados por las entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero para la compra, adquisición y/o mejora de viviendas estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, tasa, derechos y honorarios por concepto de la referida transacción.

Las asociaciones de ahorros y préstamos, al depositar la documentación que sustenta un préstamo hipotecario, para la compra adquisición y mejoramiento de viviendas, deben dar cabal cumplimiento a las disposiciones que complementarias de la Ley señalada anteriormente.

Al entrevistarse al Encargado de Fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, Sección Norte se pudo comprobar se pudo comprobar en cuanto a que como ha incidido el pago de impuesto por transferencia en las solicitudes de los préstamos hipotecarios destinados para la compra, construcción y mejora de las viviendas, destacando que si que bastante, ya que por medio de esas instituciones se transfieren muchos inmuebles.

De si las asociaciones de ahorros y préstamos fueron tocadas por la Ley 173-07, de Eficiencia Recaudatoria, entiende que de manera particular que no a todas,

sino algunas; pero resulta, que las asociaciones de ahorros y préstamos están catalogadas por la Ley 183-02, Monetaria y Financiera como entidades de intermediación financiera, en tal sentido a todas le aplica la indicada Ley 173-07, al otorgar un préstamo hipotecario destinado para la compra, construcción y mejoramiento de vivienda.

En cuanto a la existencia de otra disposición legal que deban tener en cuenta las asociaciones de ahorros y préstamos, al momento de otorgar un préstamo hipotecario para la compra, terminación y mejoramiento de vivienda, expresó que Si.

Explicó que las asociaciones de ahorros y préstamos desde el año 2002, fueron tocadas por la Ley 183-02, Monetaria y Financiera, entiende que a partir de ahí fueron tomadas en cuenta por las autoridades monetarias y financieras, ya que son las Instituciones que mayor cantidad de préstamos otorgan para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas, ya que su fin es específicamente este. También la Ley 288-004, modificada por la Ley 173-07, de eficiencia recaudatoria, la Ley 108-05, entre otras. Actualmente el Artículo 20 de la Ley 288-04, fue modificado por el Artículo 7, de la Ley 173-07, de Eficiencia Recaudatoria, unificando el impuesto de transferencia. Al cuestionársele sobre la Ley 108-05, Registro Inmobiliario, si es tomada en cuenta al otorgar un préstamo hipotecario por las asociaciones de ahorros y préstamos, respondió que casi siempre.

No obstante, las diferentes actuaciones que tienen por objeto el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizan la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria, deben dar cumplimiento a la mencionada Ley.

Por lo que, los contratos de préstamos hipotecarios, depositados por ante el Registro de Títulos del Departamento de Santiago, deben cumplir con los requerimientos de fondo y de forma que consagra la Ley 108-05, sus Resoluciones y Reglamentaciones.

En lo que respecta a que si existe algún tipo de cumplimiento en la Ley 92-04, que deban ejecutar las asociaciones para otorgar los préstamos hipotecarios, expresó que si, ya que antes de promulgar la Ley 92-04, todas las actuaciones que realizaban las asociaciones de ahorros y préstamos, estaban exentas de todo tipo de impuesto, mientras que hoy día esta exención sólo le es aplicable a los préstamos hipotecarios otorgados a los clientes para la compra, construcción y mejoramiento de viviendas.

En tanto, estarán también sujetas a este impuesto, las transferencias de inmuebles adquiridos por medio de préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera del sistema financiero y las cooperativas, siempre que la vivienda adquirida o el solar destinado para este fin con dichos préstamos, tenga un valor superior a un millón de pesos, valor este que será ajustado anualmente por inflación.

Para el Encargado de Fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, Sección Norte, el impuesto legal requerido para la inscripción de una hipoteca, el mismo entiende que la resaltada Ley 173-07, de Eficiencia Recaudatoria, en su artículo 8 consagra un impuesto unificado de un 2% por ciento ad-valorem a todas las demás operaciones inmobiliarias gravadas por las leyes Nos.2914, sobre Registro y Conservación de Hipotecas; 831, que sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por los registradores de títulos.

En tanto, estarán también sujetas a este impuesto, los préstamos hipotecarios, por medio de préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera del sistema financiero, siempre que la vivienda adquirida o el solar destinado para este fin con dichos préstamos, tenga un valor superior a un millón de pesos, valor este que será ajustado anualmente por inflación.

En cuanto a que si le otorgó algún beneficio a las asociaciones de ahorros y préstamos la modificación establecida en la Ley 92-04, entiende el Encargado de Fiscalización de la Dirección General de Impuestos Internos, Sección Norte que no le otorgó ningún beneficio a las asociaciones la Ley 92-04, sobre riesgo sistémico, al contrario le quito beneficios, ya que la exención del pago de todo tipo de impuestos que tenían en cualquier tipo de operación que realizaban le fue aniquilada. Esta exención se le otorgó a medias a todas las entidades del sistema financiera, no solamente a las asociaciones pero única y exclusivamente a los préstamos hipotecarios otorgados a sus usuarios para la compra, construcción y terminación de viviendas.

