

ARTÍCULO 5.6.10.2.3 ADMINISTRADOR DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS HIPOTECARIOS.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios tendrán la condición de administradores de los procesos de titularización que desarrollen. En tal calidad estarán obligadas a velar por el cumplimiento de las disposiciones del reglamento de emisión y colocación correspondiente y propender por el ejercicio de los derechos a favor de los tenedores de los títulos emitidos y de aquellas personas que tengan derechos exigibles en desarrollo del proceso de titularización. Para el efecto estarán facultadas directamente o a través de terceros que se designe para (i) administrar la universalidad correspondiente, (ii) administrar los activos subyacentes del proceso de titularización y (iii) ejercitar las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los activos hipotecarios y de los derechos de los tenedores y demás terceros interesados o con derechos de conformidad con la normativa aplicable.



ARTÍCULO 5.6.10.2.4 ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 8o.> Todo proceso de titularización de activos hipotecarios contará con un administrador de tales activos, el cual será designado por el administrador del proceso de titularización. El administrador de los activos hipotecarios, podrá ser el originador de los activos titularizados o un tercero y se encargará de la administración de la totalidad o parte de tales activos hipotecarios.

Dicha función implica entre otras cosas la conservación, guarda y administración de los activos hipotecarios, el recaudo y transferencia de los flujos provenientes de dichos activos, la generación y reporte de información relativa a los mismos y cualquier otro deber que le imponga el respectivo contrato de administración y el reglamento de emisión y colocación correspondiente.

En el contrato de administración deberán establecerse las condiciones, obligaciones y derechos relacionados con la administración de los activos hipotecarios y, como mínimo, lo siguiente:

1. Las condiciones y requerimientos que se deben acreditar y mantener durante la vigencia del contrato para poder desarrollar la gestión de administración de activos hipotecarios;
2. Las condiciones de remuneración del administrador de activos hipotecarios incluyendo la forma de liquidación y pago de dicha remuneración;
3. Las obligaciones del administrador frente a la custodia de los activos hipotecarios que correspondan a cada proceso de titularización, incluyendo lo relativo a la custodia de los documentos relacionados con dichos activos y sus garantías, así como la obligación de velar por su actualización. Deberá especificarse si la custodia se realizará de manera directa o a través de terceros especializados en procesos de custodia documental;
4. Las obligaciones específicas de administración de los activos hipotecarios de acuerdo con su naturaleza y condiciones;
5. El régimen de responsabilidad del administrador de activos hipotecarios incluyendo el esquema de garantías definido para el desarrollo de su gestión, si fuere aplicable;

6. Las causales de terminación del contrato de administración de activos hipotecarios, eventos y procedimiento de sustitución del administrador de los activos hipotecarios subyacentes y las reglas relativas a la cesión del contrato de administración.



ARTÍCULO 5.6.10.2.5 REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 9o.> Las emisiones de títulos hipotecarios deberán contar con un representante legal de los tenedores de los títulos.

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 representante de tenedores de títulos deberá ser independiente del emisor y consecuentemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos.

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 y en especial las siguientes obligaciones y facultades:

1. Ejercer la representación judicial de los tenedores de títulos hipotecarios;
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;
3. Informar a los tenedores de títulos hipotecarios, a la mayor brevedad posible, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones 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 a su representante y designar su reemplazo. El representante legal de los tenedores de títulos 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. Las condiciones, requisitos y reglas de funcionamiento de la asamblea de tenedores de títulos, se sujetarán a lo dispuesto expresamente para el efecto en el reglamento de emisión y colocación. Lo anterior, sin perjuicio de que la entidad emisora o un grupo de tenedores que represente no menos del 10% del monto de los títulos en circulación de la respectiva emisión pueda exigir al representante legal de los tenedores de los títulos que convoque a la asamblea, y si éste no lo hiciere, solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia que haga la convocatoria.



ARTÍCULO 5.6.10.2.6 ESTRUCTURA DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 10> Los pagos de capital de los títulos hipotecarios, 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 colocación, y en el respectivo prospecto de información.

