

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SUPERINTENDENCIA DE VALORES

RESOLUCIÓN NÚMERO 0775 DE 2001

(9 de noviembre)

Por la cual se señalan los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de títulos hipotecarios para la financiación de vivienda, derivados de procesos de titularización de activos hipotecarios.

EL SUPERINTENDENTE DE VALORES

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, en concordancia con lo previsto en los artículos 5° y 7° del decreto 1719 del 24 de agosto de 2001 y

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que la Ley 546 de 1999, autorizó a los establecimientos de crédito, a las entidades del sector solidario, a las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, a las cooperativas financieras, a los fondos de empleados, al Fondo Nacional de Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, para emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda.

SEGUNDO: Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, corresponde a la Superintendencia de Valores señalar los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y adquisición de vivienda.

TERCERO: Que la misma Ley permite que los establecimientos de crédito puedan transferir sus créditos, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que éstas emitan títulos, en las condiciones previstas en dicha ley, para ser colocadas entre el público.

CUARTO: Que se hace necesario establecer los requisitos y condiciones que se deberán observar para la emisión y colocación de los títulos hipotecarios que se negociarán en el mercado de valores, los cuales deberán propender por su homogeneidad y liquidez.

QUINTO: Que conforme con lo previsto en el artículo 14 de la ley 546 de 1999, corresponde a la Superintendencia de Valores ejercer la vigilancia y control de las sociedades titularizadoras.

SEXTO: Que según lo previsto en los artículos quinto y séptimo del decreto 1719 del 24 de agosto de 2001 la Superintendencia de Valores deberá, en relación con las sociedades titularizadoras, establecer las condiciones y requisitos para las distintas emisiones que lleven a cabo, el régimen de oferta pública y el contenido y periodicidad de la información que debe suministrarse al público de acuerdo con las operaciones que ellas desarrollen.

RESUELVE

CAPÍTULO I

DE LAS EMISIONES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SECCIÓN I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°.- **Ámbito de aplicación.** Los títulos hipotecarios a que se refiere la presente resolución serán aquellos que se emitan en desarrollo de los procesos de titularización de activos hipotecarios, en los términos previstos en la ley 546 de 1999 y en las normas que en desarrollo de dicha ley dicte el Gobierno Nacional.

Artículo 2°.- **Mecanismos y activos admisibles para la titularización hipotecaria.-** Podrán emitirse títulos hipotecarios representativos de derechos sobre universalidades constituidas con: i) créditos otorgados para la construcción o adquisición de vivienda, ii) derechos sobre dichos créditos, incluyendo sus garantías, iii) bonos hipotecarios, iv) títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización hipotecaria de que trata la ley 546 de 1999; o mediante la transferencia de los mencionados activos a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos.

En todo caso, harán parte de la masa o universalidad, las garantías hipotecarias y de cualquier otra índole, los derechos sobre los contratos de seguros que amparen los bienes hipotecados o la vida de los deudores, los activos o derechos sobre los contratos a través de los cuales se constituyan mecanismos de seguridad o apoyo crediticio, y cualesquiera otros derechos o activos que se deriven de los activos titularizados y sus garantías, tales como los flujos provenientes de dichos activos y los rendimientos producto de la realización de inversiones temporales de liquidez y las daciones en pago o los bienes rematados que se reciban con ocasión de su cobranza, así como el producto de su venta.

Parágrafo 1°.- Para los efectos del inciso 4° del artículo 12 de la Ley 546 de 1999, los emisores de títulos hipotecarios deberán mantener sistemas de información contable independientes para cada una de las universalidades de activos, cuyos derechos pertenezcan a los adquirentes de los títulos representativos de dichos activos que se hayan emitido como consecuencia de un proceso de titularización, revelando su condición de activos titularizados y proporcionando la información necesaria para facilitar la evaluación de los riesgos inherentes a cada una de ellas.

Parágrafo 2°.- El capital, los intereses y los demás pagos que se reciban de los activos titularizados estarán destinados al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías previstos, en la forma en que se establezca en el correspondiente reglamento de emisión.

Artículo 3°.- Inscripción automática en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Los títulos hipotecarios que de conformidad con la Ley 546 de 1999 emitan los establecimientos de crédito y las sociedades titularizadoras, se entenderán inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios para todos los efectos legales y autorizada su oferta pública, una vez el respectivo emisor presente ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios la siguiente documentación:

1. Formulario de inscripción diligenciado según el formato establecido por la Superintendencia de Valores.
2. Copia del reglamento de emisión, incluyendo el correspondiente contrato de transferencia de activos cuando dicho reglamento aparezca en el mencionado contrato.
3. Dos ejemplares del prospecto de colocación.
4. Facsímil del respectivo valor o modelo del mismo.
5. Copia del acta de la reunión del órgano social competente que autorizó la emisión.
6. Certificado de existencia y representación legal de la entidad emisora expedido por entidad competente, el cual no deberá tener una fecha de expedición superior a tres meses. No obstante cuando se trate de entidades nacionales de creación constitucional o legal, sólo será necesario acreditar su representación legal.
7. Cuando el emisor sea una entidad pública deberá remitirse copia de los conceptos y autorizaciones expedidas con el fin de dar cumplimiento a las normas legales pertinentes.
8. Cuando el emisor sea una entidad que se encuentre en etapa preoperativa o que tenga menos de dos años de haber iniciado operaciones, se deberá enviar copia del estudio de factibilidad económica, financiera y de mercado.
9. Las garantías especiales constituidas como apoyo de la emisión, si las hubiere, las cuales deberán poder hacerse efectivas en Colombia si la oferta se realiza para ser colocada en el país.
10. Copia de los estatutos sociales.
11. Los demás que a juicio de la Superintendencia de Valores resulten indispensables para cumplir los propósitos establecidos en la ley.

