EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que el artículo 3 de la Ley del Mercado de Valores, establece que todo valor que sea objeto de oferta pública, así como los emisores de los mismos deberán asentarse en el Registro Público Bursátil, que para tal efecto llevará la Superintendencia del Sistema Financiero e inscribirse posteriormente en una bolsa de valores.

II. Que las emisiones y ofertas públicas de valores están sujetas a lo previsto en el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores y a los artículos 72 y 93 de la Ley de Titularización de Activos.

III. Que el artículo 3 literal c) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que es competencia de la Superintendencia del Sistema Financiero monitorear preventivamente los riesgos de los integrantes del sistema financiero y la forma en que éstos los gestionan, velando por el prudente mantenimiento de su solvencia y liquidez. (3)

IV. Que el artículo 3 literal h) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que es competencia de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizar las inscripciones, los asientos registrales, las modificaciones y cancelaciones de las personas, instituciones y operaciones que estuvieren sujetos a dicho requisito, de conformidad con las leyes de la materia. (3)

POR TANTO,

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

ACUERDA, emitir las siguientes:

NORMAS TÉCNICAS PARA LA AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE EMISORES Y EMISIONES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA

CAPÍTULO I
OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

Objeto

Art. 1.- Las presentes Normas tienen por objeto el desarrollo de las disposiciones legales aplicables al registro de emisores y emisiones de valores de oferta pública que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, con el propósito de brindar lineamientos generales en las solicitudes de autorización respectivas incluyendo el contenido mínimo de los prospectos de emisiones, con base a las disposiciones legales aplicables, dichas solicitudes serán presentadas a la Superintendencia, de acuerdo al

procedimiento, forma y plazos que establece la Ley del Mercado de Valores, Ley de Titularización de Activos y las presentes Normas. (3)

Sujetos

Art. 2.- Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en estas Normas son:

a) Casas de corredores de bolsa;
b) Emisores de valores; y
c) Titularizadoras.

Términos

Art. 3.- Para efectos de estas Normas, los términos que se indican a continuación tienen el siguiente significado:

a) **Bolsa(s):** Bolsas de Valores constituidas en El Salvador y registradas en la Superintendencia del Sistema Financiero;
b) **Casa(s):** Casas de corredores de bolsa, autorizadas y registradas en la Superintendencia del Sistema Financiero;
c) **Consejo Directivo:** Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero;
d) **Depositaria:** Sociedad especializada en el depósito y custodia de valores constituida en El Salvador y registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero;
e) **Emisor(es):** Emisores de valores de oferta pública según la Ley del Mercado de Valores. Para efectos de las presentes Normas, se exceptúan el Estado y el Banco Central de Reserva de El Salvador;
f) **Fondo:** Fondo de titularización administrado por una sociedad titularizadora;
g) **Grupo empresarial:** De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, es aquel en que una sociedad o conjunto de sociedades tienen un controlador común, quien actuando directa o indirectamente participa con el cincuenta por ciento como mínimo en el capital accionario de cada una de ellas o que tienen accionistas en común que, directa o indirectamente, son titulares del cincuenta por ciento como mínimo del capital de otra sociedad, lo que permite presumir que la actuación económica y financiera está determinada por intereses comunes o subordinados al grupo;
h) **Ley:** Ley del Mercado de Valores;
i) **Registro:** Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero;
j) **Relaciones Empresariales**: De acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, son las que existen entre sociedades controlantes, filiales, vinculantes o vinculadas; así como, cuando mantienen vínculos de administración o responsabilidades crediticias que hagan presumir la posibilidad de riesgos financieros comunes en los créditos que reciban, o en la adquisición de los valores que emitan;
k) **Superintendencia**: Superintendencia del Sistema Financiero; y
l) **Titularizadora:** Sociedad titularizadora registrada en la Superintendencia del

Sistema Financiero.

CAPÍTULO II
REGISTRO DE EMISORES DE VALORES

Entidades interesadas en registrarse como emisores

Art. 4.- La entidad que pretenda ser registrada como emisor de valores solicitará su asiento en el Registro a través de una Casa, siendo esta última la responsable de asegurar el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que para dichos efectos se establezcan.

Solicitud e información para el registro de emisores

Art. 5.- Para la autorización de asiento en el Registro de emisores de valores, el representante legal o apoderado de una Casa deberá presentar a la Superintendencia una solicitud de autorización de asiento registral del emisor correspondiente, acompañada de la documentación siguiente:

a) Declaración jurada del representante legal o apoderado del emisor otorgada ante Notario, en la que manifieste que la información proporcionada a la Casa y que acompaña la solicitud de su registro como emisor de valores es veraz, precisa y completa. Asimismo, el compromiso de mantener en todo momento, actualizada la información ante la Superintendencia y facilitar la información requerida por la Ley;
b) Copia de testimonio de la escritura de constitución social del emisor, de sus modificaciones si las hubieren, inscrita (s) en el Registro de Comercio; así como de los estatutos vigentes, si fuere el caso debidamente depositados en el registro correspondiente o en su caso, decreto legislativo de creación;
c) Nómina de los socios, asociados o accionistas, con su participación dentro del capital de la sociedad, especificando la cantidad de acciones y porcentaje de participación, el tipo y número del documento de identidad vigente y Número de Identificación Tributaria. La referida nómina deberá contener información actualizada, a la fecha de presentación de la solicitud, así como copia del documento de identidad vigente y Número de Identificación Tributaria de las personas cuya participación sea igual o mayor al 10% del capital social del emisor;
d) Nómina de administradores del emisor, indicando el tipo y número de documento de identidad, Número de Identificación Tributaria, así como la copia de las credenciales de la Junta Directiva, apoderados administrativos y administradores, indicando el respectivo período de funciones, debidamente inscrita en el registro correspondiente, adjuntando copia del documento de identidad vigente, Número de Identificación Tributaria, y curriculum vitae que acredite experiencia profesional o empresarial de cada uno de los administradores;
e) Estados financieros auditados del emisor, correspondientes a los últimos tres ejercicios anteriores a la solicitud, por un auditor externo registrado en la Superintendencia. En el caso de entidades que tengan menos de tres años de existencia, deberán presentar los estados financieros auditados que posean a la fecha de la solicitud;

f) Declaración jurada de los accionistas propietarios de más del diez por ciento del capital accionario, de acuerdo al formato del Anexo No.1 de las presente Normas;
g) Copia del Número de Identificación Tributaria del emisor;
h) Si el emisor forma parte de un grupo empresarial, conforme lo definido por la Ley, deberá proporcionar la siguiente información:

   i. Denominación o razón social de las sociedades integrantes del grupo empresarial;
   ii. Nómina de los socios, asociados o accionistas cuya participación sea superior al diez por ciento del capital de cada una de las sociedades integrantes del grupo empresarial, incluyendo las entidades filiales o subsidiarias del emisor. Para el caso que los accionistas fueran personas jurídicas, deberán también presentar la nómina de sus accionistas con más del diez por ciento del capital;
   iii. Nómina de los directores de cada una de las sociedades integrantes del grupo empresarial, incluyendo las entidades filiales o subsidiarias del emisor;
   iv. Estados financieros de la entidad controlante, al cierre del último ejercicio;
   v. Estados financieros consolidados del emisor con las entidades filiales o subsidiarias, al cierre del último ejercicio. Dichos estados financieros deberán identificar claramente las operaciones realizadas entre estas entidades;
   vi. Estados financieros consolidados del grupo empresarial al que pertenece el emisor, siempre que el emisor mantenga relaciones comerciales o financieras con alguno de las entidades integrantes de su grupo empresarial, y que el emisor tenga constituidas reservas de saneamiento del diez por ciento o más en alguna de las instituciones financieras del sistema; e

i) Denominación o razón social de entidades con las que el emisor mantenga relaciones empresariales, conforme lo definido en la Ley.

