

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	 
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

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

### CONSIDERANDO:

- I. Que mediante Decreto Legislativo No. 470, de 15 de noviembre de 2007, publicado en el Diario Oficial No. 235, Tomo 377, de 17 de diciembre del mismo año, se emitió la Ley de Titularización de Activos, reformada mediante Decreto Legislativo No. 332 de 7 de abril de 2016, publicado en el Diario Oficial No. 78, Tomo 411 de 28 de abril de 2016; y reformada nuevamente mediante Decreto Legislativo No. 351 de 21 de abril de 2016, publicado en el Diario Oficial No. 85 Tomo 411 del día 9 de mayo de 2016.
- II. Que mediante Decreto Legislativo No. 56, de 13 de julio de 2018, publicado en el Diario Oficial No. 146, Tomo 420 de 10 de agosto de 2018, se modificó el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos.
- III. Que el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos establece que los Fondos de Titularización podrán constituirse e integrarse con bienes inmuebles existentes o por construirse, siempre que el objeto de ese proceso de titularización sea, indistintamente el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación de proyectos inmobiliarios y que el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, dictará las normas técnicas necesarias para la aplicación del artículo.
- IV. Que el artículo 35 literal h) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que a los directores, gerentes y demás funcionarios que ostenten cargos de dirección o administración de los integrantes del sistema financiero, les corresponde la adecuada divulgación de información, la oportuna disponibilidad de información relevante sobre el desempeño de sus actividades, la transferencia de las operaciones así como el estado económico y financiero para la toma de decisiones por parte de sus órganos de dirección.
- V. Que el artículo 35 literal m) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, estipula que los directores, gerentes y demás funcionarios que ostenten cargos de dirección o administración de los integrantes del sistema financiero, deberán informar a la Superintendencia todos los hechos relevantes, según se determine en la normativa técnica que para dicho efecto se emita.
- VI. Que el artículo 99, literal c) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas emitirá criterios para la valoración de activos y pasivos entre otros con la finalidad de que se refleje la real situación de liquidez y solvencia de los integrantes del sistema financiero.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	 
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

VII. Que el artículo 10 literales a) y d) de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, establece como obligaciones de las instituciones sometidas al cumplimiento de la misma, identificar fehacientemente y con la diligencia necesaria a todos los usuarios que requieran sus servicios, así como la identidad de cualquier otra persona natural o jurídica, en cuyo nombre actúen; y la obligación de establecer mecanismos de auditoría interna para verificar el cumplimiento de lo establecido en dicha Ley.

**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 LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

### CAPÍTULO I OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

#### Objeto

**Art. 1.-** Las presentes Normas tienen por objeto establecer las disposiciones aplicables a los Fondos de Titularización de Inmuebles en cuanto a su funcionamiento, operatividad, revelación y remisión de información, así como otros lineamientos que deben ser tomados en cuenta dentro del proceso de titularización de inmuebles.

#### Sujetos

**Art. 2.-** Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son las Titularizadoras autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### Términos

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

- a) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
- b) **Bien(es) inmueble(s):** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 561 del Código Civil, se entenderá por bienes inmuebles, las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo;
- c) **Bolsa:** Bolsa de Valores constituida en El Salvador y registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero;
- d) **Casa:** Casa de Corredores de Bolsa, autorizada y registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero;
- e) **Conglomerado Financiero:** de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Bancos, es un conjunto de sociedades caracterizado por el hecho que más de un cincuenta

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- por ciento de sus respectivos capitales accionarios, es propiedad de una sociedad controladora, la cual es también miembro del Conglomerado. La sociedad controladora del Conglomerado podrá ser una sociedad de finalidad exclusiva o un banco constituido en el país;
- f) **Fondo de Titularización:** patrimonio independiente, diferente al de la Titularizadora y al del Originador, conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización. Los activos del Fondo tendrán por propósito principal, generar los pagos de los valores emitidos contra el mismo;
  - g) **Fondo de Titularización de Inmuebles:** Fondo de Titularización que puede constituirse e integrarse con bienes inmuebles existentes o por construirse, siempre que el objeto de ese proceso de titularización sea, indistintamente, el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de proyectos inmobiliarios y se cumplan los requisitos mínimos establecidos en el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos;
  - h) **Grupo empresarial:** de conformidad con el artículo 5 literal n) 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;
  - i) **Inversionista:** persona natural o jurídica interesada en adquirir valores de un Fondo de Titularización de Inmuebles;
  - j) **Junta Directiva:** Órgano colegiado encargado de la administración de la entidad, con funciones de supervisión y control;
  - k) **Ley Contra el Lavado de Dinero:** Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos;
  - l) **Ley del Mercado:** Ley del Mercado de Valores;
  - m) **Ley de Titularización:** Ley de Titularización de Activos;
  - n) **Ley de Supervisión y Regulación:** Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
  - o) **Originador:** persona propietaria de activos susceptibles de titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos;
  - p) **Prospecto de emisión:** prospecto de emisión de los valores;
  - q) **Registro:** Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero;
  - r) **Representante de los Tenedores de Valores:** persona jurídica encargada de representar a los propietarios de los valores de cada Fondo de acuerdo a lo establecido en la Ley;
  - s) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero;
  - t) **Tenedores de valores:** Tenedores de Valores de un Fondo de Titularización;
  - u) **Titularizadora:** persona jurídica que administra a los Fondos de Titularización; y
  - v) **Valores:** Valores de Titularización.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

## CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES SOBRE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

### Normativa aplicable

**Art. 4.-** Son aplicables a los Fondos de Titularización de Inmuebles todas las normativas en las cuales, las Sociedades Titularizadoras y los referidos Fondos, sean sujetos de aplicación.

### De los Fondos de Titularización de Inmuebles

**Art. 5.-** La Titularización de inmuebles consiste en la transferencia de bienes inmuebles a un patrimonio autónomo con el propósito de emitir a su cargo valores de oferta pública. En estos procesos de titularización, podrán emitirse valores de deuda o valores que representen participación en el patrimonio de un Fondo de Titularización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 de la Ley de Titularización.

Los Fondos de Titularización de Inmuebles podrán constituirse e integrarse con bienes inmuebles existentes o por construirse, siempre que el objeto de ese proceso de titularización sea, indistintamente, el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de proyectos inmobiliarios. (1)

Eliminado (2)

El plazo de la emisión deberá estar en función de las necesidades del originador y del objeto del proceso de Titularización. Dicho plazo deberá sustentarse, al menos, en la información siguiente: (4)

- a) El documento técnico explicativo de los tipos de bienes inmuebles que desarrollará el Fondo de Titularización, de conformidad a lo establecido en el artículo 9 de las presentes Normas; (4)
- b) Los parámetros señalados en el Contrato de Titularización respecto a la adquisición de financiamiento, si fuera el caso, de conformidad a lo establecido en el artículo 18 de las presentes Normas; (4)
- c) El estudio de factibilidad técnico – económico de los bienes inmuebles por construirse, según lo establecido en el artículo 29 de las presentes Normas; y (4)
- d) Las proyecciones financieras que acompañen al proyecto, de conformidad a lo establecido en el artículo 24 y Anexo No. 1 de las presentes Normas. (4)

**Art. 6.-** Los Fondos de Titularización de Inmuebles deberán definir en el contrato de titularización, prospecto de emisión de valores y en toda información que respecto de dichos Fondos sea difundida por la Titularizadora a través de su sitio web o cualquier material publicitario, el objeto de los mismos, debiendo especificar para ello si realizarán la venta, la administración de inmuebles o ambas actividades, de conformidad a lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Titularización.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

### Constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles

**Art. 7.-** Para la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles y la emisión de sus valores, deberá observarse lo establecido en la "Norma sobre el Contenido Mínimo del Contrato de Titularización y su inscripción en el Registro Público Bursátil" (RCTG-7/2008) y en las "Normas Técnicas para la Autorización de Registro de Emisores y Emisiones de Valores de Oferta Pública" (NRP-10)".

### Requisitos de los inmuebles

**Art. 8.-** Los inmuebles que pretendan titularizarse, deberán cumplir con los requisitos particulares siguientes:

- a) Estar valuados por peritos que pertenezcan al Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia o un registro reconocido por esta;
- b) La emisión que se presente a autorización de la Superintendencia, deberá estar basada en bienes inmuebles cuyo valúo tenga una vigencia no mayor a doce meses previo a la fecha de inicio del proceso de autorización de la emisión;
- c) En el caso de inmuebles con edificaciones o con obras en proceso de construcción, estar asegurados contra riesgos tales como seguro de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros dependiendo de la naturaleza del bien inmueble y según sea el objeto del Fondo de Titularización de Inmuebles. Cuando se trate de terrenos en los cuales se realizarán proyectos de construcción y que se posean diseños y planos, se deberá contar con documento emitido por la compañía aseguradora en el que conste la oferta del seguro, debiendo incluir dicho documento aspectos como las coberturas y riesgos excluidos, fecha de inicio proyectada de la póliza, entre otros;
- d) Estar libres y solventes del pago de cualquier clase de impuestos, tasas o contribuciones especiales que en razón de los mismos deba de pagarse;
- e) Estar libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje;
- f) No deberán de existir instrumentos presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a favor de terceros, sobre las inscripciones registrales que amparen a dichos bienes inmuebles, al momento de la integración del Fondo de Titularización al que hace referencia el artículo 48 de la Ley de Titularización;
- g) No debe provenir de actos ilícitos o fraudulentos; y
- h) Estar debidamente asentados o inscritos a favor del originador en el registro de la propiedad respectivo.