Parágrafo 1°.- Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de otras condiciones y requisitos especiales que la Superintendencia de Valores establezca para ciertos emisores de títulos hipotecarios.

Parágrafo 2°.- Los emisores de títulos hipotecarios que no correspondan a los señalados en el inciso primero de este artículo o no realicen sus emisiones a través de programas de emisión, deberán someter sus emisiones al régimen general de inscripción y autorización de oferta pública establecido en la resolución 400 de 1995.

Artículo 4°.- Inscripción de programas de emisión.- Los emisores especializados podrán inscribir programas de emisión de títulos hipotecarios en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

La inscripción de un programa de emisión permitirá al respectivo emisor la realización de emisiones múltiples y sucesivas de títulos hipotecarios, por un periodo determinado de hasta tres (3) años, desarrolladas de conformidad con un plan de emisión previamente establecido. Una vez inscrito determinado programa de emisión, las emisiones programadas no requerirán de inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, sin perjuicio de la obligación de enviar a dicho registro los documentos a que se refiere el artículo 21 de la presente resolución. La oferta pública de las emisiones programadas se entenderá autorizada.

Para autorizar la inscripción de programas de emisión, se aportarán de manera previa a la Superintendencia de Valores los documentos a que se refiere el artículo tercero de la presente resolución, relacionados con el correspondiente programa de emisión. El respectivo prospecto de emisión deberá contener las condiciones generales del programa, al cual deberán sujetarse las emisiones individuales.

Parágrafo.- Para los efectos previstos en la presente resolución, se entenderán como emisores especializados en la emisión de títulos hipotecarios, aquellos emisores que: i) hayan mantenido por lo menos cinco (5) emisiones de títulos hipotecarios inscritas en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios durante los dos (2) años inmediatamente anteriores a la respectiva emisión, y ii) no hayan sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Valores durante el año inmediatamente anterior como consecuencia de infracciones administrativas relacionadas con el incumplimiento de sus obligaciones de revelación de información, de acuerdo con lo previsto en esta resolución.

Artículo 5°.- Denominación del monto de la emisión.- El monto de cada emisión de títulos hipotecarios deberá expresarse en moneda legal o en unidades UVR, según corresponda a la unidad en que se encuentren denominados los activos subyacentes.

Sin perjuicio de lo anterior, el respectivo emisor, cuando lo juzgue conveniente, podrá emplear para los títulos que emita una segunda denominación, que podrá corresponder a una moneda extranjera o a una unidad distinta de la mencionada en el inciso anterior.

SECCIÓN II

ESTRUCTURACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

Artículo 6°.- Reglamento de emisión. Los derechos sobre los activos representados mediante títulos hipotecarios se ejercerán atendiendo a las reglas que se preverán para el efecto en el correspondiente reglamento de emisión. Dichas reglas contemplarán todos los aspectos necesarios para el adecuado funcionamiento de las relaciones entre los distintos adquirentes de los títulos hipotecarios que correspondan a determinada emisión y, en todo caso, lo relacionado con la distribución de los recursos que se perciban a favor de la universalidad de activos subyacentes, correspondiente a la totalidad de los títulos emitidos.

También se preverá en el reglamento de emisión las reglas que regirán las relaciones entre los adquirentes de los títulos hipotecarios y el emisor de los mismos, y entre éstos y el originador de los respectivos activos financieros.

Parágrafo.- Tratándose de emisiones realizadas mediante la transferencia de activos hipotecarios a sociedades fiduciarias, el reglamento de emisión deberá formar parte del respectivo contrato de fiducia mercantil.

Artículo 7°. Contenido del reglamento de emisión. Además de lo previsto en el artículo anterior el reglamento de emisión deberá contener las siguientes previsiones:

1. Identificación completa de la entidad emisora.
2. Identificación de la universalidad o masa de los activos representada mediante los títulos que corresponden a la respectiva emisión, describiendo las características de los activos que la conforman, así como el procedimiento de valuación de dichos activos
3. Identificación de las partes que intervienen en el proceso, sus derechos y obligaciones, así como las previsiones respecto de la cesión de contratos y sustitución de las partes intervinientes.
4. Los derechos y obligaciones que correspondan a los tenedores de los títulos, al emisor y a las demás partes que intervienen en el proceso, respecto de la universalidad o masa de activos titularizados
5. Condiciones de administración de los activos titularizados, señalando la forma en que se administrarán y asignarán los flujos de caja generados por dichos activos.
6. Los gastos a cargo de la universalidad o masa de activos y su prelación para el pago.
7. Causales de terminación de la universalidad jurídica o masa de activos titularizados y procedimiento de liquidación.
8. Naturaleza y características de los títulos emitidos.
9. Mecanismos de cobertura y garantías.
10. Una advertencia clara y destacada de que se ha elaborado, además del reglamento de emisión, un prospecto de colocación que contiene información de importancia para los inversionistas, así como los sitios donde estará disponible, incluyendo el sitio de Internet donde podrá ser consultado.

