



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SUPERINTENDENCIA DE VALORES

RESOLUCIÓN NÚMERO 542 DE 2002
(JULIO 31)

Por la cual se señalan los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de bonos hipotecarios, en el marco del sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.

El Superintendente de Valores
en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el numeral 7 del artículo 9º de la ley 546 de 1999

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que conforme con lo previsto en el numeral 7 del artículo 9º de la ley 546 de 1999, corresponde a la Superintendencia de Valores señalar los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos hipotecarios.

SEGUNDO.- Que mediante la resolución 89 de 10 de febrero de 2000 se establecieron los requisitos y condiciones para la emisión de los bonos hipotecarios, en los términos previstos en la ley marco, con el objeto de propender por su homogeneidad y liquidez.

TERCERO.- Que se hace necesario modificar algunos de los requisitos y condiciones establecidos en la citada resolución 89 de 2000 para la emisión y colocación de bonos hipotecarios en general, y en particular fijar requisitos y condiciones para que puedan emitirse bonos hipotecarios sobre cartera hipotecaria existente.

CUARTO.- Que se considera conveniente derogar en un todo la resolución 89 del 10 de febrero de 2000 y expedir una nueva, con el objeto de mantener unificada y organizada la regulación relativa a bonos hipotecarios.

RESUELVE

Capítulo I DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA A LARGO PLAZO

Sección I RÉGIMEN APLICABLE

Artículo 1º .- Régimen aplicable. En desarrollo de lo previsto por la resolución 400 de 1995, los bonos hipotecarios están sujetos al régimen establecido para bonos, en tanto no sea contrario a las disposiciones especiales que los rigen de conformidad con la ley 546 de 1999 y las normas que la reglamenten.

Los bonos hipotecarios cuyos requisitos y condiciones para la emisión y colocación se establecen en la presente resolución, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 9º de la ley 546, son títulos valores de contenido crediticio, que estarán

respaldados por créditos hipotecarios otorgados bajo cualquiera de los sistemas de amortización en UVR aprobados por la Superintendencia Bancaria.

Parágrafo.- En aquello que no se encuentre expresamente regulado en las normas anteriores, a toda emisión de bonos hipotecarios le será aplicable: (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.

SECCIÓN II

REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 2º .- Del monto de emisión. El monto de la emisión de bonos hipotecarios deberá estar expresado en unidades de valor real UVR, entendiéndose por UVR lo establecido en el artículo 3º de la ley 546 de 1999.

Artículo 3º .- Estructura de los bonos. Los bonos hipotecarios se deberán emitir con características homogéneas, pudiendo incorporar series con condiciones uniformes. La ley de circulación de los bonos hipotecarios será a la orden.

Artículo 4º .- Del plazo de los bonos hipotecarios. El plazo de los bonos hipotecarios será inferior o igual al plazo de los créditos financiados con estos y se contará a partir de la fecha de emisión.

En todo caso, el plazo de los bonos hipotecarios no podrá ser inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción.

Artículo 5º .- Valor nominal, inversión mínima y fraccionamiento. El valor nominal de los bonos hipotecarios será el equivalente a 10.000 UVR. La inversión mínima inicial de los bonos hipotecarios corresponderá a su valor nominal. Los bonos hipotecarios serán fraccionables en cupones anuales.

Artículo 6º .- De los cupones de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios podrán tener cupones anuales, que darán derecho a los pagos por capital e intereses que se causen durante el respectivo año. Los cupones podrán ser negociados independientemente y conferirán a sus tenedores legítimos los derechos que se derivan del título.

Artículo 7º .- Intereses de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios pagarán a su tenedor intereses calculados a la tasa fija pactada sobre el valor nominal expresado en UVR, de acuerdo con la periodicidad establecida en el prospecto de emisión.

Artículo 8º .- Pago de capital e intereses. Las condiciones de pago de capital e intereses y en general las condiciones de emisión de los títulos hipotecarios serán estandarizadas. Para el efecto, su emisión se sujetará a las normas que sobre estandarización de valores expida la Sala General de la Superintendencia de Valores.

Artículo 9º .- De la desmaterialización. De conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 9º de la ley 546 de 1999, los bonos hipotecarios serán desmaterializados.

Deberá pactarse que el depósito centralizado de valores donde se inscriba la emisión, actuará como administrador de la misma, de conformidad con lo establecido en su respectivo reglamento. El costo de dicho servicio será asumido por el emisor.

Artículo 10° .- De las garantías. El emisor deberá consignar, en el respectivo prospecto de colocación, que la correspondiente emisión de bonos hipotecarios constituye su obligación personal, directa e incondicional, y que por lo tanto será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los bonos hipotecarios, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los deudores en los contratos de crédito hipotecario.

En desarrollo de lo previsto en el numeral 3 del artículo 9° de la ley 546 de 1999, los créditos financiados con bonos hipotecarios de determinada emisión, identificada con su serie y año, constituirán la garantía específica de dichos bonos, sin perjuicio de que se constituyan garantías adicionales.

Parágrafo.- El deterioro de la garantía específica de determinada emisión de bonos hipotecarios, será objeto de información eventual a la Superintendencia de Valores por parte del administrador de la cartera.