### Contenido del Contrato de Fondos de Titularización de Inmuebles

**Art. 9.-** Para el caso de titularización de inmuebles, en lo referente al contenido del Contrato de Titularización deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 47 y 71 de la Ley de Titularización y en la "Norma sobre el Contenido Mínimo del Contrato de Titularización y su inscripción en el Registro Público Bursátil" (RCTG-7/2008), que resultaren aplicables. Además, en el contrato deberá considerar los aspectos adicionales siguientes:

- a) Descripción de la política que aplicará la Titularizadora en relación al desarrollo,

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- rendimiento o ampliación de proyectos inmobiliarios o de los bienes inmuebles existentes;
- b) Indicación de las condiciones mínimas que se requerirá de las empresas constructoras que desarrollarán el proyecto de construcción con los bienes inmuebles incorporados al Fondo de Titularización y que sus honorarios estarán dentro de las condiciones de mercado, para lo cual la Titularizadora establecerá dentro de sus controles internos, un procedimiento para su selección;
  - c) Indicación de la política que aplicará la Titularizadora respecto de la supervisión de las obras de los proyectos a los que se destinan los bienes inmuebles y establecer los requisitos de selección de los supervisores de obra;
  - d) Especificación de la política de selección que se aplicará sobre los peritos valuadores a quienes se les encomendará la valuación de los inmuebles a incorporar al Fondo de Titularización;
  - e) Indicación de la política de valuación de los bienes inmuebles que se aplicará, a través del tiempo;
  - f) Estipulación de la política de administración de los bienes inmuebles, en cuanto a venta, arrendamiento, subarrendamiento u otro tipo de transacción que generen los flujos financieros del Fondo de Titularización;
  - g) Descripción de la política de financiamiento que aplicará el Fondo de Titularización, de ser el caso, en concordancia con el artículo 46 de la Ley de Titularización, estableciendo los límites de financiamiento máximo sobre el valor del patrimonio autónomo, niveles, causas y administración del mismo;
  - h) Descripción de las políticas relacionadas a inversiones, liquidez y adquisición y venta de bienes inmuebles;
  - i) Proceso de liquidación del Fondo y la manera de administrar este proceso, así como las facultades y obligaciones del liquidador;
  - j) Indicación de las situaciones en que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar la contratación de financiamiento, así como la transferencia u otorgamiento de los bienes inmuebles del Fondo de Titularización en garantía;
  - k) Indicación que la Titularizadora cuenta con políticas de debida diligencia a las que hace referencia la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos;
  - l) Consignación de las facultades adicionales con que contará el liquidador del Fondo de Titularización, como sería la posibilidad de exigir valuaciones, previas a la ejecución de la liquidación de los bienes inmuebles;
  - m) Especificación de seguros contratados o que se contratarán;
  - n) Especificación de la política de dividendos o intereses, así como la periodicidad y proceso para la determinación del monto a distribuir, en caso de emitir valores de participación; y
  - o) Condiciones para el pago de los valores de titularización.

La Titularizadora deberá presentar anexo al Contrato de Titularización, un documento técnico explicativo, en formato ejecutivo sobre los tipos de bienes inmuebles que integrarán el Fondo de Titularización ya sea que éstos estén construidos o por desarrollarse. Para ello, respecto de los proyectos de construcción, deberá detallar la



CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

información siguiente: (4)

- a) Características generales del proyecto: Ubicación, espacios y estructuras que lo componen, área total del terreno, área total construida, número de niveles en caso de edificios, descripción de zonas verdes, amenidades entre otros; (4)
- b) Características específicas del proyecto: Distribución y áreas desarrolladas para cada uno de los componentes del proyecto, cantidad de plazas de parqueo, características del tipo de estructura utilizada en la construcción, sistema antisísmico implementado, tecnología en eficiencia energética entre otros; (4)
- c) Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto acorde con el plazo de la emisión; y (4)
- d) Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una). (4)

Para los inmuebles construidos que integren el Fondo de Titularización, deberá detallar la información siguiente: (4)