Artículo 8°.-Administrador de la cartera.- Todo proceso de titularización hipotecaria contará con un administrador, quien será el responsable de la conservación, guarda y administración de los bienes o activos objeto de la titularización, del recaudo y transferencia de los flujos provenientes de los activos y de la generación y reporte de información relativa a los mismos.

Para los efectos previstos en el inciso anterior, podrá pactarse que el originador de los activos financieros titularizados tenga la calidad de administrador de los mismos o que dicha calidad corresponda a un tercero.

En el contrato de administración deberán establecerse las condiciones, obligaciones y derechos relacionados con la administración de los activos y, en todo caso, lo siguiente:

1. Las obligaciones correspondientes a la custodia de los activos que correspondan a

cada proceso de titularización, incluyendo lo relativo a la custodia de los documentos relacionados con los créditos hipotecarios y sus garantías, así como la obligación de velar por su actualización.

Cuando se pacte la custodia separadamente con una entidad que no ostente la calidad de administradora, según lo previsto en el presente artículo, se informará de esa circunstancia en el correspondiente prospecto, señalando las obligaciones relacionadas con dicha custodia, de acuerdo con lo establecido en este numeral.

2. El recaudo, aplicación y transferencia de los pagos recibidos por cuenta de los activos, así como el de los demás pagos que deba efectuar el deudor por cuenta de los créditos respectivos.
3. La elaboración de los diferentes reportes de información que sirvan de soporte a la contabilidad relacionados con los créditos hipotecarios, lo cual deberá incluir las anotaciones correspondientes a los pagos realizados por cuenta de los activos titularizados.
4. La elaboración y envío a los deudores de la información relacionada con sus pagos y obligaciones, el manejo de la cartera en mora y los procedimientos que deben seguirse para el cobro y ejecución de las obligaciones vencidas y sus garantías.
5. Los diferentes reportes que se deban generar de manera individual y consolidada, tanto para las partes del proceso, como para las entidades de control y vigilancia, centrales de riesgo y demás entidades pertinentes, cuando ellas así lo soliciten.
6. Las comisiones, emolumentos y en general los costos relacionados con la prestación del servicio de administración de los activos titularizados.
7. Las reglas relativas a la cesión del contrato de administración.

Artículo 9º.- Representante legal de tenedores de títulos.- Las emisiones de títulos hipotecarios deberán contar con un representante legal de los tenedores de los títulos, el cual podrá ser único para todas las emisiones de un mismo emisor.

La función de representante de los tenedores de títulos hipotecarios deberá ser ejercida por entidades técnica y administrativamente idóneas que tengan capacidad legal para ejercer la representación legal de tenedores de valores.

El contrato de representación legal de tenedores de títulos deberá contener la totalidad de las condiciones, obligaciones y derechos que se derivan de dicha actividad. En todo caso, deberá pactarse con el representante legal de los tenedores de títulos hipotecarios el cumplimiento de las siguientes funciones:

1. Ejercer la representación judicial de los tenedores de títulos.
2. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea de accionistas de la sociedad emisora, así como convocar y presidir la asamblea de tenedores de títulos hipotecarios.

3. Informar a los tenedores de títulos hipotecarios, con la mayor brevedad, sobre cualquier incumplimiento de sus obligaciones por parte de la sociedad emisora, del administrador de la emisión o de los demás agentes que participan en la emisión.

La asamblea general de los tenedores de títulos hipotecarios podrá en cualquier tiempo remover al representante y designar su reemplazo. El representante legal de los tenedores de títulos hipotecarios sólo podrá renunciar al cargo por motivos graves, que deberán ser justificados de acuerdo con lo que se establezca en el contrato de representación legal de tenedores de títulos hipotecarios.

Parágrafo 1º.- El representante de tenedores de títulos hipotecarios deberá mantener una completa independencia del emisor y consecuentemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos.

Parágrafo 2º.- Los tenedores de títulos hipotecarios se reunirán en asamblea general en virtud de convocatoria efectuada por su representante legal cuando este lo considere conveniente. Así mismo la entidad emisora o un grupo de tenedores que represente no menos del 10% del monto de la emisión en circulación, podrá exigir al representante legal de los tenedores de los títulos que convoque a la asamblea, y si este no lo hiciere, solicitar a la Superintendencia de Valores que haga la convocatoria.

Artículo 10º.- Estructura de los títulos hipotecarios.- Los pagos de capital de los títulos hipotecarios que se emitan en desarrollo de los procesos de titularización hipotecaria previstos en esta resolución, podrán efectuarse durante la vida de los títulos o al final de su vigencia.

Así mismo, los flujos provenientes de los activos que conforman la universalidad y que se recauden en un determinado período, se distribuirán en la forma, cuantía y condiciones de amortización, tasa, plazo y riesgo preestablecidos en el reglamento de emisión y en el respectivo prospecto.

En todo caso los títulos hipotecarios deberán presentar características homogéneas, pudiendo incorporar diversas series de condiciones uniformes, según lo establecido en el reglamento y en el respectivo prospecto.