Artículo 11° .- Denominación de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios que tengan como finalidad financiar nuevos créditos de vivienda se denominarán, para todos los efectos, "Bonos Hipotecarios". De conformidad con lo previsto más adelante en esta resolución, aquellos bonos hipotecarios que se emitan con respaldo en créditos previamente creados, se denominarán "Bonos Hipotecarios Estructurados".

Parágrafo.- Además de la denominación, en todo informe, publicidad o promoción que se realice sobre determinada emisión de bonos hipotecarios, deberá indicarse, en forma destacada, si se trata de bonos hipotecarios emitidos con base en cartera previamente creada o si por el contrario, se emiten con garantía en nueva cartera financiada con los respectivos bonos hipotecarios. El nombre del emisor siempre deberá señalarse después del nombre de los bonos.

SECCIÓN III REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA COLOCACIÓN.

Artículo 12° .- De la autorización para la colocación. Como requisito para la colocación de los bonos hipotecarios, el emisor deberá: i) informar a la Superintendencia Bancaria sobre la emisión, anexando copia del prospecto de colocación, y ii) presentar ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios los documentos de que trata el numeral 2° del artículo 1.1.1.1 de la Resolución 400 de 1995 de la Sala General de la Superintendencia de Valores, o cualquier otra norma que la modifique, reemplace o adicione, así como dos ejemplares del prospecto de colocación elaborado de acuerdo con los parámetros señalados en la presente resolución.

Una vez recibida esta información por la Superintendencia de Valores, los bonos hipotecarios se entenderán inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios para todos los efectos legales, y podrán ser objeto de oferta pública sin que se requiera autorización de la Superintendencia de Valores. No obstante lo anterior, la Superintendencia de Valores podrá suspender o cancelar la inscripción en los casos previstos por la Ley.

Artículo 13° .- Inscripción en bolsa de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios deberán inscribirse en una bolsa de valores o en un sistema transaccional

autorizado por la Superintendencia de Valores, que cumpla con condiciones adecuadas de seguridad, transparencia y formación de precios.

Artículo 14° .- Calificación de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios, deberán ser objeto de por lo menos una calificación otorgada por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores.

Cuando los bonos hipotecarios cuenten con la garantía del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, la calificación no será obligatoria.

Artículo 15° .- Del plazo de colocación y la vigencia de la oferta. El plazo de colocación de los bonos hipotecarios no podrá ser superior a un año, contado a partir de la fecha de emisión; la vigencia de la oferta será establecida en el respectivo aviso, de conformidad con lo que para el efecto determine el emisor.

SECCIÓN IV AMORTIZACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS

Artículo 16° .- Formas de amortización de los bonos hipotecarios. La amortización de los bonos hipotecarios podrá ser ordinaria o extraordinaria.

Artículo 17°.- Amortización ordinaria de los bonos hipotecarios. La amortización ordinaria de los bonos hipotecarios ocurrirá periódicamente, en la medida en que el emisor pague los importes de capital expresados en el respectivo cupón.

Artículo 18°.- Amortización extraordinaria de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios que correspondan a determinada emisión, identificada con su serie y año, se amortizarán extraordinariamente, en forma total o parcial, por el valor en términos de UVR que reciba el administrador de la cartera, únicamente cuando:

- a. Se presente el pago anticipado, del total o de una parte, del valor de aquellos créditos que obren como garantía específica de una misma emisión, identificada con su serie y año, todo de conformidad con lo previsto en el artículo 9° de la ley 546 de 1999, siempre que el valor pagado corresponda a una cifra de capital que según la programación original del respectivo crédito, hubiere tenido que pagarse en fecha posterior al trimestre en que se reciba.
- b. Se produzca el pago del seguro que ampara un inmueble, cuya adquisición se realizó a través de créditos financiados con bonos hipotecarios, de la misma emisión, identificada con su serie y año, de conformidad con lo previsto en el artículo 9° de la ley 546 de 1999.
- c. Se produzca un pago como consecuencia de la ejecución de la garantía judicial, de créditos que obren como garantía específica de una misma emisión, identificada con su serie y año.

El emisor sólo deberá tener en cuenta, para efectos de la amortización extraordinaria de los bonos hipotecarios, los prepagos realizados, por los conceptos descritos en el presente artículo, con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de vencimiento del periodo respectivo. Los prepagos realizados después de la fecha de corte prevista, serán distribuidos en el periodo inmediatamente siguiente.

La amortización extraordinaria de los bonos hipotecarios se efectuará a prorrata o por sorteo, según lo disponga el respectivo emisor en el prospecto de emisión correspondiente. Los procedimientos de amortización extraordinaria serán realizados

por el depósito centralizado de valores donde se encuentren inscritos los bonos hipotecarios y se ajustarán a lo establecido en los artículos siguientes.

Parágrafo.- Con base en lo dispuesto en esta resolución, el depósito centralizado de valores elaborará un reglamento para la aplicación del sistema de amortización extraordinaria, el cual deberá propender por la transparencia, igualdad, imparcialidad y seguridad debidas. En el reglamento se preverá que la Superintendencia de Valores podrá exigir las modificaciones que considere pertinentes en aras de la protección de los inversionistas.