Al encuestarse al Encargado de la Unidad de Protección al usuario de la Superintendencia de Bancos, sobre su consideración sobre la confianza de los usuarios en la asociación por el desarrollo que refleja. En ese entendido, expresó que el destino principal de las asociaciones de ahorros y préstamos es fomentar el desarrollo urbanístico, por lo que consideramos que son las instituciones por excelencia al momento de cualquier interesado adquirir un inmueble destinado a vivienda familiar.

Las diferentes fuentes que se utilizan para dar a conocer a los clientes sobre los diferentes préstamos según el Encargado de la Unidad de Protección al usuario de la Superintendencia de Bancos, el Artículo 52 de la Ley 183-02, Monetaria y Financiera, resalta que las entidades del sistema financiero están avocadas a informar al público en general sus Estados Financieros, las tasas de interés,

gastos y comisiones que aplican a las diferentes operaciones activas y pasivas, calculados en términos anuales, así como las tasas de cambio.

También deberán tener disponible al público el precio de los diferentes servicios que presten a sus clientes. Tienen prohibido el cobro de conceptos no expresamente pactados entre las partes y la realización de contratos verbales.

Las asociaciones en la generalidad, utilizan la prensa, brochure, la radio, los medios televisivos, Internet, en este último resaltan los diferentes productos que ofrecen, además de todo lo relativo a la entidad en si, por lo que en sentido general le dan cumplimiento a lo relativo a la publicidad.

Para evaluar la efectividad de los medios de información que utilizan las asociaciones de ahorros y préstamos, para dar a conocer a los clientes de las facilidades de los préstamos hipotecarios, las asociaciones al dar cumplimiento a las exigencias que les impone la Ley en torno a lo que es la publicidad, se entiende que los usuarios están bien informados respecto de los diferentes productos que ofertan.

El Encargado de la Unidad de Protección al usuario de la Superintendencia de Bancos, considera que es confiable para el usuario los requerimientos de la documentación para el trámite de un préstamo hipotecario en esta entidad, tal y como se indica en la pregunta anterior, esta Instituciones acostumbradas a dar este tipo de servicio a los usuarios por espacio de 45 años, son instituciones que no están improvisando y que en la generalidad los requerimientos que realizan a los que se dirigen a ellas, lo hacen en cumplimiento a las Leyes, Resoluciones y Reglamentaciones, emitidas por las autoridades competentes.

Para el Encargado de la Unidad de Protección, de la Superintendencia de Bancos, el objeto principal de este Reglamento es establecer los criterios que se utilizarán para determinar los supuestos de contratos abusivos y asegurar que

los contratos financieros reflejen de forma clara los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas, así como crear un servicio para recibir reclamaciones en las entidades de intermediación financiera y en la Superintendencia de Bancos.

Los diferentes sujetos informantes consultados en torno al tema relativo a la presente investigación, fueron bastantes precisos ante las diferentes inquietudes planteadas, otros mostraban desconocimiento en gran medida.

El solicitar un préstamo hipotecario hoy día, a través de las entidades del sistema financiero, para todo aquel que desconoce los procedimientos actuales, se convierte en un camino de una sola vía, ya que esto repercute considerablemente en la aprobación del mismo.

Por lo tanto, para los usuarios del sistema financiero, solicitar un préstamo hipotecario a través de las asociaciones de ahorros y préstamos, con todos los requerimientos de las autoridades monetarias, a todas las entidades del sistema financiero, constituye un gran reto, tanto en lo que se les requiere, como en lo económico.

Pasará mucho tiempo, para que la población del municipio de Santiago, se eduque en ese sentido, ya que en mucho de los casos, los procesos se retrasan y le toman más tiempo que el esperado a los clientes, precisamente porque los documentos los van aportando por parte, aún cuando se les entrega un brouchure con todos los requisitos.

La educación del usuario se entiende y requiere como uno de los fundamentos esenciales para la creación de sistemas efectivos, por lo que en términos generales, desde el año 1985, las directrices de las Naciones Unidas han incluido a la educación como parte del sistema de protección.

Las entidades de intermediación financiera deben dar importancia capital a los usuarios del sistema financiero, ya que estos toman su decisión basados en las informaciones que se le proporcionan. Lograr un mecanismo adicional de protección indirecta del usuario, toda vez que, al proporcionar suficiente información, permite que éste se encuentre en mejor capacidad de tomar decisiones en base a criterios objetivos, razonables y bien fundados.