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



ARTÍCULO 5.6.10.2.7 PREPAGOS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 12> 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 5.6.10.2.8 CUPONES.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 13> 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 5.6.10.2.9 PLAZO.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 14> El plazo de los títulos no podrá ser inferior a un (1) año contado a partir de la fecha de emisión.



ARTÍCULO 5.6.10.2.10 GARANTÍAS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 15 modificada por la R. 869/02> El emisor de títulos hipotecarios podrá prever o incorporar en sus procesos de titularización, los mecanismos de cobertura que se consideren necesarios para mitigar los riesgos propios de las emisiones que realicen, en los términos y condiciones que se definan para el efecto en el respectivo reglamento de emisión y colocación.

Tratándose de garantías especiales constituidas como apoyo de la emisión otorgadas por entidades extranjeras, se deberá:

1. Dar cumplimiento a las normas del régimen de cambios internacionales;
2. Durante la vigencia de la garantía el garante deberá estar calificado por una sociedad calificadora que, a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia, sea de reconocida trayectoria internacional.

Cualquier modificación en la calificación deberá ser comunicada, a título de información eventual por el representante legal del emisor de los valores, en los términos y condiciones previstos en este decreto, las normas que lo aclaren, complementen, modifiquen o sustituyan;

3. El emisor deberá actualizar por lo menos una vez al año la información financiera del garante.
4. Indicar en el contrato de garantía el lugar donde deba cumplirse la prestación del objeto del contrato e igualmente indicar el lugar donde en caso de incumplimiento se ejecutará la garantía y la jurisdicción aplicable a la misma.
5. Incluir en el reglamento de emisión y el prospecto de colocación la siguiente información:
 - a) La información relativa al garante extranjero y a su calificación, en los mismos términos y condiciones que las normas le exigen al emisor de los valores. Cuando el garante extranjero sea un organismo multilateral de crédito de los contemplados en el artículo 6.14.1.1.1 del presente decreto, la documentación que se deberá incluir en el prospecto se reducirá a la establecida en el artículo 6.14.1.1.4 del presente decreto, en lo que sea pertinente.
 - b) La información relacionada con la garantía, sus límites, las condiciones para su ejecución y cumplimiento, la oportunidad para su cobro, el orden de prelación de la misma, sus riesgos y la jurisdicción ante la cual se podrá hacer efectiva, y
 - c) La advertencia, debidamente destacada, de que la interpretación y la ejecución de la garantía corresponden a otra jurisdicción, especificando la misma. Esta advertencia debe incluirse además en el aviso de oferta y en cualquier publicidad o información que se divulgue sobre el respectivo valor.



ARTÍCULO 5.6.10.2.11 DESMATERIALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 16> Los títulos hipotecarios que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos hipotecarios, deberán ser desmaterializados. En el prospecto de información y en el reglamento de emisión y colocación deberá expresarse claramente quién asumirá el costo por este servicio.



ARTÍCULO 5.6.10.2.12 CALIFICACIÓN.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 17> 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 Financiera de Colombia, 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 Financiera de Colombia 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. <Parágrafo modificado por el artículo 14 del Decreto 1019 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> En el caso de títulos garantizados por la Nación o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín) y en títulos que sean emitidos en un proceso de titularización a través del Segundo Mercado no será obligatoria la calificación de riesgo.

Notas de Vigencia

- Parágrafo modificado por el artículo 14 del Decreto 1019 de 2014, 'por el cual se modifica el Título 3 del Libro 2 de la Parte 5 del Decreto número [2555](#) de 2010 en lo relacionado con el Segundo Mercado y se dictan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 49.166 de 29 de mayo de 2014.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 2555 de 2010:

PARÁGRAFO. En el caso de títulos garantizados por la Nación o por Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN no será obligatoria la calificación de riesgo.



ARTÍCULO 5.6.10.2.13 PLAZO DE COLOCACIÓN Y VIGENCIA DE LA OFERTA.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 18> 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.