En la solicitud, la Casa deberá establecer el lugar para recibir notificaciones y la designación de las personas comisionadas para tal efecto.

CAPÍTULO III
REGISTRO DE EMISIONES DE VALORES

Emisores interesados en registrar sus emisiones

Art. 6.- El emisor interesado en registrar una emisión en el Registro que para tales efectos lleva la Superintendencia, deberá solicitar el correspondiente asiento de la emisión a través de una Casa, la cual será responsable de asegurar el cumplimiento de los requisitos y obligaciones definidos en estas Normas.

Solicitud e información para el registro de emisiones

Art. 7.- Para la autorización del asiento registral de la emisión que para tales efectos lleva la Superintendencia, el representante legal o apoderado de una Casa deberá presentar a la Superintendencia una solicitud acompañada de la documentación siguiente:

a) Declaración jurada del representante legal o apoderado del emisor otorgada ante Notario, en la que manifieste que la información proporcionada a la Casa y que acompaña a la solicitud de su registro de la emisión es veraz, precisa y completa. Asimismo, el compromiso de mantener, en todo momento, actualizada la información ante la Superintendencia y de facilitar la información requerida por la Ley;
b) Certificación del acuerdo de la Junta Directiva o de la autoridad competente, que autorizó la emisión. La referida certificación deberá ser firmada por la persona facultada para dichos efectos;
c) Informe completo de la clasificación de riesgo de la emisión o del emisor cuando se trate de una emisión de acciones;
d) Derogado; (3)
e) Proyecto de la escritura pública de emisión, que refleje la clase de valor que desee registrar y sus características. En el caso de acciones, copia de la escritura de constitución, o en su caso de aumento o disminución de capital mínimo o la certificación del aumento o disminución en el libro respectivo que lleva el emisor, según corresponda, así como el proyecto de certificado que ampare las acciones correspondientes, excepto cuando se trate de acciones representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
f) Proyecto del prospecto de emisión, de conformidad al tipo de valor aplicable, que incluya el contenido mínimo definido en los Anexos No. 2 y No. 3 de las presentes Normas;
g) Cuando la emisión se encuentre garantizada con determinado tipo de caución o cobertura, deberán presentarse los documentos que comprueben su existencia; si fuere el caso, además deberá presentarse el valúo realizado por un perito inscrito en el Registro de Peritos de la Superintendencia y el instrumento que acredite el otorgamiento de la caución o cobertura de que se trate; y
h) Cuando la emisión se encuentre avalada por una entidad que no sea una institución regulada por la Ley de Bancos y Ley de Bancos Cooperativo y Sociedades de Ahorro y Crédito, ésta deberá proporcionar la información establecida en el artículo 9 literal d) de la Ley.

En el caso de las emisiones de Bancos, Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, de conformidad a lo que establece la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero en el artículo 3 literal c), deberán presentar los estados financieros proyectados del emisor, de forma anual, por el plazo de tres años, el flujo de efectivo y proyecciones que reflejen la capacidad de pago del emisor en ese mismo período, así como los supuestos básicos de proyecciones utilizados para la elaboración, los cuales serán presentados por el método que utilice el emisor conforme las Normas Internacionales de Información Financiera. (3)

En la solicitud, la Casa deberá establecer el lugar para recibir notificaciones y la designación de las personas comisionadas para tal efecto.

Solicitud de registro de emisores y emisiones de valores titularizados

Art. 8.- Se registrará como emisor de valores a la Titularizadora respectiva, por las emisiones a cargo de los Fondos que administre, para lo cual le aplicará lo establecido en el artículo 5 de estas Normas observando las normas de Titularización correspondientes. (3)

Art. 9.- La solicitud de autorización referida en el artículo 7 de estas Normas, deberá hacer referencia a la denominación de la emisión, en la que se detalle el nombre del Fondo y si la misma corresponde a valores de deuda o de participación en el patrimonio del Fondo. Para dichos efectos, deberá adjuntarse, además de la documentación señalada en dicho artículo, la información siguiente:

a) Proyecto de contrato de titularización, de acuerdo a la norma correspondiente;
b) Documentos correspondientes a la enajenación de los activos a titularizar, debidamente formalizados cuando corresponda;
c) Informe del valúo de los activos a titularizar emitido por un perito que cumpla con los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos, incluyendo la metodología de valuación. Este valúo deberá tener una vigencia no mayor a doce meses previo a la fecha de inicio del proceso de autorización de la emisión; (2)
d) Detalle de la individualización o determinación de cada uno de los activos que componen el Fondo, de ser el caso;
e) Descripción detallada de las garantías o seguros que amparan los activos o derechos a titularizar, si fuere el caso, además deberá presentarse el valúo realizado por un perito, que cumpla con los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y el instrumento que acredite el otorgamiento de la caución o cobertura de que se trate;
f) Descripción de los mecanismos de mejora crediticia;
g) Modelo financiero de la estructura de la titularización;
h) Análisis de viabilidad legal de la estructura presentada;
i) Documento explicativo de los procedimientos de ejecución de hipotecas o prendas en el caso de Fondos constituidos por créditos hipotecarios o prendarios, cuando aplique;
j) Información establecida en las "Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles" (NDMC-20) aprobadas por Banco Central por medio de su Comité de Normas, en el caso de Fondos de titularización de inmuebles, cuando aplique; (3)
k) Detalle de la relación de costos, gastos e ingresos proyectados a cargo del Fondo;
l) Contratos de servicios a suscribir por la sociedad titularizadora conforme al artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos;
m) Políticas generales de administración del Fondo;
n) Copia del nombramiento del representante de tenedores de valores, del auditor externo y fiscal si procede, firmada por la autoridad competente; y
o) Otra documentación e información que pudiera ser relevante para los tenedores de valores, por requerimiento de la Superintendencia.

En la solicitud, la Casa deberá establecer el lugar para recibir notificaciones y la designación de las personas comisionadas para tal efecto.