Artículo 19.- Amortización a prorrata.- Para la amortización a prorrata se tendrá en cuenta lo siguiente: (i) El emisor informará mediante acta de prorrateo al depósito centralizado de valores donde estén depositados los bonos hipotecarios, respecto del valor de los pagos recibidos de los deudores hipotecarios en UVR, identificando a qué emisión y serie pertenecen los bonos hipotecarios cuyo subyacente fue objeto de prepago. Para ello tendrá en cuenta los prepagos recibidos en el respectivo periodo por los deudores de vivienda y las fechas de aplicación del prorrateo. (ii) En la respectiva acta se identificarán los inversionistas que tienen en su poder los bonos emitidos que correspondan a dicha emisión y serie, así como su participación sobre el total de la misma. (iii) El emisor pondrá a disposición del depósito la suma a prorratear. La asignación de la suma a distribuir se iniciará por el inversionista que posea la mayor cantidad de valores de la respectiva emisión y serie a prorratear y continuará hasta agotar la suma correspondiente. (iv) La fecha de aplicación de los prorrateos deberá corresponder a la fecha de pago de los respectivos cupones. Los emisores mantendrán las sumas correspondientes a los prepagos, de modo que se garantice la equivalencia financiera hasta el día de pago.

Parágrafo.- La amortización extraordinaria a pro-rata sólo se podrá hacer sobre unidades de UVR enteras. El emisor acumulará los valores resultantes de prepagos, cuando la cantidad de los mismos no alcance a completar una unidad entera de UVR, y los trasladará a los inversionistas, de acuerdo con el procedimiento previsto en este artículo, en los procesos de pro-rateo subsiguientes.

Artículo 20.- Amortización por sorteo: Para la amortización por sorteo se tendrá en cuenta lo siguiente: (i) El emisor informará mediante acta de sorteo al depósito centralizado de valores donde estén depositados los bonos hipotecarios, respecto del valor de los pagos recibidos de los deudores hipotecarios en UVR, identificando a qué emisión y serie pertenecen los bonos hipotecarios cuyo subyacente fue objeto de prepago. Para ello tendrá en cuenta los prepagos recibidos en el respectivo periodo por los deudores de vivienda y la fecha de aplicación del sorteo (ii) En la respectiva acta se identificarán los inversionistas que tienen en su poder los bonos emitidos que correspondan a dicha emisión y serie, así como su participación sobre el total de la misma. (iii) El depósito centralizado de valores procederá a sortear, entre los bonos hipotecarios que correspondan a la misma emisión, serie y año de los créditos, el número de unidades enteras de UVR informado por el emisor. (iv) Inmediatamente concluya el sorteo, el emisor pondrá a disposición del depósito centralizado de valores el equivalente en dinero de las UVR sorteadas, para que este lo entregue al tenedor favorecido por el sorteo, con lo que se entenderá que el emisor ha amortizado los bonos hipotecarios correspondientes. (vi) La fecha de aplicación del sorteo deberá corresponder a la fecha de pago de los respectivos cupones. El emisor mantendrá las sumas correspondientes a los prepagos, de modo que se garantice la equivalencia financiera hasta el día de pago.

Parágrafo.- Los sorteos sólo podrán realizarse sobre unidades enteras de UVR. El emisor acumulará los valores resultantes de prepagos, cuando la cantidad de los

mismos no alcance a completar una unidad entera de UVR, y los trasladará a los inversionistas, de acuerdo con lo previsto en este artículo, en los sorteos subsiguientes

Artículo 21.- Información sobre el sistema de amortización.- En el respectivo prospecto de colocación deberá informarse, de manera destacada, el sistema de amortización elegido para la emisión y se advertirá que toda amortización extraordinaria que se realice, según lo previsto en el presente artículo, será obligatoria para los tenedores de los bonos hipotecarios.

Artículo 22° .- Readquisición de bonos hipotecarios. El emisor podrá comprar los bonos hipotecarios que haya emitido, siempre que la operación se realice a través de una bolsa de valores, y que se hubiere estipulado en el prospecto de colocación tal evento. Dicha readquisición implicará la amortización extraordinaria de los bonos hipotecarios y su consiguiente cancelación.

Parágrafo.- No podrá haber desmejora de la garantía específica de la emisión en los eventos de readquisición de bonos hipotecarios.

SECCIÓN V DE LAS PARTES INTERVINIENTES

Artículo 23° .- Administrador de cartera. En desarrollo de lo previsto en el numeral 5 del artículo 8° de la Ley 546 de 1999, el emisor, o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos hipotecarios, deberá suscribir un contrato de administración de los créditos financiados a través de estos, a favor de los tenedores, el cual deberá estar contenido en el prospecto de colocación.

Artículo 24° .- Contenido del contrato de administración de cartera. El contrato de administración de cartera deberá contemplar como mínimo las siguientes obligaciones a cargo del administrador:

- a. Custodiar los títulos que incorporan los créditos, las garantías que los respaldan y demás documentos relacionados con ellos, y mantenerlos de una parte, debidamente individualizados por cada emisión, y de otra parte, separados físicamente de los demás activos de que sea titular. El Administrador responderá hasta por la culpa leve por el deterioro, la destrucción ó la pérdida de estos documentos.
- b. Liquidar las cuotas a pagar por razón de los créditos, generar y enviar a los deudores extractos relacionados con sus obligaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 21° de la ley 546 de 1999 y demás normas que para el efecto dicte la Superintendencia Bancaria.
- c. Recibir los pagos que por razón de sus obligaciones efectúen los deudores, así como efectuar su aplicación y actualización.
- d. Realizar los registros contables de los movimientos de los créditos al igual que su calificación.
- e. Efectuar los reportes y la actualización oportuna de la información sobre los deudores en las bases de datos de las centrales de riesgo que se elijan.