ARTÍCULO 5.6.10.2.14 RETITULARIZACIÓN.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 3o. Paragrafo 3 adicionado por la R. 223/02 Art. 1o.> Las sociedades titularizadoras podrán emitir títulos hipotecarios con la finalidad exclusiva de ser retitularizados. Para tal efecto, en el respectivo reglamento de emisión y colocación deberá preverse que dichos títulos no serán objeto de oferta pública, ni serán negociables en el mercado secundario. Los títulos así emitidos: (i) No se inscribirán en el Registro Nacional de Valores y Emisores-RNVE-; (ii) No requerirán de representante legal de tenedores de títulos; (iii) No serán objeto de calificación y, (iv) 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.

CAPÍTULO 3.

INFORMACIÓN Y REVELACIÓN.



ARTÍCULO 5.6.10.3.1 REVELACIÓN.

<Fuente original compilada: D. 1719/01 Art. 7o.> Cada sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá suministrar completa y oportuna información al mercado sobre los riesgos

que asumen los inversionistas en sus emisiones y sus políticas de gestión de riesgo, lo cual incluye su nivel de suficiencia de capital frente a su exposición, todo ello con el fin de propender por una adecuada transparencia y revelación al mercado. Para tales efectos, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios estarán sujetas a las normas generales que determine la Superintendencia Financiera de Colombia, en desarrollo de sus facultades legales, a través de las cuales se establecerán las condiciones y requisitos para las distintas emisiones, el régimen de oferta pública y las condiciones de calidad, oportunidad y suficiencia de la información que debe suministrarse de acuerdo con las operaciones que se desarrollen.

En igual sentido, la Superintendencia Financiera de Colombia determinará la forma en que el público tendrá acceso a la información financiera y contable de las sociedades titularizadoras, así como las obligaciones a cargo de éstas en materia de elaboración, presentación y divulgación de información financiera, incluyendo la posibilidad de requerir información periódica y eventual con destino a la entidad del control y al mercado.



ARTÍCULO 5.6.10.3.2 INFORMACIÓN Y REVELACIÓN PLENA.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 19> 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 el presente Capítulo.
2. El reglamento de emisión.
3. Un reporte mensual por cada universalidad, 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 web 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 web 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 web y demás sitios en los cuales tal información puede ser consultada.



ARTÍCULO 5.6.10.3.3 PROSPECTO DE COLOCACIÓN.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 20> 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 web, 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 hipotecarios utilizados como subyacente.

5. Las coberturas o garantías con que cuenta la emisión.

6. La dirección del sitio web habilitado por la sociedad emisora, señalando que en ella se encuentra información relevante para la consulta de los inversionistas.

7. Incluir la advertencia en caracteres destacados de que la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores-RNVE 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.

8. 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 Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- 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 mecanismos 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 hipotecarios que componen la universalidad.-

Esta sección deberá contener una síntesis de la totalidad de las características de los activos hipotecarios 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 activos hipotecarios titularizados, incluyendo en caso de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional según sea el caso, la relación inicial del valor de la cuota mensual frente a los ingresos del deudor hipotecario.

2. Valor actualizado de los activos hipotecarios titularizados y metodología aplicada para su valoración.

3. Tipo de vivienda financiada en caso de créditos hipotecarios o cuando se trate de contratos de leasing habitacional titularizados.

4. Plazo inicial de los activos hipotecarios y plazo remanente hasta su vencimiento.

5. Descripción de los sistemas de amortización de los activos hipotecarios titularizados y metodología de cálculo de los intereses.

6. Descripción de la tasa de interés reconocida a los activos hipotecarios titularizados y señalar si se encuentran denominados en UVR o en moneda legal

7. Existencia de seguros o garantías sobre las propiedades que garantizan los activos hipotecarios titularizados y sobre las obligaciones contraídas por los deudores hipotecarios.

8. Edad de los activos hipotecarios titularizados, señalando fecha mínima de originación y máxima en relación con su maduración.

9. Información sintética sobre la evolución y estado de morosidad de los activos hipotecarios titularizados.

10. Información sintética en relación con las refinanciaciones efectuadas sobre los activos hipotecarios titularizados y políticas de refinanciación aplicables a los mismos.