Artículo 11º.- Pago de rendimientos y amortización.- Los pagos de rendimientos se harán trimestralmente en forma vencida, y los de capital de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior. Los trimestres se contarán a partir de la fecha de la respectiva emisión.

Artículo 12º.- Prepagos.- En el prospecto correspondiente se incluirá una evaluación técnica del riesgo de prepago. El correspondiente reglamento de emisión deberá describir claramente las reglas aplicables a los prepagos y su asignación a los títulos en circulación.

Artículo 13º.- Cupones.- Los títulos hipotecarios podrán dividirse en cupones, los cuales darán derecho a los pagos por capital y/o rendimientos que se causen durante el respectivo periodo. Los cupones podrán ser negociados independientemente y conferirán a sus tenedores legítimos los derechos que se deriven del título hipotecario.

Artículo 14.- Plazo.- El plazo de los títulos no podrá ser inferior a un (1) año contado a partir de la fecha de emisión.

Artículo 15°.- Garantías.- Los títulos hipotecarios solo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Artículo 16°.- Desmaterialización de los títulos hipotecarios. Los títulos hipotecarios que se emitan en desarrollo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, deberán ser desmaterializados. En el prospecto de colocación y en el reglamento de emisión deberá expresarse claramente quién asumirá el costo por este servicio.

Artículo 17°.- Calificación.- Los títulos hipotecarios que se emitan en desarrollo de un proceso de titularización hipotecaria, deberán ser objeto de por lo menos una calificación otorgada por una sociedad calificadora de riesgo autorizada por la Superintendencia de Valores, salvo que se trate de emisiones avaladas o garantizadas en su totalidad por un tercero que haya sido objeto de calificación.

La calificación deberá ser revisada periódicamente, y, en todo caso, por lo menos una vez al año. Sin embargo, la sociedad calificadora deberá revisar la calificación cuando se hayan divulgado o tenga conocimiento de hechos que puedan alterar el comportamiento financiero de los activos titularizados, los mecanismos de garantía y apoyo crediticio otorgados o las probabilidades de pago de capital o rendimiento de los títulos emitidos.

Las sociedades calificadoras deberán informar a la Superintendencia de Valores todas las calificaciones otorgadas a la respectiva emisión, indicando la información que se tuvo en cuenta para ello. También deberán informar sobre moras en la entrega de la información por parte del emisor o administrador de la emisión.

Para el caso de los programas de emisión de títulos hipotecarios, se podrá otorgar una calificación de riesgo común para todos los títulos que se emitan en desarrollo de dicho programa, siempre que las características de los mismos correspondan a lo allí previsto.

Parágrafo.- En el caso de títulos garantizados por la nación o por Fogafin no será obligatoria la calificación de riesgo.

Artículo 18°.- Plazo de colocación y vigencia de la oferta.- El plazo de colocación de los títulos hipotecarios y la vigencia de la oferta será establecido por el emisor en el aviso de oferta correspondiente.

SECCION III INFORMACIÓN Y REVELACIÓN

Artículo 19°.- Información y revelación plena.- Se deberá suministrar al inversionista, de manera previa a la suscripción del título, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de sus características, de la estructura de la emisión y sus condiciones y de las del emisor.

Adicionalmente, el emisor, de manera permanente y simultánea, deberá mantener a disposición del mercado la siguiente información:

1. El prospecto de colocación, actualizado de conformidad con lo dispuesto en la presente resolución.
2. El reglamento de emisión.
3. Un reporte mensual por cada universalidad o masa de activos titularizados, que contenga indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos.
4. Cualquiera otra información relativa al proceso de titularización, necesaria para ilustrar al inversionista respecto de la inversión, el emisor, la estructura de la emisión y el servicio de administración y recaudo de los activos titularizados.

Parágrafo 1°.- El suministro de la información de que trata el presente artículo se deberá efectuar simultáneamente a través del sitio de Internet que para el efecto deberá habilitar la sociedad emisora, y por medio de impresos que deberán estar disponibles en las oficinas de servicio al público que indique el respectivo emisor, cuando así lo soliciten los inversionistas.

El emisor comunicará de manera suficiente y adecuada al suscriptor sobre la disponibilidad de la respectiva información y sobre los mecanismos para acceder a la misma.

Todo cambio en la dirección del sitio de Internet en la que se deban publicar las informaciones relativas a la emisión, deberá ser previamente comunicado a los inversionistas.

Parágrafo 2°.- Cualquier informe, publicidad o promoción que se realice sobre determinada emisión, deberá ser consistente con el contenido del prospecto de colocación y el reglamento de emisión. En todo caso, en dichos mensajes se deberá advertir de manera clara y destacada que en relación con cada titularización existe un prospecto de colocación y un reglamento de emisión que contiene información relevante para su consulta, con indicación del sitio de Internet y demás sitios en los cuales tal información puede ser consultada.

Artículo 20°.- Prospecto de colocación.- Cada emisión de títulos hipotecarios deberá contar con un prospecto de colocación, el cual deberá suministrar de manera clara, concreta y detallada, información sobre todos aquellos aspectos que resulten relevantes para una adecuada evaluación de la inversión.