En todo caso, previo a la presentación de la solicitud, la Titularizadora, podrá solicitar a la Superintendencia una reunión para exponer la estructuración del Fondo a constituir, a efecto de facilitar el proceso de autorización de asiento registral.

Solicitud de registro de emisión de acciones de entidades autorizadas por la Superintendencia

Art. 10.- Cuando se trate de entidades que, por ministerio de ley, deban ser autorizadas por la Superintendencia para la constitución e inicio de operaciones en el país y estén obligadas a registrar sus acciones en una Bolsa, podrán solicitar su registro como emisor de valores al momento de remitir a la Superintendencia los requisitos para su inicio de operaciones. (3)

La solicitud de autorización de los asientos registrales en el Registro de Emisores y de Emisiones de Valores que lleva la Superintendencia, a la que se hace referencia el inciso anterior, deberá ser presentada a través de una Casa, para lo cual deberá adicionarse la documentación siguiente:

a) Proyecto de prospecto de las acciones, en lo que sea aplicable conforme a lo establecido en el Anexo No. 2 de estas Normas; y
b) Proyecto de certificado que ampare las acciones correspondientes, excepto cuando se trate de acciones representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Art. 11.- Al otorgarse la autorización de Asientos Registrales como emisor y de la emisión de sus acciones, se comunicará a la Casa que gestionó la solicitud, para que ésta en el plazo máximo de treinta días cancele los derechos de registro y remita la documentación en forma definitiva detallada en el artículo anterior, para el otorgamiento del asiento registral correspondiente.

Cuando la Superintendencia hubiere emitido el asiento registral de la emisión, lo notificará al día hábil siguiente a la sociedad especializada en depósito y custodia de valores, de conformidad a lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta y a la Casa que efectuó el trámite. (3)

A partir de la comunicación de asiento registral, la Casa podrá solicitar la inscripción de las acciones del emisor en una bolsa de valores.

Solicitud de emisores con emisiones recurrentes

Art. 12.- Cuando se solicite el registro de una nueva emisión respecto de un emisor al que se le hubieren registrado emisiones anteriores, éstos no estarán obligados a remitir los documentos que respaldan la información del prospecto de la emisión, tales como: credenciales de administradores del emisor y del grupo empresarial y pactos sociales

vigentes, si los mismos se encuentran actualizados en los Registros que lleva la Superintendencia. (3)

En el caso de los estados financieros del emisor y del grupo empresarial, si estos ya constan en poder de la Superintendencia, en virtud de ser entidades supervisadas, no será necesaria su presentación, y solo se presentarán los correspondientes a los ejercicios que no hayan remitido antes de la presentación de la solicitud. (3)

En todo caso, los emisores activos están obligados a mantener su información actualizada y a cumplir con los requerimientos de información y hechos relevantes, lo cual será verificado en el trámite de autorización de una nueva emisión. (3)

CAPÍTULO IV
ASIENTO EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA

Art. 13.- La solicitud de asiento en el Registro de emisores o emisiones de valores, que lleva la Superintendencia, deberá ser presentada ante la misma, de forma completa y con los requerimientos formales conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores y al procedimiento dispuesto en estas Normas. (3)

Procedimiento de autorización en el Registro de la Superintendencia

Art. 14.- Recibida la solicitud de autorización de asiento en el Registro correspondiente, con la información de forma completa de acuerdo a lo establecido en los artículos 7 y 9 de las presentes Normas, la Superintendencia procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos definidos por la Ley y estas Normas, disponiendo de un plazo de hasta quince días hábiles para realizar el asiento en el Registro correspondiente. Una vez vencido este plazo y de no comunicar observaciones a la Casa Corredora, la Superintendencia procederá a inscribir, al emisor o la emisión, en el Registro que corresponda. (3)

Si la solicitud no viene acompañada de la información completa que se detalla en los artículos 7 y 9 de las presentes Normas, la Superintendencia ante la falta de requisitos necesarios, podrá requerir a la Casa que en el plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación, presente los documentos que faltaren, plazo que podrá ampliarse a solicitud de la Casa cuando existan razones que así lo justifiquen. (3)

La Superintendencia en la misma prevención indicará a la Casa que si no completa la información en el plazo antes mencionado, procederá sin más trámite a archivar la solicitud, quedándole a salvo su derecho de presentar una nueva solicitud. (3)

Si luego del análisis de la documentación presentada de acuerdo a los artículos 7 y 9 de las presentes Normas, la Superintendencia tuviere observaciones o cuando la documentación o información que haya sido presentada, no resultare suficiente para establecer los hechos o información que pretenda acreditarse conforme el tipo de

proceso de inscripción y lo estipulado en el artículo 9 de la Ley; la Superintendencia prevendrá a la Casa respectiva por una sola vez para que subsane las deficiencias que se le comuniquen o presente documentación o información adicional que se le requiera. (3)

La Casa dispondrá de un plazo máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación, para solventar las observaciones o presentar la información adicional requerida por la Superintendencia. (3)

La Superintendencia podrá mediante resolución fundamentada ampliar hasta por otros diez días hábiles, el plazo señalado en el inciso anterior, cuando la naturaleza de las observaciones o deficiencias prevenidas lo exijan. (3)

Plazo de prórroga (3)

Art. 14-A La Casa podrá presentar a la Superintendencia una solicitud de prórroga del plazo señalado en el inciso quinto del artículo 14 de las presentes Normas debiendo expresar los motivos en que se fundamenta y proponer, en su caso, la prueba pertinente. (3)

El plazo de la prórroga no podrá exceder de 10 días hábiles e iniciará a partir del día hábil siguiente a la fecha de vencimiento del plazo original. (3)

Suspensión del plazo (3)

Art. 14-B El plazo de quince días hábiles señalado en el artículo 14 de las presentes Normas, se suspenderá por los días que medien entre la notificación del requerimiento de información o documentación a que se refieren los inciso segundo y cuarto del artículo 14 de las presentes Normas, hasta que se subsane las observaciones requeridas por la Superintendencia. (3)

Una vez presentados los documentos en debida forma, la Superintendencia procederá a dar respuesta a la solicitud de autorización del Registro correspondiente. (3)

Art. 15.- Posterior a la comunicación del acuerdo favorable a la solicitud por parte del Consejo Directivo, la Casa en el plazo máximo de sesenta días hábiles, deberá realizar el pago de los derechos registrales y remitir los siguientes documentos para el otorgamiento del asiento registral de emisiones de valores, según corresponda a:

a) Emisión de valores de deuda:
   i. Testimonio de escritura de emisión;
   ii. Prospecto definitivo suscrito por la persona facultada para ello por el emisor, incluyendo todos los anexos referenciados en el mismo; y
   iii. Documentación que compruebe el otorgamiento de garantías, esto aplica únicamente cuando la emisión se encuentre garantizada en su totalidad.
b) Emisión de acciones:

i. Certificado de acciones definitivo; y
ii. Prospecto definitivo debidamente firmado por la persona facultada para ello por el emisor, incluyendo todos los anexos referenciados en el mismo.

c) Emisión de valores de titularización:

i. Testimonio de contrato de titularización;
ii. Prospecto definitivo debidamente firmado por la persona facultada para ello por el emisor, incluyendo todos los anexos referenciados en el mismo;
iii. Testimonio de contrato de administración de activos titularizados;
iv. Documentos definitivos respecto de la enajenación de los activos;
v. Dictamen del perito valuador de los activos titularizados debidamente presentado en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, con su respectiva metodología de valuación;
vi. Documentación que compruebe el otorgamiento de garantías, esto aplica únicamente cuando la emisión cuente con ellas; y
vii. Cualquier otro documento que conforme a la estructura de titularización autorizada deba ser otorgado en debida forma.