En cuanto al objetivo general: Analizar la situación de los préstamos hipotecarios otorgados por las asociaciones de ahorros y préstamos, para la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, en el municipio de Santiago, desde enero del año 2007 hasta mayo del año 2008, se puede afirmar que: se logra teniendo un conocimiento general del marco legal que sustentan los procedimientos que deben seguirse por ante las asociaciones de ahorros y préstamos, además de las emitidas por las autoridades monetarias y financieras.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acevedo, Carlos, (1986) **Libro Dorado de Santiago**, Santo Domingo, República Dominicana.
- Aroldo, M. (2005) **Los préstamos Hipotecario**. Artículo de la Revista Jurídica Práctica Año V, No.64, Madrid, España
- Banreservas **Historia de los pueblos**. Efemérides del Banreservas. 2005. Provincia de Santiago
- Bessley, Scout (2001) **fundamento de Administración financiera**. Editorial Mc Graw Hill, 12ª. Edición México
- Brighan, Eugene (2001) **El valor del dinero acumulado**. Editorial Mc Graw Hill, México
- Cabanellas, Guillermo. (2000) **Diccionario Jurídico elemental**. Editorial Heliasta S.R.I. Buenos Aires, Argentina.
- Ciprián, Rafael. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos**. Editora Centenario.
- De Juan, A. (1997), "Las raíces de las crisis bancarias: aspectos microeconómicos y supervisión y reglamentación", R. Hausmann y L. Rojas-Suárez (eds.), **Las crisis bancarias en América Latina** (Santiago, Chile: Fondo de Cultura Económica),
- Del Villar, R., D. Backal y J.P. Treviño (1997), "**Experiencia Internacional en la Resolución de Crisis Bancarias**", Documento de Trabajo del Banco de México (Diciembre).
- Enciclopedia Autodidáctica Océano, (1990) tomo 3, Océano: Barcelona, España.
- Hernández, Fernando (2002) **Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales**. Editorial Búho. Santo Domingo, República Dominicana.
- La Ley 5897 del 14 de mayo, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, G.O. 8663 del 20 de junio 1962, y sus modificaciones contenidas en la Ley.
- Gaceta Judicial del 29 de abril de (1999)
- Varela, F. y M. Hinarejos (2003a), "La Crisis Asiática y su evolución vista a través de tres países", en F. Varela y G. Jacobs (eds., 2003)



Varela, F. y G. Jacobs (eds., 2003), Crisis Cambiarias y Financieras. Una Comparación de Dos Crisis (Madrid: Editorial Pirámide).

Vocabulario de hipoteca, (2003) Editorial Espasa Calpe, S.A Madrid, España.

Wolf, H. (1999), Trabajo presentado en la Conferencia Capital Patrocinada por Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional y Organización Mundial de Comercio (Washington, DC., 15 y 16 de Abril).

Reglamento de aplicación del 27 de noviembre de 1962, para la aplicación de la Ley 5897, sobre Asociaciones de Ahorros de Préstamos para la vivienda.

Ley orgánica del Banco Nacional de la Vivienda número 5894, del 12 de mayo de 1962, G.O. 8663, del 20 de junio de 1962.

Ley 183-02, Código Monetario y Financiero de fecha 21 de noviembre de 2002, y sus reglamentos.

Ley 6-04 que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción, promulgada en fecha 4 de febrero de 2004;

Ley 288-04, Reforma Fiscal, promulgada en fecha 23 de septiembre de 2004.

Ley 92-04, que crea el Programa excepcional de Prevención del riesgo para las Entidades de Intermediación Financiera, promulgada en fecha 4 de febrero de 2004.

Ley 72-02, sobre Lavado de Activos provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas, Sustancia controlada y otras infracciones graves, promulgada en fecha 7 de junio de 2002.

Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.

El Código Civil de la Republica Dominicana.

Ley 19-2000, de fecha 8 de mayo del 2000, relativa a Mercado de Valores.

Ley 189-01, que modifica y deroga varios artículos del Capítulo II del Título V, del Código Civil de la República Dominicana, relacionado con la Comunidad Matrimonial de Bienes.

Ley 173-07, Eficiencia Recaudatoria

Doctrina y Jurisprudencia sobre la materia.

Opiniones de juristas y abogados ilustrados en legislación bancaria. Disponible en Página Web

Derecho Bancario Dominicano, Tomo I, Víctor Livio Cedeño.

Derecho Bancario Dominicano, Tomo I, Victor Livio Cedeño, puesto a la Luz del Código Monetario y Financiero y enriquecido con las Jurisprudencias Francesa y dominicana.

Derecho de la Regulación Monetaria y Financiera, Eduardo Jorge Prats Y Omar Victoria Contreras.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este,  
República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245.  
[biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)