Con el objeto de propender por la homogeneidad y liquidez de los títulos hipotecarios emitidos en desarrollo de la Ley 546 de 1999 y generar transparencia para el mercado, el prospecto de colocación deberá constituirse como un documento organizado que revele de manera adecuada la información correspondiente al emisor, a la emisión y a los activos subyacentes. Para tal efecto, el prospecto será dividido en las siguientes secciones, las cuales siempre deberán seguir el mismo orden y contenido que se presenta a continuación:

I.- Portada.- La portada o cobertura del prospecto deberá, en una hoja, expresar de manera clara y muy concreta, en un lenguaje sencillo para que sea de fácil comprensión, las principales características de la emisión, las cuales se describen a continuación:

1. Identificación del emisor, de los agentes que intervienen en la emisión, como son: Originador, emisor, administrador de los activos titularizados, asesor de banca de inversión, colocadores, bolsa de valores, representante de los tenedores de los títulos y otros agentes que intervengan, si es del caso. Para todos ellos, se deberá indicar el domicilio, dirección principal, dirección del sitio de Internet, y la calidad en que actúa en relación con la emisión.
2. Descripción general de la emisión, en donde se señalen las principales características de los títulos, como son: La clase de título que se emite, series, plazos, cupones, monto, valor nominal, cantidad de títulos que la conforman, inversión mínima, precio de suscripción, rentabilidad de los títulos y modalidad de pago, señalando las páginas del prospecto en las que se encuentra el tema en su totalidad.
3. La calificación y la entidad calificadora que la otorgó, cuando sea del caso.
4. Tipo de activos utilizados como subyacente.
4. Las coberturas o garantías con que cuenta la emisión.
5. La dirección del sitio de Internet habilitado por la sociedad emisora, señalando que en ella se encuentra información relevante para la consulta de los inversionistas.
6. Incluir la advertencia en caracteres destacados de que la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y la autorización para realizar la oferta pública no implica certificación sobre la bondad del valor o sobre la solvencia del emisor o de los activos hipotecarios que lo respaldan.
7. Incluir la última fecha de actualización de la información contenida en el prospecto, así como el mes y año en que se empieza a realizar la oferta pública.

II.- Tabla de contenido.- A manera de guía para la consulta y la rápida ubicación de la información requerida por los inversionistas, el prospecto deberá incluir una relación de su contenido, indicando el número de la página en la cual se encuentra ubicado cada uno de los temas.

III.- Información adicional.- Esta sección deberá establecer toda aquella información y documentos que se consideren relevantes y que por su extensión y/o contenido particular no forman parte del prospecto. Para estos efectos se deberá indicar al inversionista de la existencia de dicha información, de los documentos que la componen y el lugar donde puede obtenerse. En cualquier caso, en esta sección deberá hacerse mención a lo siguiente:

1. Reglamento de emisión.
2. Contrato de administración de los activos subyacentes.
3. Contrato de representación legal de los tenedores de títulos.

4. Contratos de colocación.
5. Contrato para el manejo y desmaterialización de los títulos.
6. Información financiera y contable del emisor y/o garantes de la respectiva emisión que no deba figurar en el prospecto. Cuando el garante sea la nación o FOGAFÍN, bastará la mención respectiva a los contratos de garantía establecidos y el lugar donde se encuentran disponibles.
7. Dirección del sitio de Internet y otros lugares donde puede ser obtenida la información.
8. Toda otra información que sea relevante para los inversionistas.

IV.- Resumen de los principales aspectos de la emisión.- Esta sección deberá resumir y resaltar de manera clara y concreta, en lenguaje sencillo y comprensible, aquella información relevante para los inversionistas y que se encuentra contenida en otros lugares del prospecto. En todo caso, esta sección deberá hacer referencia a lo siguiente:

1. Resumen de las características de los títulos que se emiten y condiciones de la emisión.
2. Resumen de los aspectos relacionados con pago de rendimientos y capital.
3. Resumen de las características generales de los activos subyacentes.
4. Resumen de las características de las garantías y demás instrumentos de cobertura que amparan la emisión.
5. Resumen de las actividades que desarrollan las diferentes partes y agentes que participan en el proceso.
6. Resumen de los aspectos relacionados con la desmaterialización de los títulos emitidos.
7. Resumen de los aspectos generales relacionados con la calificación de los títulos y/o sus avalistas, cuando sea del caso.
8. Resumen de los aspectos más relevantes en materia de impuestos.
9. Descripción de los aspectos más importantes en materia de mecanismos de revelación de información por parte del emisor y otros agentes.

V.- Factores de riesgo.- Esta sección deberá identificar y explicar de manera clara y concreta, en lenguaje sencillo y comprensible, los riesgos, tanto específicos como generales, que deban ser considerados por el inversionista, y que puedan afectar el rendimiento esperado de su inversión.

VI.- Descripción de la estructura legal de la emisión.- Se debe incluir una explicación detallada de la estructura legal de la emisión así como la descripción de los diferentes agentes que intervienen en el proceso, sus principales funciones y la identificación de los contratos que se suscriban con dichos agentes indicando sus principales aspectos.

VII.- Descripción de los activos que componen la universalidad o masa de activos hipotecarios.- Esta sección deberá contener una síntesis de la totalidad de las características de los activos hipotecarios subyacentes en el proceso de titularización, así

como información estadística y resumida relacionada con el paquete de créditos hipotecarios en su conjunto.