Para el caso de valores de titularización, se deberá contar previamente con la autorización de la Superintendencia del sistema contable del Fondo.

Recibida por la Superintendencia, la documentación y verificada que la misma se encuentre conforme lo autorizado por el Consejo Directivo, la Superintendencia procederá a emitir el asiento registral y lo notificará a la sociedad especializada en depósito y custodia de valores de conformidad a lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta, en un plazo máximo de cinco días hábiles. (3)

Modificación de asiento registral

Art. 16.- Cuando el Emisor pretenda modificar las características de una emisión vigente, deberá presentar ante la Superintendencia una solicitud de autorización de modificación de asiento registral de la emisión, a través de una Casa, adjuntando la siguiente documentación:

a) Comunicación de acuerdo de autorización de modificación, emitida por quién tenga la autoridad de aprobación correspondiente, conforme a lo establecido en las características de la emisión vigente;
b) Proyecto de escritura pública de modificación a las características de la emisión;
c) Explicación de las causas de las modificaciones realizadas, incluyendo la documentación de respaldo cuando aplique;
d) Prospecto actualizado; y
e) Informe de clasificación de riesgo de la emisión, en el caso las modificaciones realizadas hagan variar el referido informe.

Archivo de diligencias iniciadas por solicitud de registro

Art. 17.- La Superintendencia procederá sin más trámite a archivar las diligencias

iniciadas en el procedimiento de registro detallado en estas Normas, cuando se presenten las situaciones siguientes:

a) La Casa no hubiere subsanado las observaciones o no hubiere presentado la información requerida, de acuerdo al artículo 14 de estas Normas;
b) La Superintendencia deje sin efecto la autorización favorable por no haber presentado la información requerida en el artículo 15 de las presentes Normas; o (2)
c) La Casa presente carta a la Superintendencia, informando el deseo de desistir de la solicitud, en cualquier momento.

En todo caso, los interesados mantendrán su derecho de presentar nueva solicitud ante la Superintendencia, lo que dará lugar a un nuevo trámite.

CAPÍTULO V
COLOCACIÓN DE SERIE O TRAMO DE EMISIONES REGISTRADAS

Art. 18.- La autoridad competente del emisor de conformidad a lo establecido en la escritura de emisión, deberá determinar las series o tramos de las emisiones, con posterioridad al otorgamiento del asiento registral por la Superintendencia y previo a su colocación. (3)

Art. 19.- Para efecto de colocación de series o tramos de una emisión, la Casa deberá comunicar por escrito a la Superintendencia, la fecha prevista de colocación, así como su forma de colocación, en un plazo mínimo de tres días hábiles anteriores a la fecha prevista para la colocación de la serie o tramo, debiendo adjuntar la siguiente documentación: (2)

a) Copia del acuerdo o resolución que al respecto haya adoptado la autoridad competente del emisor; y
b) Derogado. (1) (3)

No obstante lo anterior, el plazo de la remisión a la Superintendencia podrá ser menor de conformidad al Instructivo correspondiente de la Bolsa de Valores. (4)

Además, cuando las series o tramos se encuentren garantizadas, deberán presentar con cinco días hábiles previos a la fecha de colocación prevista: (3)

a) Documento legal de otorgamiento de la garantía, que corresponda; o (3)
b) Testimonio de escritura de otorgamiento de la garantía, cuando ésta se encuentre constituida por cartera de créditos, así como la certificación del auditor externo respecto de la cartera que conforma la garantía que incluya el listado de los créditos conforme lo requerido por normas aplicables y detalle de los mismos en forma impresa y en formato de hoja de cálculo electrónica, que contenga la información que se establece en la característica de garantía.

Para el caso de los emisores a los cuales les aplica la Ley de Bancos, deberán contar

previamente con la comunicación de no objeción emitida por la Superintendencia, respecto al cumplimiento de lo establecido en el artículo 57 de la Ley de Bancos.

Art. 20.- La Superintendencia podrá suspender la colocación del tramo o serie, cuando la documentación referida en el artículo anterior, no sea conforme a lo autorizado por el Consejo Directivo.

CAPÍTULO VI
OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

Art. 21.- La documentación presentada ante la Superintendencia, en cumplimiento con lo previsto en estas Normas, deberá estar conforme a las formalidades legales correspondientes, especialmente lo referido a:

a) Las fotocopias presentadas deberán ser legibles y certificadas por notario salvadoreño;
b) Las firmas que calcen en todo tipo de documentación, deberán estar legalizadas por un notario salvadoreño;
c) Los documentos públicos o auténticos emanados de país extranjero, y sus fotocopias deben cumplir lo establecido en el Artículo 334 del Código Procesal Civil y Mercantil o el trámite de apostille, en el caso de los países signatarios del "Convenio de la Haya sobre Eliminación del Requisito de Legalización de Documentos Públicos Extranjeros", ratificado por Decreto Legislativo No. 811, de fecha 12 de septiembre de 1996, publicado en el Diario Oficial No. 194, Tomo No. 333, del 16 de octubre de ese mismo año; y
d) Las nóminas de accionistas o directores, que se presenten, deberán estar debidamente suscritas por una persona facultada para ello.

Transitorio

Art. 22.- Las solicitudes presentadas de acuerdo a lo establecido en la Norma RCTG-12/2010 Registro de los Emisores de Valores y las Emisiones de Valores a negociarse en una Bolsa de Valores, que estuvieren en trámite al momento de entrar en vigencia las presentes Normas, se continuarán y concluirán de conformidad a la normativa con la cual se iniciaron.

No obstante a lo establecido en el inciso anterior, si transcurrido el plazo de seis meses los solicitantes no hubieren continuado con el trámite de registro, previa notificación por parte de la Superintendencia, se archivarán las solicitudes de registro.