-
- f. Realizar las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobro, directamente o a través de abogados externos designados por el emisor, cuando se presente mora en el pago de los créditos, en los mismos términos y plazos definidos para los demás créditos de características similares que figuren en sus activos.
 - g. Realizar la recepción y venta de los bienes que se reciban por adjudicación o a título de dación en pago por cuenta de los créditos. Igualmente para estos eventos, administrar el inmueble hasta que se efectúe su venta.
 - h. Informar al Administrador de la Emisión y a la Superintendencia de Valores, mediante el sistema de información eventual, sobre el comportamiento consolidado de los créditos que constituyen garantía de la respectiva emisión, serie y año de los bonos hipotecarios incluyendo las amortizaciones que se hayan presentado, los prepagos efectuados y, en general, cualquier otra información que resulte de interés para efectos del cumplimiento de las obligaciones de la emisión.
 - i. Cuando se presente el pago anticipado, total o parcial, que efectúe un deudor de crédito de vivienda financiado con bonos hipotecarios de determinada emisión, serie y año, el Administrador de la Cartera deberá informar al Administrador de la Emisión para que éste proceda a realizar el prorratio o sorteo, según el caso, y el pago consecuente, de conformidad con lo previsto en la presente resolución.

Para el efecto, el administrador de la cartera informará a los Tenedores de Bonos hipotecarios a través de la página de Internet o mediante aviso publicado en las páginas económicas de un diario de amplia circulación, con una antelación no inferior a tres días hábiles a la fecha prevista para el sorteo, (1) que se va a realizar una amortización extraordinaria de determinada cantidad de UVR de los bonos hipotecarios en circulación, (2) la respectiva emisión, serie y año afectada con el prepagado, (3) que la amortización extraordinaria es obligatoria para los Tenedores de Bonos hipotecarios, (4) fecha, lugar y hora en que se realizará el sorteo o si es el caso, la forma en que se realizará el procedimiento de prorratio (5) período en el cual se pagará el valor resultante de la amortización extraordinaria.

- j. Rendir a los Tenedores de Bonos Hipotecarios un informe anual, debidamente certificado por el Revisor Fiscal del administrador de cartera, sobre el estado de los créditos hipotecarios que constituyen la garantía específica de los bonos hipotecarios emitidos. Este informe será remitido a la Superintendencia de Valores y deberá contener como mínimo la identificación de los créditos que fueron financiados con los bonos hipotecarios, el comportamiento que han presentado los mismos y la categoría de calificación en la que se encuentran de conformidad con las normas de la Superintendencia Bancaria.
- k. Verificar que los créditos tengan los seguros debidamente constituidos y trasladar mensualmente a la respectiva compañía de seguros las sumas recibidas por concepto de primas de seguros.
- l. Atender oportunamente solicitudes y requerimientos de los deudores en relación con sus créditos, incluidas las solicitudes para la cancelación de las hipotecas, y las demás necesarias para el cumplimiento del objeto de este contrato.
- m. Mantener actualizado de forma permanente el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información eventual, respecto de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones de administración de la cartera.

-
- n. En general, realizar todas las gestiones conducentes y necesarias para la administración de los créditos que constituyen la garantía específica.
 - o. Todos los demás, relacionados con la información que debe reportar, con el cumplimiento de su labor, como la posibilidad de terminación del contrato de administración, y demás temas pertinentes.

Parágrafo.- El contenido mínimo del contrato de administración de cartera será el señalado en el presente artículo. Cuando la administración de la cartera la realice una entidad diversa al emisor, en virtud de cesión de la misma, de conformidad con el numeral 5 del artículo 9º y el numeral 3 del artículo 7º de la ley 546 de 1999, se entenderá que asumirá las obligaciones de administración estipuladas originalmente.

En todo evento, en el contrato de administración de la cartera deberá pactarse que ni el emisor ni el administrador, en caso de que fuere diferente al emisor, podrán proponer operaciones que impliquen el prepago de aquellos créditos que sirven de garantía para la emisión, identificado por su serie y año, de los correspondientes bonos hipotecarios.

Artículo 25º .- Interventor . Con el objeto de propender por una información adecuada, veraz y suficiente al mercado de valores, el emisor deberá designar un interventor cuyas funciones se incluirán en el respectivo prospecto de colocación y consistirán en: i) Verificar el cumplimiento de las obligaciones de información del emisor de los bonos y la veracidad de dicha información. ii) Mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información eventual acerca de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones de administración de la cartera y de las demás responsabilidades que le corresponden al emisor por ley y según lo previsto en esta resolución. Para tal efecto, el Interventor practicará las inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las funciones desarrolladas por el administrador de la cartera.

Para el cumplimiento de las obligaciones precedentes el emisor podrá designar a su propio revisor fiscal, de permitirlo el régimen aplicable. La designación deberá ser informada a la Superintendencia de Valores.

La función de Interventor deberá ser ejercida por entidades técnica y administrativamente idóneas que tengan capacidad legal para ello. El Interventor deberá mantener una completa independencia del emisor y consiguientemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos. El emisor dejará constancia en el respectivo reglamento de emisión del cumplimiento de lo previsto en el presente inciso.