Adicionalmente, deberán elaborarse tablas y/o gráficos que faciliten la comprensión de la información y resuman los aspectos relevantes de los activos titularizados. En todo caso, esta sección deberá incluir la siguiente información:

1. Criterios de selección de los créditos hipotecarios titularizados, incluyendo relación inicial del valor de la cuota mensual frente a los ingresos del deudor hipotecario, cuando los créditos hayan sido otorgados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 546 de 1999.
2. Valor actualizado de la cartera titularizada y metodología aplicada para su valoración.
3. Tipo de vivienda financiada con los créditos titularizados.
4. Plazo inicial de los créditos y plazo remanente hasta su vencimiento.
5. Descripción de los sistemas de amortización de los créditos titularizados y metodología de cálculo de los intereses.
6. Descripción de la tasa de interés reconocida a los créditos titularizados y señalar si se trata de créditos otorgados en UVR o en moneda legal
7. Existencia de seguros o garantías sobre las propiedades que garantizan los créditos titularizados y sobre las obligaciones contraídas por los deudores hipotecarios.
8. Edad de la cartera titularizada, señalando fecha mínima de creación de los créditos y máxima en relación con su maduración.
9. Información sintética sobre la evolución y estado de morosidad de la cartera titularizada.
10. Información sintética en relación con las refinanciamientos efectuados sobre los créditos titularizados y políticas de refinanciación aplicables a dicha cartera.
11. Síntesis de la relación inicial del valor de los créditos frente al valor de la propiedad que garantiza los mismos.
12. Distribución geográfica de los créditos titularizados, indicadores de los niveles de concentración por ciudades y por estrato socioeconómico, cuando los créditos hayan sido otorgados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 546 de 1999.
13. Índice de prepago aplicable a la cartera titularizada y su incidencia en la proyección del flujo de fondos.
14. Flujo de fondos proyectado de los créditos titularizados.

En adición, esta sección incluirá aspectos pertinentes en relación con el administrador y la administración de los activos titularizados y en todo caso lo siguiente:

1. Identificación y datos generales del administrador de los activos titularizados.
2. Experiencia acreditable por el administrador en relación con sus funciones.
3. Responsabilidades que asumirá el administrador frente a los activos titularizados.
4. Contraprestación que será reconocida al administrador por sus servicios.

5. Vínculos del administrador con el emisor y otros agentes del proceso

VIII.- Descripción de los títulos y la emisión.- Esta sección deberá incorporar todas las características inherentes al título y a las condiciones generales de la emisión y la colocación, de tal manera que el inversionista pueda obtener los elementos básicos para la evaluación de su inversión. Se deberá señalar en todo caso lo siguiente:

1. Clase de título que se emite, series, cupones, plazo, monto, valor nominal, cantidad de títulos que la conforman, inversión mínima, precio de suscripción, ley de circulación.
2. Características financieras de las respectivas series, indicando los derechos de los tenedores de cada una de ellas respecto del flujo de caja generado por los activos.
3. La forma en que se distribuirán los prepagos de los créditos titularizados y la descripción de aquellos eventos que para estos efectos se entenderán como prepagos.
4. Rentabilidad de los títulos, periodicidad y forma de pago del capital y sus rendimientos, señalando la metodología de liquidación así como el lugar donde estos pagos se llevarán a cabo.
5. El plan de amortización de los títulos o de las diferentes series, según el caso, y su duración bajo determinados escenarios de prepagos y otras variables que la afecten. Para estos efectos, deberá llevarse a cabo una adecuada revelación de los supuestos que se emplean para la estructuración de los escenarios y en todo caso suministrar la información necesaria para que los inversionistas estén en capacidad de generar sus propios modelos de análisis.
6. Régimen impositivo aplicable, precisar los beneficios, exenciones y/o tasas impositivas aplicables al rendimiento que devengarán los títulos emitidos.
7. Condiciones y procedimiento operativo del depósito centralizado de valores para el manejo de los títulos desmaterializados y condiciones relativas a los registros de propiedad de los mismos.
8. Garantías y coberturas. Deberán señalarse las diferentes garantías y coberturas que amparan la emisión, indicando el monto de cobertura, el alcance en términos de capital y rendimientos, la forma de hacerla efectiva y el lugar al cual se deben dirigir para su exigencia.
9. Las condiciones y características de cualquier emisión subordinada si la hubiere.
10. Condiciones de colocación de la emisión, precisando los mecanismos a emplear para llevar los títulos al mercado, los destinatarios de la oferta, vigencia de la misma y plazo de colocación; mecanismos de colocación y los agentes que participarán en ella, señalando el lugar donde se podrán adquirir los títulos, así como el medio a emplear para comunicar la oferta.
11. Cualquier otra información relevante para el inversionista en relación con los títulos emitidos.

IX.- Calificación. En esta sección deberá exponerse la calificación vigente de la emisión o del avalista o garante, según el caso, información general respecto de la sociedad calificadora, el significado de la respectiva calificación y una síntesis de las razones expuesta por la sociedad calificadora para su otorgamiento.