11. Síntesis de la relación inicial del valor de los activos hipotecarios frente al valor de la propiedad que garantiza los mismos.
12. Distribución geográfica de los activos hipotecarios titularizados, indicadores de los niveles de concentración por ciudades y por estrato socioeconómico.
13. Índice de prepago aplicable a los activos hipotecarios titularizados y su incidencia en la proyección del flujo de fondos.
14. Flujo de fondos proyectado de los activos hipotecarios titularizados.

En adición, esta sección incluirá aspectos pertinentes en relación con el administrador del proceso de titularización y el administrador de los activos hipotecarios titularizados y en todo caso lo siguiente:

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

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 web. 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 Financiera de Colombia, 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, éste último cuando sea el caso, 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 5.6.10.3.4 ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 22> 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 5.6.10.3.5 INTEGRACIÓN POR REFERENCIA.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 23> 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 y Emisores-RNVE, 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 5.6.10.3.6 NORMAS APLICABLES A LOS EMISORES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS.

<Fuente original compilada: R. 775/01 Art. 24 modificada por la R. 223/02> 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 el presente Título:

- (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.

TÍTULO 11.

DE LA EMISIÓN DE TÍTULOS EN DESARROLLO DE PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS NO HIPOTECARIOS.

CAPÍTULO 1.

ASPECTOS GENERALES.



ARTÍCULO 5.6.11.1.1 DENOMINACIÓN DEL MONTO DE LA EMISIÓN.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 10> Los títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización de activos no hipotecarios deberán denominarse en moneda legal colombiana. Sin perjuicio de lo anterior, el respectivo emisor, cuando lo juzgue conveniente, podrá emplear una segunda denominación que corresponda a una moneda extranjera o a una que tome como referencia las condiciones particulares del activo subyacente.



ARTÍCULO 5.6.11.1.2 TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 13> La transferencia de activos no hipotecarios y sus garantías, o de los documentos que soporten las obligaciones que dan origen a tales activos, que se realice en desarrollo de procesos de titularización de activos no hipotecarios, no producirá efectos de novación y se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo del derecho sobre el activo o mediante la cesión del contrato que le da origen.

PARÁGRAFO. En los procesos de titularización de activos no hipotecarios derivados de contratos de arrendamiento financiero bajo cualquiera de sus modalidades, la transferencia de la propiedad de los bienes muebles o inmuebles objeto de dichos contratos, se perfeccionará en cabeza de las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios mediante la cesión del contrato de arrendamiento financiero correspondiente. Para tal efecto, en el documento de cesión correspondiente se deberá dejar constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización de activos no hipotecarios. En ningún caso dicha transferencia generará derechos de registro, gastos notariales o impuesto de timbre.

En todo caso, la transferencia de la propiedad de los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero que realicen las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios de que trata el presente Título a favor del locatario, o de quien ejerza la opción de compra a la finalización del contrato de arrendamiento financiero, seguirá sujeta al régimen aplicable para dicha transferencia de acuerdo con la naturaleza del bien a transferir.

CAPÍTULO 2.

ESTRUCTURACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS NO HIPOTECARIOS.



ARTÍCULO 5.6.11.2.1 ADMINISTRADOR DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS NO HIPOTECARIOS.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 14> Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios tendrán la condición de administradores del proceso de titularización de activos no hipotecarios que desarrollen. En tal calidad estarán obligadas a velar por el cumplimiento de las disposiciones del reglamento de emisión y colocación correspondiente y propender por el ejercicio de los derechos a favor de los tenedores de los títulos emitidos y de aquellas personas que tengan derechos exigibles en desarrollo del proceso de titularización. Para el efecto estarán facultadas directamente o a través de terceros que se designe para (i) administrar la universalidad correspondiente, (ii) obrar simultáneamente como administradoras de los activos subyacentes del proceso titularización en los casos en que realicen dicha actividad directamente, de manera parcial o total y (iii) ejercitar las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los activos subyacentes y de los derechos de los tenedores y demás terceros interesados o con derechos de conformidad con la normativa aplicable.