Aspectos no previstos

Art. 23.- Los aspectos no previstos en temas de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Derogatoria

Art. 24.- Las presentes Normas derogan la Norma RCTG-12/2010 "Registro de los

Emisores de Valores y las Emisiones de Valores a negociarse en una Bolsa de Valores" aprobada en Sesión CD-9/2010 del 11 de mayo de 2010 por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, cuya Ley Orgánica se derogó por Decreto legislativo número 592 que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial número 23 Tomo 390 de fecha 2 de febrero de 2011.

Vigencia

Art. 25.-Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del nueve de marzo de 2015.

MODIFICACIONES:

(1) Modificación aprobada por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador en Sesión No. CN-18/2015 de fecha 17 de diciembre de dos mil quince, con vigencia a partir del 04 de enero de dos mil dieciséis.

(2) Modificaciones a los artículos 9, 17 y 19 y modificación del Anexo No. 3 aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas en Sesión No. CN-03/2019 de fecha 27 de febrero de dos mil diecinueve, con vigencia a partir del 18 de marzo de dos mil diecinueve.

(3) Modificación a los artículos 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, Anexo No. 2 y No.3 e incorporación de Considerando y artículos 14-A y 14-B aprobados por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-01/2020 de fecha 9 de enero de dos mil veinte, con vigencia a partir del 03 de febrero de dos mil veinte.

(4) Modificación al artículo 19 aprobada por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-05/2023 de fecha 20 de julio de dos mil veintitrés, con vigencia a partir del 20 de julio de dos mil veintitrés.

Anexo No.1

MODELO DE DECLARACIÓN JURADA PARA ACCIONISTAS DE EMISORES DE VALORES

Yo, **_____, (en representación de la sociedad _____),** accionista de la sociedad _____, con 10% ó más de participación en el capital, declaro bajo juramento que:

1) No soy (o no es) deudor (a) del sistema financiero por créditos a los que se les haya constituido una reserva de saneamiento del cincuenta por ciento o más del saldo adeudado.
2) No me encuentro (o no se encuentra) en estado de quiebra o de insolvencia.

3) No he sido condenado por delito relacionado con la administración de una institución o empresa nacional.

San Salvador, _____ de _____ de _____

_____
Nombre y Firma
No. Documento de Identidad

CERTIFICACIÓN DE NOTARIO

Anexo No.2

CONTENIDO DE PROSPECTO DE EMISIÓN DE VALORES

El prospecto de emisión deberá contener, en los casos que aplique conforme al tipo de valores a emitir, al menos la siguiente información:

1) Carátula, que contenga como mínimo:
   a) Nombre del emisor;
   b) Denominación de la emisión;
   c) Principales características de la emisión;
   d) Fecha: Indicar el mes y año de elaboración del prospecto;
   e) Razones literales:
      i) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
      ii) "La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; y
      iii) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto";
      iv) Si la emisión se encuentra avalada por otras sociedades, se deberá indicar lo siguiente: "El avalista de esta emisión es responsable solidario del pago de capital e intereses de la presente emisión".
   f) Denominación de la Casa;
   g) Denominación social del estructurador;
   h) Clasificación de riesgo otorgada; y
   i) Referencias de autorizaciones de inscripción en la bolsa respectiva y autorización de asiento registral en el Registro Público que lleva la Superintendencia, del emisor y de la emisión.
2) Contraportada que deberá contener la siguiente información del emisor, de la Casa, del estructurador, de la Bolsa, de los auditores externos, de los asesores legales y de cualquier otra persona natural o jurídica que haya intervenido en la estructuración de la emisión: Nombre, dirección, sitio web, teléfono, fax, correo electrónico de la persona designada como contacto.
3) Índice.
4) Declaración de veracidad de la información contenida en el Prospecto la cual debe otorgarse por el Representante Legal o apoderado del emisor en acta notarial.
5) Presentación del prospecto suscrito por la persona facultada para ello.
6) Historial y datos del emisor, incluyendo personería vigente del emisor, breve descripción del negocio del emisor que incluya sus actividades principales sean locales o internacionales y el organigrama del mismo.
7) Información relevante del emisor (incluyendo litigios promovidos en su contra y sentencias condenatorias de pago que puedan afectar o disminuir la capacidad de pago del emisor con respecto a la emisión correspondiente).
8) Nómina de la Junta Directiva del emisor, con los datos de inscripción en el Registro de Comercio, y el plazo de vigencia de la misma.
9) Breve curriculum vitae del presidente, del gerente general o director ejecutivo o quien haga sus veces y de los principales ejecutivos del emisor.

10) En caso que el emisor pertenezca a un grupo empresarial también deberá incluir las denominaciones de las sociedades, con las respectivas participaciones cuando corresponda:
    a) La controlante del emisor;
    b) Las vinculantes y vinculadas del emisor;
    c) Las filiales del emisor;
    d) Las de otras sociedades que formen parte del grupo empresarial;
    e) Breve descripción del grupo empresarial, la posición del emisor dentro del grupo; y
    f) La proporción del derecho de voto del emisor con respecto a las filiales y a la controlante.
11) Características de la emisión que contenga como mínimo:
    a) Nombre del emisor;
    b) Denominación de la emisión;
    c) Naturaleza del valor;
    d) Clase de valor (cuando se refiera a acciones, especificar: las series, si son comunes o preferentes);
    e) Monto de la emisión (cuando se refiera a acciones debe, separarse como monto del capital social total con la cantidad de acciones, capital social mínimo y capital social variable);
    f) Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, o valor nominal cuando sean acciones;
    g) Moneda de negociación;
    h) Forma de representación de los valores: por anotaciones electrónicas de valores en cuenta o en caso de acciones, representadas por certificados de acciones;
    i) Transferencia de los valores: Expresar que los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable;
    j) Redención de los valores: Detallar las condiciones bajo las cuales se redimirán los valores, o hacer constar que no aplica;
    k) Plazo de la emisión;
    l) Forma y lugar de pago: Detallar las condiciones de pago de capital e intereses; (3)
    m) Respaldo o garantía de la emisión: Explicar a qué se refiere el respaldo o garantía especial, o informar que no cuenta con respaldo o garantía específica;
    Si la emisión cuenta con garantía específica, se deberá expresar en qué consistirá la misma, con todas sus características, incluyendo el procedimiento y jurisdicción en que será reclamada o hecha efectiva la garantía por los tenedores de los valores;
    n) Destino de los recursos;
    o) Negociabilidad en la Bolsa correspondiente;
    p) Estructuración de los tramos a negociar de la emisión, detallar las generalidades de la forma en que se estructurarán los tramos;
    q) Rendimiento: tasa de interés o de descuento aplicables durante todo el periodo de vigencia de la emisión; cuando se refiera a acciones, debe sustituirse por política de dividendos;
    r) Interés moratorio; detalle de todas las condiciones relacionadas al interés que surja en caso de mora en el pago del capital;

s) Custodia y depósito, detallar, cuando aplique, que la emisión de los valores estará depositada en los registros electrónicos que lleva la sociedad especializada en el depósito y custodia de valores contratada;
t) Derogado; (3)
u) Modificación a las características de la emisión; señalando claramente el procedimiento a seguir para solicitar aprobación de modificaciones;
v) Plazo de negociación;
w) Cuando sean acciones, el detalle de los principales derechos y obligaciones conforme el Código de Comercio;
x) Las clasificaciones de riesgo asignadas a la emisión, los nombres de las clasificadoras, el significado de la clasificación asignada y la fecha de la información financiera utilizada para elaborar el dictamen;
y) Prelación de pagos; y
z) Amortización de capital: Detallar las condiciones en que se amortizará el capital, incluyendo tablas de contenido. (3)

12) Autorizaciones de la emisión:

a) Fecha y sesión de la autoridad competente del emisor que autorizó la emisión; y
b) Fecha y sesión de Consejo Directivo de la Superintendencia en que autorizó el asiento registral de la emisión de valores.