X.- Información general sobre el emisor. Esta sección deberá presentar una descripción general de la sociedad emisora y de la administradora del patrimonio autónomo fiduciario, si es del caso, indicando la dirección principal, razón social y dirección de su sitio de Internet. En todo caso, se deberá incluir la siguiente información:

1. Estructura administrativa.- Incluir aspectos como: La razón social, constitución, duración, estructura organizacional, composición accionaria y situación de subordinación, actividad principal de la matriz, relaciones laborales y equipo de dirección y manejo.
2. Evolución de su actividad comercial.- Deberán incluirse resúmenes que ilustren su actual plan de negocios, evolución de los mismos durante los últimos tres años, operaciones con vinculados, protecciones y beneficios gubernamentales.
3. Información financiera.- Deberá incluir la información financiera que le permita al inversionista evaluar su actual capacidad financiera, operativa y de gestión del emisor. Para empresas con un periodo de operación inferior a tres años se deberá incluir un resumen del estudio de factibilidad, que ilustre sobre las expectativas de desempeño de la sociedad.
4. Informe trimestral: Balance y estados de resultados en los formatos establecidos por la Superintendencia de Valores, para el trimestre calendario inmediatamente anterior a la fecha de realización de la oferta pública. Los estados financieros deben estar certificados de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.
5. Indicadores del sector: Deberá incluir los indicadores financieros de solvencia, rentabilidad, eficiencia financiera y eficiencia administrativa.
6. Estados financieros consolidados al corte del ejercicio anual inmediatamente anterior a la fecha de realización de la oferta pública.
7. Información relacionada con el avalista o garante cuando sea del caso, en los mismos términos previstos para el emisor.
8. Los mecanismos y prácticas de gobierno corporativo del emisor o del administrador del patrimonio autónomo fiduciario, si es del caso, relacionados con la protección de los derechos de los inversionistas y la información y el control de las decisiones adoptadas.

XI.- Glosario de términos.- Se debe incluir una relación de los términos técnicos empleados con una acepción particular para la emisión, con su correspondiente definición.

XII.- Requisitos formales. Esta sección deberá incluir las menciones de las autorizaciones que recibió el emisor para realizar la emisión y se debe incluir la constancia del representante legal del emisor, de su revisor fiscal y del asesor en banca de inversión, debidamente suscritas, de que emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido del prospecto, en forma tal que certifican la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

Adicionalmente, deberá incluirse un listado de las personas que participaron en la estructuración de la emisión y elaboración de los documentos legales que forman parte de ella, señalando en cada caso, el nombre, cargo o área de asesoría, entidad a la que se encuentra vinculado y actividades concretas que desarrolló en dicha estructuración.

Artículo 21°.- Prospectos Especiales.- Cuando se trate de programas de emisión, además del prospecto general que deberá incorporar las condiciones generales y específicas del programa, se deberá presentar un prospecto especial para cada una de las emisiones individuales, cuyo contenido atenderá lo previsto en el artículo 20 de la presente resolución, únicamente en aquellos aspectos relacionados específicamente con la emisión individual que se realiza y en los que atañen a la descripción de los activos que componen la universalidad o masa de activos hipotecarios y las características particulares de los títulos y la emisión.

Artículo 22°.- Actualización del prospecto.- Los prospectos de colocación deberán ser actualizados por la sociedad emisora en la medida en que su contenido deba ser objeto de modificaciones posteriores. En todo caso, la información financiera relativa al emisor y al desempeño de los activos subyacentes deberá actualizarse por lo menos en forma mensual. La actualización del prospecto podrá llevarse a cabo mediante la integración por referencia de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23°.- Integración por referencia.- El contenido del prospecto podrá integrar, por referencia, información revelada previamente al mercado y que se encuentre disponible de manera permanente en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, en el sitio de Internet y en los sitios indicados para el efecto, siempre y cuando mantenga su validez y vigencia, lo cual debe ser declarado por el emisor.

Parágrafo.- Se entenderá incorporado por referencia cuando el contenido total o parcial de determinado documento forma parte, para todos los efectos, del prospecto respectivo, sin que se requiera repetir su texto. Los documentos incorporados por referencia deberán ser entregados a los inversionistas, cuando estos así lo soliciten.

Artículo 24°.- Actualización del Registro Nacional de Valores e Intermediarios.- Los emisores de títulos hipotecarios deberán cumplir con las obligaciones de información consagrados en la resolución 400 de 1995 de la Superintendencia de Valores y las demás normas que la adicionen o modifiquen.

CAPÍTULO II DE LAS SOCIEDADES TITULARIZADORAS

Artículo 25°.- Régimen aplicable. En cuanto no contravenga lo previsto en la presente resolución a las sociedades titularizadoras les serán aplicables las normas previstas para las sociedades vigiladas e inspeccionadas por la Superintendencia de Valores, así como las establecidas para los emisores de valores sometidos al control exclusivo de la misma superintendencia, en aquello que sea pertinente de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 26°.- Requisitos y condiciones especiales para la emisión de títulos hipotecarios por parte de las sociedades titularizadoras. Además de las condiciones y requisitos generales establecidos en la presente resolución para toda emisión de títulos hipotecarios, la emisión de títulos hipotecarios por parte de las sociedades titularizadoras estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones especiales:

1. Que la sociedad titularizadora estructure y documente un sistema técnico de control interno, que permita, en todo caso: i) la identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los distintos tipos de riesgos que asuma; ii) el establecimiento de políticas, procedimientos y límites de riesgo, y iii) el uso de mecanismos de monitoreo y reporte de los límites establecidos.
2. Que la sociedad titularizadora disponga de la estructura tecnológica y operativa adecuada que permita, en todo caso: i) brindar soporte a los procesos y negocios de la entidad en forma confiable, y ii) contar con planes de contingencia que permitan una capacidad mínima de procesamiento ante eventuales siniestros y la recuperación rápida de información.
3. Que la sociedad titularizadora haya implementado y mantenga en funcionamiento los mecanismos tecnológicos y de comunicaciones, necesarios para garantizar acceso permanente por parte del mercado y la Superintendencia de Valores a la información de la sociedad y sus diferentes emisiones, en los términos de oportunidad, calidad y suficiencia que se establecen en la presente resolución.