ARTÍCULO 5.6.11.2.2 ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 15> Todo proceso de titularización de activos no hipotecarios contará con un administrador de tales activos, el cual será designado por el administrador del proceso de titularización. El administrador de los activos subyacentes podrá ser el originador de los activos titularizados o un tercero y se encargará de la administración de la totalidad o parte de los activos subyacentes.

Dicha función implica entre otras cosas la conservación, guarda y administración de los bienes o activos subyacentes, el recaudo y transferencia de los flujos provenientes de dichos activos, la generación y reporte de información relativa a los mismos y cualquier otro deber que le imponga el respectivo contrato de administración y el reglamento de emisión y colocación correspondiente.

En el contrato de administración deberán establecerse las condiciones, obligaciones y derechos relacionados con la administración de los activos subyacentes y, como mínimo, lo siguiente:

1. Las condiciones y requerimientos que se deben acreditar y mantener durante la vigencia del contrato para poder desarrollar la gestión de administración;

2. Las condiciones de remuneración del administrador incluyendo la forma de liquidación y pago de dicha remuneración;

3. Las obligaciones del administrador frente a la custodia de los activos que correspondan a cada proceso de titularización, de acuerdo con la naturaleza y condiciones de los activos no hipotecarios de que se trate, incluyendo lo relativo a la custodia de los documentos relacionados con esos activos y sus garantías, así como la obligación de velar por su actualización. Deberá especificarse si la custodia se realizará de manera directa o a través de terceros especializados en procesos de custodia documental;

4. Las obligaciones específicas de administración de activos subyacentes, teniendo en cuenta la naturaleza y condiciones del activo no hipotecario de que se trate;

5. El régimen de responsabilidad del administrador incluyendo el esquema de garantías definido para el desarrollo de su gestión, si fuere aplicable;

6. Las causales de terminación del contrato de administración, eventos y procedimiento de sustitución del administrador de activos subyacentes y las reglas relativas a la cesión del contrato de administración.



ARTÍCULO 5.6.11.2.3 REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 16> Las emisiones de títulos producto de procesos de titularización de activos no hipotecarios deberán contar con un representante legal de los tenedores de los títulos.

La función de representante de los tenedores de títulos deberá ser ejercida por entidades técnica y administrativamente idóneas que tengan capacidad legal para ejercer la representación legal de tenedores de valores. El representante de tenedores de títulos deberá ser independiente del emisor y consecuentemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos.

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 y en especial las siguientes obligaciones y facultades:

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;

3. Informar a los tenedores de títulos, a la mayor brevedad posible, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones 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 podrá en cualquier tiempo remover a su representante y designar su reemplazo. El representante legal de los tenedores de títulos 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.

PARÁGRAFO. Las condiciones, requisitos y reglas de funcionamiento de la asamblea de tenedores de títulos, se sujetarán a lo dispuesto expresamente para el efecto en el reglamento de

emisión y colocación. Lo anterior, sin perjuicio de que la entidad emisora o un grupo de tenedores que represente no menos del 10% del monto de los títulos en circulación de la respectiva emisión pueda exigir al representante legal de los tenedores de los títulos que convoque a la asamblea, y si éste no lo hiciere, solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia que haga la convocatoria.



ARTÍCULO 5.6.11.2.4 ESTRUCTURA DE LOS TÍTULOS.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 17> Los pagos de capital de los títulos que se emitan en desarrollo de los procesos de titularización de activos no hipotecarios previstos en este Título, 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 colocación, y en el respectivo prospecto de información.

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



ARTÍCULO 5.6.11.2.5 GARANTÍAS.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 18> Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios podrán prever o incorporar en sus procesos de titularización, los mecanismos de cobertura que se consideren necesarios para mitigar los riesgos propios de las emisiones que realicen, en los términos y condiciones que se definan para el efecto en el respectivo reglamento de emisión y colocación.