- a) Uso o vocación del inmueble; (4)
- b) Indicación del objeto del proceso de Titularización, de conformidad a lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Titularización; (4)
- c) Necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejoras con su respectiva estimación de costos, emitidas por un especialista en construcción; (4)
- d) Número de inquilinos actuales o potenciales, indicando su porcentaje respecto al cien por ciento de los mismos; y (4)
- e) Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto acorde con el plazo de la emisión y el objeto del proceso de Titularización. (4)

En el caso de los Fondos de Titularización de Inmuebles de proyectos de construcción deberá incluir adicionalmente los criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras, lo anterior, será en adición al estudio de factibilidad técnico-económico que desarrolla el artículo 29 de las presentes Normas." (4)

#### **Documentación a presentar por la Titularizadora**

**Art. 10.-** Adicionalmente a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Autorización de Registro de Emisores y Emisiones de Valores de Oferta Pública" (NRP-10)", la Titularizadora, para la autorización del asiento registral de la emisión, deberá presentar a la Superintendencia, la información y documentación siguiente:

- a) Documento emitido por una compañía aseguradora de que el inmueble de que se trate, en la medida que tenga edificaciones o construcciones en proceso, se encuentra debidamente asegurado como mínimo, contra los riesgos señalados en el literal c) del artículo 8 de las presentes Normas;
- b) Solvencias vigentes emitidas por las autoridades competentes, de que el inmueble objeto de titularización se encuentra libre y solvente del pago de cualquier clase de impuestos, tasas o contribuciones especiales así como fiscales y municipales, que en razón de los mismos deba de pagarse;

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- c) Copia certificada del permiso de construcción necesario para la realización del proyecto de construcción, el cual deberá estar aprobado por la autoridad correspondiente en la jurisdicción en la que se ubica el bien inmueble. Será responsabilidad de la Titularizadora cerciorarse que el proyecto cuente con los permisos necesarios para su desarrollo, atendiendo al objeto del proceso de titularización;
- d) Declaración jurada suscrita por el representante legal o apoderado del Originador, en la que se declare que a esa fecha, el inmueble objeto de titularización, se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje y que el origen del mismo no proviene de ilícitos o fraudulentos;
- e) Constancia suscrita por el representante legal de la Titularizadora en la que manifieste haber verificado que la empresa constructora cumple con los requisitos establecidos en el artículo 32 de las presentes Normas;
- f) Certificación del acuerdo de la Junta Directiva de la Titularizadora en la cual se acordó la adquisición de los bienes inmuebles; y
- g) Declaración jurada suscrita por el Representante Legal de la Titularizadora expresando que ha actuado con debida diligencia y cumplido lo exigido en la Ley de Titularización, habiendo verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para incorporar el bien inmueble al Fondo y en el caso de los Fondos de Titularización de Inmuebles para proyectos de construcción, se deberá indicar que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar el proyecto de construcción respectivo.

### **Integración del Fondo de Titularización de Inmuebles**

**Art. 11.-** No obstante lo establecido en el artículo 10 de las presentes Normas, el Representante de Tenedores de Valores certificará que el bien inmueble se encuentra debidamente transferido, libre de gravámenes, prohibiciones o embargos; y que se han cumplido los otros requisitos determinados en el Contrato de Titularización o en las escrituras complementarias señaladas en el artículo 47 literal b) de la Ley de Titularización.

### **Antigüedad del peritaje para la adquisición o venta de inmuebles**

**Art. 12.-** Todo valúo realizado por peritos, deberá tener una antigüedad no mayor de doce meses, previo a la fecha de enajenación, adquisición o venta del inmueble.

En el caso de proyectos de construcción, una vez terminada la obra, la Titularizadora deberá obtener el valúo correspondiente, para su venta.

### **Valoración de inmuebles**

**Art. 13.-** La valoración de los inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles deberá considerar y detallar los equipos y bienes que constituyen parte integrante del inmueble valuado y estar acorde a lo dispuesto en las "Norma para la Valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de Activos que Integren un Fondo de Titularización" (RCTG-15/2010) y las "Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones



CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

### Profesionales" (NRP-27). (3)

Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

**Art. 14.-** Una vez los bienes inmuebles se integren al Fondo, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que para efectos de transparencia pondrá a disposición de los Tenedores de Valores y del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles.

La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización de Inmuebles podrá darse en plazos menores al establecido en el primer inciso del presente artículo, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas.

En caso de realizar dicho informe, la Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del mismo, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

La Titularizadora deberá establecer en el Prospecto de Emisión y Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles, otras circunstancias bajo las cuales deberá realizar valúos de los inmuebles con una periodicidad menor a la establecida en el primer inciso del presente artículo.