Artículo 27°.- Régimen de inscripción automática y oferta pública. Para conservar el derecho a hacer uso del régimen automático de inscripción y autorización de oferta pública previsto en el artículo segundo de la presente resolución, la respectiva sociedad titularizadora deberá poder demostrar que posee capital suficiente para asumir la exposición al riesgo que se presente como consecuencia de las emisiones que se proponga efectuar.

Parágrafo.- Para los efectos previstos en este artículo, la sociedad titularizadora deberá revelar en forma oportuna y suficiente su capital y su exposición al riesgo, de acuerdo con las reglas de información y revelación establecidas en el artículo 29 de la presente resolución.

Artículo 28°.- Régimen de inscripción y autorización previa.- Las sociedades titularizadoras que no puedan hacer uso del régimen de inscripción y autorización automática, quedarán sometidas al régimen de inscripción y autorización previa. En tal caso, podrán ser requeridas por la Superintendencia de Valores, para que suministren al público información especial o datos adicionales respecto de su administración, operaciones, emisiones y desempeño financiero, así como de la administración y seguimiento de los riesgos derivados de su operación.

Artículo 29°.- Revelación e información plena. Las sociedades titularizadoras deberán habilitar en su sitio de Internet vínculos o encadenamientos que permitan al mercado obtener toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de las emisiones y sus riesgos, información contable y financiera de la sociedad titularizadora, así como la demás información que se prevea para toda emisión de títulos hipotecarios. En todo

caso, cada sociedad titularizadora deberá, de manera permanente, proporcionar al mercado la siguiente información:

1. Información sobre suficiencia de capital: Cada sociedad titularizadora deberá revelar al mercado, en forma permanente, información sobre su capital y sobre la cuantificación de los riesgos que está asumiendo.
2. Información sobre sus políticas de gestión de riesgo en forma actualizada y permanente.
3. Indicadores financieros que faciliten la evaluación del desempeño de la respectiva sociedad titularizadora en aspectos tales como liquidez, eficiencia, solvencia y rentabilidad. La información que sirva de base para el cálculo de estos indicadores también estará disponible.
4. Información permanente sobre sus políticas para la adquisición de cartera hipotecaria y demás activos titularizables. En lo concerniente con las políticas de selección de los activos, se establecerán mecanismos para asegurar que los conflictos de interés se revelen y que los parámetros empleados se apliquen por igual a todos los originadores de créditos.
5. Información específica sobre las garantías y compromisos que asuma respecto de las emisiones de títulos hipotecarios colocadas.

Parágrafo 1º. Cualquier interesado podrá consultar directamente en sus fuentes, la información a que se refieren los anteriores numerales. Cada inversionista tendrá, además, derecho a consultar directamente la información relacionada con sus propios derechos.

Parágrafo 2º. En todo caso, a solicitud de la respectiva sociedad titularizadora la Superintendencia de Valores podrá autorizar la reserva de cierto tipo de información contable o administrativa, si existen razones que lo justifiquen.

Artículo 30º.- Obligaciones de las sociedades titularizadoras. Las sociedades titularizadoras y sus administradores, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Estar inscritas en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, y cumplir con las normas de información que se exige para dicho registro.
2. Abstenerse de ejecutar actos en situación de conflicto de interés. Se entenderá por conflicto de interés lo definido en el numeral b) del artículo 1.1.1.1 de la resolución 1200 de 1995.
3. Actuar con lealtad y dar un trato equitativo a sus inversionistas y clientes.
4. Implementar los controles generales y especiales con relación a los mecanismos de prevención y control de actividades delictivas a través del mercado de valores.
5. Disponer de documentación detallada y separada sobre las operaciones relacionadas con cada universalidad o masa de activos hipotecarios titularizados.

6. Abstenerse de realizar operaciones, directamente o por interpuesta persona, utilizando información privilegiada. Se entiende por información privilegiada, la definida en el artículo 1.1.1.1 numeral a) de la resolución 1200 de 1995 expedida por esta Superintendencia.
7. Cumplir con las obligaciones establecidas en la regulación sobre títulos hipotecarios o las normas que las modifiquen, adicionen o reemplacen.
8. Realizar sus operaciones con idoneidad y profesionalismo.
9. Las demás que le correspondan de acuerdo con las normas que les sean aplicables.

VIGENCIA

Artículo 33°.- Vigencia.- La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase

Dada en Bogotá D.C., a los 9 días del mes de Noviembre de 2001

JORGE GABRIEL TABOADA HOYOS
Superintendente de Valores