El interventor solo podrá ser removido por la asamblea general de tenedores de bonos hipotecarios, la cual designará su reemplazo. El interventor sólo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la entidad estatal que ejerza control, inspección y vigilancia sobre él, o por las justas causas previstas en el contrato de interventoría.

El Interventor deberá requerir por escrito al representante de tenedores de bonos hipotecarios, al que se refiere el artículo siguiente, cuando se requiera que éste ejerza la función consagrada en su contrato. Copia del requerimiento efectuado por el Interventor deberá enviarse a la Superintendencia de Valores.

En todo caso, el valor del servicio del Interventor será de cargo de la sociedad emisora.

Parágrafo.- Como requisito para que el emisor pueda acceder al régimen de autorización automática previsto en la presente resolución, el Interventor declarará bajo la gravedad de juramento, para fines eminentemente probatorios, ante la Superintendencia de Valores que cumple con los requisitos de independencia e idoneidad técnica y administrativa consagrados en la presente resolución.

Artículo 26.- Representante de tenedores de bonos hipotecarios. Con el objeto de adoptar las medidas y ejecutar las acciones pertinentes para la defensa de los intereses de los tenedores de los bonos hipotecarios, el emisor incluirá en el respectivo prospecto de colocación la designación de un representante de los tenedores de bonos hipotecarios, cuya función exclusiva será la representación judicial de los mismos. El texto del correspondiente contrato se transcribirá en el mencionado prospecto.

La remuneración del representante de los tenedores de bonos hipotecarios estará a cargo del emisor.

En todo caso se preverá que la asamblea general de los tenedores de bonos hipotecarios podrá en cualquier tiempo remover al representante y designar su reemplazo y que el representante legal de los tenedores de bonos hipotecarios sólo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la entidad estatal que ejerza control, inspección y vigilancia sobre él o por las justas causas previstas en el contrato de representación legal de tenedores de bonos hipotecarios.

Parágrafo 1º .- La función de representante de los tenedores de bonos hipotecarios deberá ser ejercida por entidades técnica y administrativamente idóneas que tengan capacidad legal para ello. El emisor dejará constancia en el respectivo reglamento de emisión del cumplimiento de lo previsto en el presente inciso. El representante de tenedores de bonos hipotecarios deberá mantener una completa independencia del emisor y consiguientemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos.

Parágrafo 2º .- Como requisito para que el emisor pueda acceder al régimen de autorización automática previsto en la presente resolución, el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios deberá declarar bajo la gravedad de juramento, para fines eminentemente probatorios, ante la Superintendencia de Valores, que cumple con los requisitos de independencia e idoneidad técnica y administrativa consagrados en la presente resolución.

SECCIÓN VI INFORMACIÓN AL MERCADO

Artículo 27.- Prospecto de colocación. Con el objeto de brindar la información que requiere el mercado sobre los bonos hipotecarios que se ofrecen, el emisor deberá elaborar un prospecto de colocación, con sujeción a los requisitos establecidos para la emisión y colocación de los mismos en la presente resolución. Para tal efecto, el prospecto será dividido en las siguientes secciones, las cuales siempre deberán seguir el mismo orden y contenido mínimo que se presenta a continuación:

- I. Portada, en la cual se identifican, las características principales de la emisión a saber:
 - a. Título "Prospecto de Colocación".
 - b. Identificación del emisor, con su domicilio, dirección y actividad principal

-
- c. Clase de títulos de que trata la emisión, con sus series y plazo de redención.
 - d. Cantidad de bonos hipotecarios de que consta la emisión.
 - e. Valor nominal e inversión mínima de los bonos hipotecarios, expresado en UVR.
 - f. Monto total de la emisión, expresado en UVR.
 - g. Precio de suscripción.
 - h. Tasa de Interés.
 - i. Razón social del Administrador de la cartera.
 - j. Identificación del Interventor.
 - k. Identificación del Representante de Tenedores de Bonos
 - l. Identificación del depósito centralizado de valores que administra la emisión, con la advertencia que la misma es totalmente desmaterializada y que los tenedores renuncian a la materialización posterior de los bonos hipotecarios.
 - m. Bolsas en las que están inscritos los bonos hipotecarios.
 - n. Garantías de la emisión. Enunciación, de conformidad con lo establecido en la presente resolución.
 - o. Calificación de la emisión, con indicación del lugar del prospecto en el cual constan las razones de la sociedad calificador para el otorgamiento de la calificación.
 - p. Fecha a la cual se encuentra actualizada la información financiera del prospecto, con la indicación de que para fechas posteriores la misma se consulte en la Superintendencia de Valores y en las Bolsas en las cuales se encuentren inscritos los bonos hipotecarios.
 - q. Advertencia de que la suscripción de los bonos hipotecarios implica la adhesión a los contratos de i) administración de la cartera, ii) administración de la emisión, iii) interventoría, y iv) representante de tenedores de bonos hipotecarios.
 - r. Advertencia: "La autorización automática para la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de los bonos hipotecarios y para la realización de su oferta pública, no implica certificación sobre la solvencia del emisor o sobre la bondad del valor o de la garantía específica de la emisión".
 - s. Mes y año en que se empieza a realizar la oferta pública.
- II. Definición de términos utilizados en el prospecto, donde como mínimo se deben contemplar las definiciones de Bono Hipotecario, Fecha de emisión, Fecha de suscripción, Fecha de Expedición, UVR, IPC, Inversionista, Administrador de la cartera, Administrador de la Emisión, Interventor y Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.
- III. Índice que relacione el contenido del prospecto, indicando el número de la página en que se encuentre cada tema.
- IV. Capítulo I – De los Bonos Hipotecarios
- a. Contenido del título del Bono Hipotecario, donde se señale:
- 1. Que su contenido se ciñe a lo establecido en el artículo 1.2.4.3 de la Resolución 400 de 1995. Debe incluirse el macrotítulo que se depositó en el depósito centralizado de valores.
 - 2. Que los Bonos Hipotecarios están conformados por cupones anuales, con sus características

