



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
SUPERINTENDENCIA DE VALORES

RESOLUCIÓN NÚMERO 223

DE 24 de abril de 2002

()

Por la cual se modifica y adiciona la resolución 775 de noviembre de 2001, mediante la cual se señalaron 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 el numeral 7° del artículo noveno y los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, en concordancia con lo previsto en los artículos quinto y séptimo del decreto 1719 del 24 de agosto de 2001 y

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 7° del artículo noveno y 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 bonos hipotecarios y de los diferentes títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y adquisición de vivienda.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Que mediante la resolución número 775 de noviembre de 2001, la Superintendencia de Valores estableció las condiciones y requisitos para las distintas emisiones de títulos hipotecarios en general y aquellos que deberán ser observadas por las sociedades titularizadoras en particular.

CUARTO: Que es necesario precisar los requisitos y condiciones que deben cumplir aquellas emisiones de bonos hipotecarios y títulos hipotecarios que se emitan con el fin de ser retitularizadas.

QUINTO: Que con el objeto de velar por la adecuada revelación al mercado de la información financiera correspondiente a las sociedades titularizadoras, y en especial aquella que corresponde a información y revelación sobre suficiencia de capital y cuantificación de los riesgos que asumen dichas sociedades y propender por la homogeneidad y liquidez de los títulos que se emitan, se hace necesario modificar y adicionar lo establecido en la citada resolución 775 de noviembre de 2001.

Por la cual se modifica y adiciona la resolución 775 de 2001

RESUELVE

Artículo 1º .- Adicionar el siguiente párrafo al artículo tercero de la resolución 775 de noviembre de 2001:

Parágrafo 3º: Podrán emitirse títulos y bonos hipotecarios con la finalidad exclusiva de ser retitularizados. Para tal efecto, en el respectivo reglamento de emisión deberá preverse que dichos títulos no serán objeto de oferta pública, ni serán negociables en el mercado secundario. Los títulos así emitidos deberán cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en esta resolución o en las normas correspondientes relativas a bonos hipotecarios, según el caso, no obstante lo cual: (i) No se inscribirán en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios; (ii) No requerirán de representante legal de tenedores de títulos; y, (iii) La información relativa a sus características, la estructura de la emisión, sus condiciones y de las del emisor, podrá formar parte y proporcionarse simultáneamente con la de la emisión que los retitularice.

Artículo 2º .- Modificar el artículo 11 de la resolución 775 de noviembre de 2001, que en adelante expresará lo siguiente:

Artículo 11º .- Pago de rendimientos y amortización, y condiciones de la emisión.- Los títulos hipotecarios se sujetarán en todo a la resolución 179 del primero de abril de 2002, expedida por la Sala General de la Superintendencia de Valores, que a su vez adicionó el artículo 1.2.1.5. a la resolución 400 de 1995. Mientras dicha norma entra en vigencia, el pago de rendimientos y amortización atenderá lo previsto en las normas generales aplicables para toda emisión de valores.

Artículo 3º .- Modificar el artículo 24 de la resolución 775 de noviembre de 2001, que en adelante quedará así:

Artículo 24º.- Normas aplicables a los emisores de títulos hipotecarios.- A los emisores de títulos hipotecarios, a las emisiones que efectúen, y a los valores que las conformen, les serán aplicables, en aquello que no se encuentre expresamente regulado en la presente resolución: (i) las normas vigentes que se refieran a los participantes del mercado de valores; (ii) las normas vigentes que se refieran a los demás emisores de valores; y, (iii) las normas vigentes que se refieran a los valores que sean ofrecidos o negociados en el mercado colombiano.

Artículo 4º.- Adicionar al numeral primero del artículo 29 de la resolución 775 de noviembre de 2001, los siguientes subnumerales:

1.1.- Para estos efectos, las sociedades titularizadoras revelarán, a través de los mecanismos establecidos en el presente artículo y de manera permanente, su nivel de capital, el cual, únicamente para estos propósitos, se entenderá conformado por la suma de lo siguiente: (i) Capital suscrito y pagado; (ii) Reserva legal y demás reservas; (iii) Prima en colocación de acciones; (iv) La cuenta de revalorización del patrimonio, cuando esta sea positiva; (v) El valor de las utilidades no distribuidas correspondientes a ejercicios anteriores; y, (vi) Las utilidades del ejercicio en curso, en una proporción equivalente al porcentaje de las utilidades que, en el periodo inmediatamente anterior, hayan sido capitalizadas o destinadas a incrementar la reserva legal, siempre y cuando la sociedad no registre pérdidas acumuladas. De la sumatoria de estas partidas, se deducirán las pérdidas de ejercicios anteriores y las del ejercicio en curso y la cuenta de revalorización del patrimonio cuando esta sea negativa.

Por la cual se modifica y adiciona la resolución 775 de 2001

Cuando respecto de sus emisiones de títulos hipotecarios, determinada sociedad titularizadora efectuó operaciones o asuma compromisos tales como la adquisición de títulos subordinados o de cualquier manera afecte activos de su propiedad para mejorar la calidad crediticia de sus emisiones, deberá deducir del monto de capital calculado de acuerdo con las reglas establecidas en el inciso anterior, lo siguiente: (i) Una suma equivalente al 50% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a A menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente; y (ii) Una suma equivalente al 100% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación inferior a A menos (A-) o su equivalente, o no tengan calificación.

Las anteriores deducciones del capital, solo se llevarán a cabo para propósitos de informar al público sobre el nivel de capital de la respectiva sociedad titularizadora.

1.2.- Las sociedades titularizadoras deberán, de manera permanente, revelar al público el valor que se obtenga como resultado de la cuantificación de los riesgos que está asumiendo y sean cuantificables. Así mismo revelarán la metodología, modelos y parámetros que se hayan utilizado para el efecto. Igualmente, deberán establecer indicadores que expresen las relaciones existentes entre el capital y los riesgos asumidos. Finalmente, las sociedades titularizadoras deberán revelar, conjuntamente con su capital, la suma de la porción no amortizada de todos los títulos hipotecarios que hayan emitido hasta la fecha de la respectiva publicación.

Parágrafo: Las sociedades titularizadoras deberán revelar en una nota a sus estados financieros, la parte vigente de cualquier garantía total o parcial o compromiso similar que hubieren adquirido para respaldar los títulos hipotecarios que hubieren emitido. Esa misma nota deberá publicarse siempre que den a conocer al público su capital.

Artículo 5º .- Vigencia.- La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase
Dada en Bogotá D.C., a

JORGE GABRIEL TABOADA HOYOS
Superintendente de Valores