13) Información financiera:

a) Estados financieros auditados sin consolidar y consolidados en caso de pertenecer a un grupo empresarial, dictamen del auditor externo y notas a los estados financieros de dos ejercicios anteriores como mínimo;
b) Estados financieros del emisor a la fecha más reciente, ésta debe ser de los dos meses anteriores a la fecha de presentación de los documentos a la Superintendencia; (3)
c) Indicadores financieros y su significado, de los dos ejercicios anteriores y a fecha reciente, es decir de los dos últimos meses respecto de la fecha de presentación de los documentos a la Superintendencia; y (3)
d) Estados financieros consolidados del controlante del emisor.

14) Informes completos de las clasificaciones de riesgo correspondiente a la emisión o al emisor en el caso de acciones.

15) Factores de riesgo del emisor y de la emisión.

16) Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra del emisor.

17) Último informe de gobierno corporativo aprobado por la Junta General de Accionistas del emisor y hacer referencia a sitio web u oficinas del emisor donde se pueda tener acceso a consultar las políticas y el código de gobierno corporativo adoptado por el emisor.

18) Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo.

19) Cualquier otra información del emisor que se considere importante dar a conocer al público inversionista, tal como: el cuerpo ejecutivo de la sociedad emisora, ubicación de sus agencias y sucursales, otros servicios que brinda el emisor, entre otros.

Anexo No. 3

PROSPECTO DE OFERTA DE EMISIONES DE VALORES TITULARIZADOS

El prospecto de emisión deberá contener, en los casos que aplique conforme al tipo de activos titularizados que respaldan la emisión, al menos la siguiente información:

1) Carátula, la cual debe contener como mínimo:
   a) Denominación social de la Titularizadora;
   b) Denominación del Fondo;
   c) El monto de la emisión, detalle de los tramos con montos;
   d) Naturaleza del activo a titularizar y el valor total de los activos;
   e) Denominación social del emisor (Titularizadora a cargo del Fondo de titularización), agente estructurador (Titularizadora), Casa y representante de tenedores de valores.
   f) Principales características de la emisión;
   g) Referencias de:
      i) Autorizaciones del órgano competente del emisor, para inscribirse en una Bolsa y registrarse en la Superintendencia como emisor y de la Emisión;
      ii) Número y fecha de sesiones de acuerdos de Junta Directiva que autorizó la inscripción en una Bolsa y de registro autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia; y
      iii) Referencia de la escritura del contrato de titularización de activos titularizados, con las referencias de la misma, suscrita por la Titularizadora y el representante de tenedores.
   h) Razones literales:
      i) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
      ii) "La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
      iii) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto"; y
      iv) Si la emisión se encuentra avalada por otras sociedades, se deberá indicar lo siguiente: "El avalista de esta emisión es responsable solidario del pago de capital e intereses de la presente emisión".
   i) Fecha: Indicar el mes y año de elaboración del prospecto.
2) Contraportada, que deberá contener la siguiente información de la sociedad Titularizadora, de la casa de corredores de bolsa, del auditor externo, del asesor legal y de cualquier otra persona natural o jurídica que brinde servicios al fondo de titularización: Nombre, dirección, sitio de internet, teléfono, así como el correo electrónico de la persona designada como contacto.
3) Índice.
4) Declaración de veracidad de la información contenida en el Prospecto la cual debe otorgarse por el Representante Legal o apoderado de la Titularizadora en acta notarial.

5) Presentación del prospecto, el cual deberá estar suscrito por el representante legal de la Titularizadora, actuando ésta en su calidad de administradora del Fondo respectivo.

6) Aprobaciones de la Emisión. Referencias de:
   a) Autorizaciones por parte del órgano competente del emisor del asiento registral en el Registro Público que lleva la Superintendencia, como emisor y de la emisión de valores;
   b) Número y fecha de sesiones de Consejo Directivo de la Superintendencia, que autorizó el asiento registral de la Titularizadora como emisora a cargo del Fondo de titularización respectivo y la emisión de valores; y
   c) Referencia de la escritura del contrato de titularización de activos titularizados (especificando el tipo de activos de que se trate), con las referencias de la misma, suscrita por la Titularizadora y el representante de tenedores.

7) Características de la Emisión. Deberán contener como mínimo, información referida a:
   a) Denominación de la Titularizadora;
   b) Denominación de la emisión, en que conste si corresponden a valores de deuda o de participación en un patrimonio y el nombre del Fondo que corresponde;
   c) Clase de valor;
   d) Naturaleza del valor: Especificar que se refiere a valores que representan la participación en un crédito colectivo a cargo de un Fondo o en el patrimonio de un Fondo, conforme lo definido en el Art. 73 de la Ley de Titularización de Activos;
   e) Forma de representación: por anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
   f) Moneda de negociación;
   g) Valor mínimo y múltiplos de contratación de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
   h) Plazo de la emisión;
   i) Destino de los recursos;
   j) Negociabilidad en la Bolsa respectiva;
   k) Intereses o dividendos: Especificar las condiciones relacionadas al pago de intereses o dividendos considerando la naturaleza de los valores emitidos de conformidad a lo establecido en el artículo 73 de la Ley de Titularización de Activos, debiendo incluir la política de distribución de los beneficios obtenidos por el Fondo; (2)
   l) Interés moratorio: Detallar de todas las condiciones relacionadas al interés que surja en caso de mora en el pago del capital;
   m) Estructuración de los tramos a negociar: Detallar las generalidades de la forma en que se estructurarán los tramos;
   n) Prelación de pagos;
   o) Forma y lugar de pago: Detallar de las condiciones de pago de capital e intereses;
   p) Garantía de la emisión: Si la emisión cuenta con garantía específica, se deberá expresar en qué consistirá la misma, con todas sus características, incluyendo el procedimiento y jurisdicción en que será reclamada o hecha efectiva la garantía por los tenedores de los valores;