-
- b. Ley de circulación y negociación secundaria, donde se describe el procedimiento operativo del depósito centralizado de valores para el manejo de los bonos hipotecarios y de las operaciones que con ellos se celebren.
 - c. Tasa de interés de los Bonos Hipotecarios, lugar, fecha y forma de pago de capital e intereses.
 - d. Estructura financiera del plan de amortización de los Bonos Hipotecarios, indicando, de conformidad con lo establecido en la presente resolución, que la amortización extraordinaria es obligatoria para los tenedores de los Bonos Hipotecarios.
 - e. Garantías de la emisión, en lo relacionado con la garantía del emisor.
 - f. Condiciones de la oferta y de la colocación, señalando plazo de colocación y vigencia de la oferta.
 - g. Destinatarios de la oferta.
 - h. Modalidad y medios para adelantar la oferta

V. Capítulo II, de la garantía específica

- a. Monto de la garantía, que incluirá información global sobre las condiciones que reunirán los créditos hipotecarios que se vayan a financiar con los Bonos Hipotecarios y que se constituirán en garantía específica de la emisión. Para efecto de la realización de la colocación de los Bonos Hipotecarios, el emisor deberá incorporar al prospecto las características específicas de los créditos financiados con los Bonos Hipotecarios que se ofrecen. Dicha información deberá ser remitida a la Superintendencia de Valores, a las bolsas de valores y a las demás entidades donde se haya puesto a disposición de los inversionistas el prospecto de colocación.
- b. Características de los créditos hipotecarios, detallando las características de los créditos, tanto las contempladas para su otorgamiento, como la relacionada con su calificación, sus garantías, incluyendo un estudio estadístico sobre el riesgo de prepago de la entidad. Este ítem se enuncia en la documentación que se presente a la Superintendencia de Valores por efectos de la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios, y se debe desarrollar en la medida en que se van a realizar las respectivas ofertas, teniendo como base los créditos aprobados y que se van a financiar con los Bonos Hipotecarios. Dicha información deberá ser remitida a la Superintendencia de Valores, a las bolsas de valores y a las demás entidades donde se haya puesto a disposición de los inversionistas el prospecto de colocación.
- c. Tabla de desarrollo de los créditos. Corresponde al desarrollo del plan de amortización de los créditos hipotecarios con su debida proyección. Este ítem se enuncia en la documentación que se presente a la Superintendencia de Valores por efectos de la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios, y se debe desarrollar en la medida en que se van a realizar las respectivas ofertas, teniendo como base los créditos aprobados y que se van a financiar con los Bonos Hipotecarios. Dicha información deberá ser remitida a la Superintendencia de Valores, a las bolsas de valores y a las demás entidades donde se haya puesto a disposición de los inversionistas el prospecto de colocación.

VI. Capítulo III, del administrador de la cartera

- a. Razón social, domicilio y dirección principal del administrador de la cartera.
- b. Contrato de administración de la cartera.

VII. Capítulo IV, del administrador de la emisión

-
- a. Razón social, domicilio y dirección principal
 - b. Contrato de administración de la emisión

VIII. Capítulo V, del Interventor

- a. Razón social, domicilio y dirección principal
- b. Contrato de Interventoría.

IX. Capítulo VI, del representante de los tenedores de Bonos Hipotecarios

- a. Razón social, domicilio y dirección principal.
- b. Contrato de representación legal de tenedores de Bonos Hipotecarios.

X. Capítulo VII, de los tenedores de Bonos Hipotecarios

Derechos y obligaciones de los tenedores de Bonos Hipotecarios.