Tratándose de garantías o apoyos de liquidez otorgados por entidades extranjeras, el régimen aplicable a tales mecanismos de cobertura se sujetará a las condiciones que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.



ARTÍCULO 5.6.11.2.6 DESMATERIALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 19> Los títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos no hipotecarios, deberán ser desmaterializados. En el prospecto de información y en el reglamento de emisión y colocación deberá expresarse claramente quién asumirá el costo por este servicio.



ARTÍCULO 5.6.11.2.7 CALIFICACIÓN.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 20> Los títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos no hipotecarios, deberán ser objeto de calificación otorgada por una sociedad calificadora de riesgo en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo 15 del Decreto 1019 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> En el caso de títulos garantizados por la Nación o por Fogafín y títulos que sean emitidos en un proceso de titularización a través del Segundo Mercado no será obligatoria la calificación de riesgo

Notas de Vigencia

- Parágrafo modificado por el artículo 15 del Decreto 1019 de 2014, 'por el cual se modifica el Título 3 del Libro 2 de la Parte 5 del Decreto número [2555](#) de 2010 en lo relacionado con el Segundo Mercado y se dictan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 49.166 de 29 de mayo de 2014.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 2555 de 2010:

PARÁGRAFO. En el caso de títulos garantizados por la Nación o por FOGAFIN no será obligatoria la calificación de riesgo.



ARTÍCULO 5.6.11.2.8 PLAZO DE COLOCACIÓN Y VIGENCIA DE LA OFERTA.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 21> El plazo de colocación de los títulos y la vigencia de la oferta será establecido por el emisor en el aviso de oferta correspondiente.



ARTÍCULO 5.6.11.2.9 RETITULARIZACIÓN.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 22> Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios podrán emitir títulos con la finalidad exclusiva de ser retitularizados. Para tal efecto, en el respectivo reglamento de emisión y colocación deberá preverse que dichos títulos no serán objeto de oferta pública, ni serán negociables en el mercado secundario. Los títulos así emitidos: (i) No se inscribirán en el Registro Nacional de Valores y Emisores; (ii) No requerirán de representante legal de tenedores de títulos; (iii) No serán objeto de calificación y, (iv) 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.

CAPÍTULO 3.

INFORMACIÓN Y REVELACIÓN.



ARTÍCULO 5.6.11.3.1 INFORMACIÓN Y REVELACIÓN PLENA.

<Fuente original compilada: D. 230/10 Art. 11> Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios deberán suministrar a los inversionistas, previamente a la suscripción del título, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de las características, estructura y condiciones de los procesos de titularización que realicen y de los valores emitidos en tales procesos. Así mismo, deberán mantener a disposición del mercado la siguiente información de manera permanente y simultánea:

1. El prospecto de información;
2. El reglamento de emisión y colocación;
3. Un reporte mensual por cada universalidad, que contenga información clara, oportuna y suficiente sobre el comportamiento de las emisiones y los riesgos inherentes a los activos que conforman tales universalidades, así como indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos.
4. Cualquier otra información relativa al proceso de titularización, necesaria para ilustrar al inversionista respecto de la inversión, el emisor, la estructura, desarrollo y riesgos de la emisión y el servicio de administración y recaudo de los activos titularizados.

PARÁGRAFO 1. El contenido del prospecto de información y del reglamento de emisión y colocación deberá ser actualizado por el emisor, en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos en ellos contenidos. En cualquier caso, la información financiera relativa al emisor y al desempeño de los activos subyacentes que conforman las universalidades deberá actualizarse con periodicidad mínima mensual.

PARÁGRAFO 2. Los prospectos de información y los reglamentos de emisión y colocación a que se hace mención en este artículo podrán integrar por referencia la información revelada previamente al mercado y que se encuentre disponible de manera permanente en el Registro Nacional de Valores y Emisores –RNVE-, en el sitio de Internet del emisor y en los sitios indicados para el efecto, siempre y cuando la información integrada por referencia, mantenga su validez y vigencia, lo cual debe ser declarado por el emisor.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.
Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones
ISSN 2256-1633
Última actualización: 5 de agosto de 2020