Si la emisión cuenta con garantía específica, se deberá expresar en qué consistirá la misma, con todas sus características, incluyendo el procedimiento y jurisdicción en que será reclamada o hecha efectiva la garantía por los tenedores de los valores;

q) Transferencia de los valores: Expresar que los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable;

r) Redención de los valores: Detallar las condiciones bajo las cuales se redimirán los valores o hacer constar que no aplica;

s) Amortización de capital: Detallar de las condiciones en que se amortizará el capital, incluyendo tablas de contenido;

t) Plazo de negociación: Exponer el plazo con los que cuenta la Titularizadora para negociar conforme la Ley de Titularización de Activos. (3)

i) Derogado (3)

ii) Derogado (3)

u) Modificaciones a las características de la emisión, señalando claramente el procedimiento a seguir para solicitar aprobación de modificaciones;

v) Custodia y depósito: Detallar que la emisión de los valores estará depositada en los registros electrónicos que lleva la sociedad especializada en el depósito y custodia de valores contratada, para lo cual será necesario presentar el testimonio del contrato de titularización correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia, a la que se refiere el párrafo final del artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta;

w) Clasificación de riesgo: Detallar la categoría de riesgo asignada y su significado o implicaciones, fecha de referencia de la clasificación y de la información financiera utilizada como base para la clasificación, así como la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo; y

x) Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora.

8) Información de la Titularizadora:

a) Denominación social, nombre comercial, Número de Identificación Tributaria, números y fecha de inscripción en el Registro, dirección de la oficina principal, números de teléfono y fax, correo electrónico, dirección del sitio de Internet;

b) Detalle de los accionistas, sea persona natural o jurídica, propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital. Y en caso de no existir los anteriores, detallar los accionistas propietarios directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, del diez por ciento o más de las acciones representativas del capital;

c) Detallar las emisiones asentadas en el Registro Público como máximo durante los últimos cinco años anteriores al presente prospecto, indicando: denominación, monto, activos titularizados y la fecha de registro;

d) Nómina de la Junta Directiva, gerente general o directores ejecutivos de la Titularizadora detallando el número de asiento registral en el Registro Público y un resumen del currículum vitae de los mismos;

e) Información relevante (incluyendo litigios promovidos en su contra);

f) En caso que la sociedad Titularizadora pertenezca a un grupo empresarial, deberá incluir una breve descripción del grupo y la posición de la Titularizadora dentro del mismo; así como las denominaciones con las respectivas participaciones de las sociedades que forman parte del grupo y cuando corresponda sobre:

i) Las entidades vinculantes y vinculadas con la Titularizadora; y

ii) Las entidades filiales de la Titularizadora.

9) Activos titularizados:

a) Descripción de la naturaleza de los activos, incluyendo además cualquier antecedente que sea relevante para entender la naturaleza del tipo de activo a titularizar;

b) Principales características de los activos a titularizar, según corresponda: cantidad de activos o derechos, valor total y representación porcentual respecto del monto de la emisión (el cual no deberá ser superior al 100%), plazo de los activos, y cualquier indicador sea relevante para describir los activos titularizados;

c) Presentar, cuando corresponda, la individualización o determinación de cada uno de los activos que componen el Fondo;

d) Descripción del plazo de caducidad de los activos transferidos al Fondo, cuando corresponda;

e) Descripción del procedimiento técnico de valuación de los activos a titularizar y del Fondo;

f) Cláusulas referentes al procedimiento de sustitución de activos del fondo titularizado. Incluyendo características, tales como: monto, plazo y porcentajes a sustituir;

g) Señalar la proporción o margen de reserva existente entre el valor de los activos objeto de movilización y el valor de los títulos emitidos cuando sea el caso;

h) Para el caso de los Fondos conformados por carteras hipotecarias o prendarias se deberá incluir adicionalmente, según corresponda:

i) Criterios de aplicación de los prepagos de los créditos;

ii) Criterios de tratamiento de las hipotecas abiertas, de ser el caso;

iii) Descripción de los procedimientos de ejecución;

iv) Política de endeudamiento que aplicará el Fondo, debiendo incluir aspectos tales como: niveles, causas y la administración del endeudamiento;

v) Política de reinversión en cartera de créditos; y

vi) Selección de peritos valuadores, conforme a normas vigentes.

i) Para el caso de Fondos inmobiliarios se deberá incluir adicionalmente:

i) Características o condiciones mínimas a requerir de las empresas constructoras encargadas de la administración y ejecución de los proyectos en los que se involucra el Fondo, así como las garantías que se requerirán para el cumplimiento de sus obligaciones; (2)

ii) Criterios de selección de los peritos valuadores, especificando la periodicidad de los valúos. La valuación deberá ser realizada por un perito inscrito en la Superintendencia; (2)

iii) Política a aplicar en la supervisión de los proyectos de construcción;

iv) Política de financiamiento que aplicará el Fondo, estableciendo los límites de financiamiento máximo sobre el valor del patrimonio autónomo, niveles, causas y administración del mismo; así como las situaciones en las que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar la contratación de financiamiento, así como la transferencia u otorgamiento de los activos del Fondo en garantía; (2)

v) Política de reinversión en inmuebles u otros activos;

vi) Descripción de seguros contra riesgos que cubren a inmuebles, especificando los riesgos cubiertos y riesgos excluidos; (2)

vii) Procedimientos, políticas y lineamientos para el desarrollo, construcción o rendimiento de proyectos inmobiliarios a los que hace referencia el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos; (2)

viii) Condiciones para la administración de los inmuebles, atendiendo el objeto que haya establecido el Fondo; (2)

ix) Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general, detallando si se permitirá el subarrendamiento; (2)

x) Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros; (2)

xi) Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación; (2)

xii) Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones; (2)

xiii) Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios; (2)

xiv) Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo; (2)

xv) Criterios generales para la contratación de profesionales, que presten servicios al Fondo, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés; (2) y

xvi) Para el caso de Fondos que se constituyan con bienes inmuebles por construirse, deberá además incluir lo siguiente: (2)

   xvi.i) Descripción del proyecto de desarrollo inmobiliario en la cual se debe detallar sus etapas, cuando apliquen;

   xvi.ii) Ubicación geográfica del proyecto;

   xvi.iii) Periodo en que se estima desarrollar el proyecto de construcción;

   xvi.iv) Autorizaciones o permisos del proyecto, especificando un detalle de los mismos; y

xvi.v) Mecanismos previstos para la comercialización y venta del Proyecto del Fondo de Titularización de Inmuebles.

10) Información del Originador:

a) Denominación social del originador de los activos, indicando el sector económico en el cual participa y una breve descripción de las actividades y negocios que realiza; y

b) Indicar cualquier relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra que exista con otros participantes del proceso de titularización. (Se excluyen las relaciones que surjan como producto de la emisión).