XI. Capítulo VIII, del emisor

- a. Razón social, constitución y duración
- b. Destinación de los recursos.
- c. Estructura organizacional de la sociedad.
- d. Accionistas y composición accionaria.
- e. Provisiones y reservas para readquisición de acciones.
- f. Operaciones con vinculados, accionistas y/o administradores, con cuantía y condiciones de dichas operaciones.
- g. Emisiones de deuda en circulación.
- h. Garantías reales otorgadas a favor de terceros. En el caso de garantías abiertas, expresar el cupo o valor máximo, subordinación para reclamar y derechos de los acreedores.
- i. Procesos pendientes, presentados en forma consolidada, por tipo de proceso, con valor, bienes afectados y provisiones efectuadas para ellos.
- j. Situación de. Relaciones laborales, estado de las relaciones laborales de la entidad, señalando sindicatos existentes, vigencia de la última convención, número de empleados y turnos de trabajo subordinación, indicar si la sociedad emisora está controlada, directamente o a través de sociedades filiales y/o subsidiarias por otra sociedad, señalando el nombre, nacionalidad, NIT y actividad principal de la matriz y clase de subordinación.
- k. Riesgos de la sociedad, descripción y análisis de los principales riesgos, que en razón del objeto social tiene el emisor, destacando aquellos que en caso de concretarse puedan llegar a afectar seriamente la situación financiera de la entidad. En este punto se deben considerar factores políticos, macroeconómicos y de competencia o situaciones de mercado.
- l. Aspectos de producción y ventas (productos y servicios financieros).
- m. Evolución de la sociedad durante los últimos 3 años en términos de activos, ventas, producción y utilidades, señalando su posición dentro del sector y la fuente de la información suministrada.
- n. Descripción de activos de la sociedad, separados por propios, en leasing, rentados y otros.
- o. Marcas y patentes que están siendo usados bajo convenios con terceras personas, indicando regalías ganadas y pagadas.
- p. Protecciones gubernamentales, descripción de estas y los grados de inversión de fomento que afecten la sociedad.

-
- q. Perspectivas de la entidad, planes de inversiones futuras, de diversificación de sus productos y de incremento de la capacidad instalada, para un período de tres a cinco años, indicando su objeto y las fuentes para su financiamiento.
- r. Información financiera:
1. Balances, estados de pérdidas y ganancias, estado de cambio en la situación financiera, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para los tres últimos años.
 2. Notas a los estados financieros, informe de gestión y dictamen del revisor fiscal, correspondientes al último ejercicio presentado.
 3. Balance y Estado de Resultados a corte del trimestre calendario inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la documentación completa debidamente diligenciada, presentado en forma comparativa con el correspondiente al mismo corte del año anterior, y anexos de información financiera de acuerdo con los formatos de la Superintendencia Sector Financiero Nos. 16, 20 y 21).
 4. Indicadores del sector financiero: inclusión de los indicadores financieros de solvencia, rentabilidad, eficiencia financiera, eficiencia administrativa y de riesgo que para el efecto ha establecido la Superintendencia de Valores.
 5. Cuando el emisor sea una entidad que tenga menos de dos (2) años de haber iniciado operaciones, se deberá incluir el estudio de factibilidad económica, financiera y de mercado.
 6. Estados financieros consolidados a corte del último ejercicio anual aprobado con sus correspondientes Notas, para aquellas entidades que posean más del 50% del capital de otros entes económicos (Art. 122 Decreto 2649 de 1993 y Circular Externa No. 55 de 1994 de la Superintendencia Bancaria).
 7. Certificación de todos los Estados Financieros incluidos en el prospecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, según el cual el representante legal y contador público bajo cuya responsabilidad se hubieren preparado los estados financieros (todos ellos, en términos del artículo 22 del Decreto 2649 de 1993), deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. "La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado fielmente de los libros", incluyendo además las respectivas firmas.

XII. Capítulo IX, del avalista o garante

- a. Razón social, domicilio y dirección principal.
- b. Objeto social y actividad económica.
- c. Clase de garantía otorgada, cobertura y operatividad.
- d. Información financiera:
 1. 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 presentación de la documentación completa debidamente diligenciada, comparado con el correspondiente al mismo corte del año anterior. Los estados financieros deben estar

certificados de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

2. Indicadores del sector financiero: inclusión de los indicadores financieros de solvencia, rentabilidad, eficiencia financiera, eficiencia administrativa y de riesgo que para el efecto ha establecido la Superintendencia de Valores.
3. Cuadros resumen, a corte del último trimestre, de:

*Información sobre los veinte (20) principales accionistas (Formato No 016)

+ Información general sobre acciones y accionistas (Formato No 020)

+ Información económica general sobre patrimonio y otros rubros (Formato No 021)

XIII. Capítulo X, de la calificación de los Bonos Hipotecarios

Se debe incluir la calificación otorgada por una sociedad calificadora a la emisión, con las razones por las cuales esta fue concedida.

- XIV. Capítulo XI, requisitos formales del prospecto, donde se deben mencionar 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 este no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas."

Artículo 28.- Información y revelación plena.- A todo inversionista en bonos hipotecarios se le deberá suministrar, 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 conforme a lo establecido en la Ley 546 de 1999.

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

1. El prospecto de colocación.
2. Un reporte mensual de los créditos que sirven de respaldo a la emisión que contenga indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos. En dicho reporte, los créditos se individualizarán con todos los datos que permitan su identificación y en todo caso los siguientes:
 - a. Sistema de amortización
 - b. Fecha desembolso
 - c. Valor desembolso
 - d. Plazo del crédito
 - e. Fecha del avalúo
 - f. Plazo restante
 - g. Valor original avalúo
 - h. Saldo vigente capital
 - i. Ciudad ubicación garantía
 - j. Numero de veces en mora de 30, 60 o 90 días.

k. Valor de la garantía actual

3. Cualquiera otra información relativa a la emisión de bonos hipotecarios, necesaria para ilustrar al inversionista respecto de la inversión, el emisor, la estructura de la emisión y el servicio de administración y gestión de los activos que respaldan la emisión.

Parágrafo.- El suministro de la información de que trata el párrafo anterior 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.

Capítulo II

DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS RESPALDADOS CON CREDITOS HIPOTECARIOS PREVIAMENTE CREADOS

Artículo 29 .- Definición. Para efectos de lo previsto en esta resolución, se entenderá que los créditos hipotecarios han sido previamente creados, cuando formen parte del activo del emisor y su desembolso se hubiere efectuado en fecha anterior a la de la emisión de los respectivos bonos hipotecarios.

Artículo 30 .- Régimen aplicable. A las emisiones de bonos hipotecarios respaldadas con créditos hipotecarios previamente creados, les serán aplicables, además de las normas previstas en la ley 546 de 1999, las establecidas en esta resolución para toda emisión de bonos hipotecarios y específicamente las previstas en este capítulo.

Artículo 31 .- Individualización del portafolio que respalda la emisión. El portafolio de créditos previamente creados que respalde una determinada emisión de bonos hipotecarios estructurados será individualizado y los créditos que lo componen, así como los derechos asociados a los mismos y las garantías correspondientes, se identificarán con todos aquellos datos que permitan su particularización. En todo caso, no obstante figurar en el balance del emisor, no constituirán parte de la prenda general de los acreedores del emisor o de quien haya asumido la obligación de pagarlos en caso de liquidación y, por lo tanto, estarán excluidos de la masa de bienes de los mismos para cualquier efecto legal, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 546 de 1999

Artículo 32 .- Información adicional en el prospecto de emisión. Adicionalmente a lo expresamente requerido en la presente resolución, los prospectos de emisión de bonos hipotecarios estructurados a los que se refiere este capítulo, incluirán las siguientes secciones adicionales:

1. En el capítulo relativo a la garantía específica una sección especial denominada "Descripción de los activos que respaldan la emisión." Esta sección deberá contener una síntesis de la totalidad de las características de los activos hipotecarios que sirven de base a la emisión, así como información estadística

relacionada con el paquete de créditos hipotecarios en su conjunto. En todo caso, esta sección deberá incluir la siguiente información:

- a. Criterios de selección de los créditos hipotecarios, 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
 - b. Valor actualizado de la cartera y metodología aplicada para su valoración.
 - c. Tipo de vivienda financiada con los créditos que forman parte de la garantía.
 - d. Plazo inicial de los créditos y plazo remanente hasta su vencimiento.
 - e. Descripción de los sistemas de amortización de los créditos y metodología de cálculo de los intereses.
 - f. Descripción de la tasa de interés reconocida a los créditos.
 - g. Existencia de seguros o garantías sobre las propiedades que garantizan los créditos y sobre las obligaciones contraídas por los deudores hipotecarios.
 - h. Edad de la cartera, señalando fecha mínima de creación de los créditos y máxima en relación con su maduración.
 - i. Información sintética sobre la evolución y estado de morosidad de la cartera.
 - j. Información sintética en relación con las refinanciaciones y reestructuraciones efectuadas sobre los créditos y políticas de refinanciación y reestructuración aplicables a dicha cartera.
 - k. Síntesis de la relación inicial del valor de los créditos frente al valor de la propiedad que garantiza los mismos.
 - l. Distribución geográfica de los créditos, 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.
 - m. Índice de prepago aplicable a la cartera que sirve de garantía a la emisión.
 - n. Flujo de fondos proyectado de los créditos base de la emisión.
 - o. Mecanismos de cobertura que respaldan la emisión.
 - p. Otros derechos asociados al paquete de créditos hipotecarios que componen los activos que respalden la emisión de bonos.
2. En la sección relativa a la estructura financiera del plan de amortización de los Bonos Hipotecarios Estructurados, que forma parte del capítulo denominado "De los Bonos Hipotecarios" se deberán incorporar todas las características inherentes a los bonos 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:

- a. Clase de Bonos que se emiten, series, cupones, plazo, monto, valor nominal, cantidad de Bonos que la conforman, inversión mínima, precio de suscripción, ley de circulación.
- b. 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.
- c. La forma en que se distribuirán los prepagos de los créditos base de la emisión.
- d. Rentabilidad de los bonos, 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.
- e. El plan de amortización de los bonos o de las diferentes series, según el caso, y su duración bajo determinados escenarios de prepago 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.
- f. Garantías y coberturas. Deberán señalarse las condiciones de 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.

Artículo 33 .- Amortización de los Bonos Hipotecarios Estructurados: Cuando se trate de emisiones de Bonos Hipotecarios Estructurados, no se entenderán obligatorios los procedimientos de amortización extraordinaria previstos en los artículos 18, 19 y 20 de esta resolución. En consecuencia, los pagos de capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados que se emitan en desarrollo de lo previsto en la presente resolución, podrán efectuarse durante la vida de los títulos, de acuerdo con lo que se establezca en el correspondiente prospecto de emisión. En dicho prospecto deberá incluirse, en todo caso, una evaluación técnica del riesgo de prepago atribuible a la cartera que sirva de respaldo a los bonos emitidos y una descripción de la forma en que los flujos de caja correspondientes a prepagos se asignarán a los bonos en circulación.

Artículo 34 .- Vigencia. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga la resolución 89 del 10 de febrero de 2000 y la 154 del 8 de marzo de 2000, expedidas por el Superintendente de Valores.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C., a los JUL. 31 2002

PATRICIA MURCIA PÁEZ
Superintendente de Valores (E)