11) Factores de Riesgo:

a) Explicación de los factores de riesgo que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos;

b) Explicación de los factores de riesgo específicos del originador y su sector económico, así como el efecto que pueden tener éstos en la emisión;

c) Explicación de los factores de riesgo en el caso de Fondos de Titularización de bienes inmuebles existentes o construidos, considerando al menos los riesgos siguientes: (2)

i. Riesgo de precio;

ii. Riesgo de contraparte en la adquisición y venta de inmuebles;

iii. Riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles;

iv. Riesgo de siniestro;

v. Riesgo de desocupación, en caso de aplicar; y

vi. Otros riesgos asociados a la naturaleza del Fondo de Titularización de Inmuebles.

d) Explicación de los factores de riesgo en el caso de Fondos de Titularización de bienes inmuebles existentes o construidos, considerando al menos los riesgos siguientes: (2)

i. Riesgo de siniestro;

ii. Riegos asociados al financiamiento del proyecto;

iii. Riesgos de fallas en la construcción;

iv. Riesgo en la estimación o contracción en la demanda;

v. Riesgos asociados al incremento de costos en el desarrollo del proyecto;

vi. Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto;

vii. Riesgos asociados a las incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto;

viii. Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto; y

ix. Otros riesgos operativos acordes a la naturaleza del proyecto.

e) Descripción de otros factores de riesgo, que puedan afectar la emisión. (2)

12) Pérdidas y Redención Anticipada:
   a) Explicación de la responsabilidad asumida por los tenedores de valores en caso de pérdidas y redención anticipada de la emisión, así como el procedimiento a seguir, de acuerdo a las disposiciones del artículo 74 y 75 de la Ley de Titularización de Activos; y
   b) Detalle de las condiciones para redención anticipada por opción de la Sociedad Titularizadora.
13) Administración de los Activos Titularizados:
   a) Denominación social del administrador de los activos, dirección de las oficinas, número de teléfono, fax y dirección de sitio de Internet;
   b) Detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social del administrador; y, en el caso de personas jurídicas que posean más 50% del capital social, detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social de la entidad que se trate;
   c) Políticas de administración de los activos titularizados;
   d) Detalle del régimen de retiro de activos extraordinarios y forma de disponer de bienes remanentes; y
   e) Indicar cualquier relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra que exista con otros participantes del proceso de titularización. (Se excluyen las relaciones que surjan como producto de la emisión).
14) Custodia de los Activos Titularizados:
   a) Denominación social del o los custodios de los activos, indicando si la totalidad o parte de los activos titularizados serán entregados para custodia;
   b) Detalle de principales obligaciones del o los custodios de los activos titularizados; o de las políticas de custodia cuando sea la Titularizadora quién mantenga la custodia de los mismos;
   c) Detalle de los accionistas, sea persona natural o jurídica, propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital. Y en caso de no existir los anteriores, detallar los accionistas propietarios directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, del diez por ciento o más de las acciones representativas del capital;
   d) Indicar cualquier relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra que exista con otros participantes del proceso de titularización (se excluyen las relaciones que surjan como producto de la emisión); y
   e) En caso que parte o la totalidad de los activos se encuentren custodiados por la Titularizadora, se deberá indicar las razones de dicho hecho y las medidas adicionales que se han considerado para el resguardo de estos activos.
15) Clasificación de Riesgo: Adjuntar el informe completo de la clasificación de riesgo de la emisión.
16) Representante de los Tenedores de Valores:
   a) Denominación social del Representante de los Tenedores de Valores, dirección de las oficinas, número de teléfono, fax y dirección de sitio de Internet. Referencia de la autorización otorgada por la Superintendencia para ser representante de tenedores de valores, cuando aplique;

b) Referencia del nombramiento por parte de la Titularizadora para ser representante de tenedores de valores emitidos a cargo del Fondo;

c) Detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social del representante de los tenedores de valores; y, en el caso de personas jurídicas que posean más 50% del capital social, detallar de los accionistas que tengan más del 10% del capital social de la entidad que se trate;

d) Indicar cualquier relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra que exista con otros participantes del proceso de titularización (se excluyen las relaciones que surjan como producto de la emisión);

e) Principales obligaciones de información que el representante deberá proporcionar a los tenedores de valores y a la Superintendencia;

f) Detalle de las principales facultades de control atribuidas al representante de tenedores, teniendo entre otras las obligaciones las establecidas en el Art. 78 y 80 de la Ley de Titularización de Activos; y

g) Detalle de los principales derechos de los tenedores de los valores, conforme lo definido en el Art. 79 de la Ley de Titularización de Activos.

17) Información Financiera a los Tenedores de Valores:

a) Estados financieros auditados de la Titularizadora y del Fondo a la fecha de elaboración del prospecto;

b) Periodicidad y forma para proporcionar los informes financieros a los tenedores de valores; y

c) Lugares de obtención de los estados financieros. Indicar brevemente que el último estado financiero anual auditado y su respectivo análisis razonado se encuentran disponibles en las oficinas de la sociedad Titularizadora, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores si fuere el caso. La misma información deberá realizarse respecto al último informe trimestral individual y consolidado (cuando corresponda).

18) Información de servicios contratados por la Titularizadora:

a) Información de los Auditores Externos para el período cubierto por la información financiera que se adjunta al prospecto: Nombre, dirección, contacto, teléfonos, sitio web, número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoria y número de asiento registral en la Superintendencia;

b) Información el perito valuador: Nombre, dirección, sitio de internet, teléfono, así como nombre y correo electrónico de la persona designada como contacto;

c) Información sobre los asesores legales de la sociedad Titularizadora: Nombre, dirección, teléfono, contacto, sitio web, correo electrónico de la persona designada como contacto; y

d) Información sobre cualquier otro tercero que preste servicios al Fondo de titularización.

19) Impuestos y Gravámenes:

a) Descripción clara del régimen fiscal aplicable, transcribiendo literalmente las disposiciones legales aplicables; y

b) Indicar el porcentaje de la imposición sobre la renta de las personas naturales y jurídicas derivada de la emisión.

20) Costos y Gastos. Detallar en forma específica todos los costos asociados al proceso, detallando al menos los siguientes:
   a) Comisiones y gastos de la emisión que se realizarán con cargo al Fondo, tales como pagos al intermediario, asesores, clasificadoras de riesgo, custodios, administradores de activos, impuestos, registro (Superintendencia, Bolsa y cualquiera otra entidad), publicidad y colocación. Debe especificarse la base de cálculo utilizado; y
   b) Indicar con claridad, veracidad y precisión las condiciones de la adquisición de los valores emitidos por procesos de titularización, incluyendo las comisiones que estarán a cargo de los inversionistas.
21) Cualquier otra información de la Titularizadora que se considere importante dar a conocer al público inversionista, tal como: información de los estados financieros del Fondo, hechos relevantes, lugares para obtener información del Fondo, procedimientos, plazos y reglas para la atención a inversionistas, entre otros. (2)