### Peritos valuadores elegibles

**Art. 15.-** Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las "Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales" (NRP-27). (3)

Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

### Valor de los valores de participación

**Art. 16.-** En las emisiones de valores que representan derecho de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, el inversionista es partícipe del proyecto en su conjunto, obteniendo una rentabilidad derivada de la venta de las unidades de construcción, arrendamientos, o en general, del beneficio obtenido en los bienes inmuebles construidos y de los proyectos de construcción.

**Art. 17.-** El valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles se determinará mensualmente; todos los gastos aplicados al Fondo deberán reflejarse de manera mensual.

La valoración deberá efectuarse bajo la premisa de valor razonable, de acuerdo a los alcances establecidos en las presentes Normas.

Para la obtención del valor de los valores de participación a una fecha determinada "t", se deberán seguir los pasos siguientes:

- Balance mensual:** el valor del patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles será el resultante de restar a la suma de todos sus activos a valor razonable, las cuentas de pasivos al cierre del mes "t", exceptuando las cuentas de "Excedentes Anteriores", "Excedentes del Ejercicio" y "Retiros de Excedentes" del "Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos"; y
- Cálculo del valor del valor de participación:** el valor de los valores de participación al mes "t", se establece dividiendo el valor del patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles del mes "t", entre el número de valores de participación en circulación. El valor del patrimonio y la cantidad de valores corresponden a los calculados con base a lo establecido en el presente artículo.

De lo anterior, el cálculo del valor del valor de participación en el patrimonio de un Fondo de Titularización de Inmuebles, se obtendrá mediante la fórmula siguiente:

$$VVP^t = PN^t / NVP^t$$

Dónde:

**VVP<sup>t</sup>** = Valor del valor de participación en el mes "t".

**PN<sup>t</sup>** = Patrimonio neto al cierre del mes "t" a ser considerado para el cálculo del valor del valor de participación.

**NVP<sup>t</sup>** = Número de valores de participación en circulación al cierre del mes "t".

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

El valor del valor de participación deberá reflejar el ajuste por la revaluación anual de los inmuebles que constituyen el Fondo. La Titularizadora es responsable de mantener las valorizaciones de los bienes inmuebles pertenecientes a los Fondos de Titularización de Inmuebles que administra, de acuerdo a las condiciones de mercado.

### Adquisición de financiamiento

**Art. 18.-** El Fondo de Titularización de Inmuebles podrá adquirir financiamiento posteriormente a la emisión de los valores, con sujeción a los parámetros siguientes:

- a) Que en el Contrato de Titularización se estipule tal posibilidad y se establezcan los objetivos de la adquisición de financiamiento y las reglas o límites máximos en relación al valor del patrimonio autónomo; además de las condiciones bajo las cuales se darán en garantía los activos del Fondo. Dicho financiamiento deberá hacerse en el mejor interés de los Tenedores de Valores y su plazo no deberá exceder al plazo de emisión de los valores de titularización;
- b) Que en el Contrato de Titularización se establezcan las situaciones en que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores pueda autorizar que el Fondo de Titularización adquiera financiamiento, transfiera o dé en garantía los bienes inmuebles del referido Fondo;
- c) Que los créditos correspondientes al financiamiento, se adquieran conforme a las condiciones y tasas de mercado. En el caso que el financiamiento sea otorgado por una entidad vinculada a la Titularizadora o a la empresa constructora se exigirá además un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo, el plazo, el monto, la tasa de interés pactada la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, periodicidad del pago, garantías otorgadas, entre otros; y
- d) Solamente podrán participar en el otorgamiento de esta clase de financiamiento, las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas por la autoridad competente para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera.

### Promoción y divulgación

**Art. 19.-** En la divulgación de información y publicidad que realice la Titularizadora respecto del Fondo de Titularización de Inmuebles, será responsabilidad de la misma, asegurarse que el nombre de dicho Fondo no induzca a error o confusión a los inversionistas y la misma deberá ser clara, veraz, completa, suficiente, oportuna y deberá ser congruente con las características y naturaleza de los valores que serán emitidos.

### Venta de los bienes inmuebles

**Art. 20.-** De acuerdo a las condiciones establecidas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora procederá a realizar la venta de bienes inmuebles considerando como mínimo, los aspectos siguientes:

- a) Condición actual de los bienes inmuebles, detallando el estado de la infraestructura, situación de la demanda respecto a la competencia, entre otros;

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- b) Costos asociados a la venta de los bienes inmuebles;
- c) Valúo de los inmuebles construidos, observando lo establecido en los artículos 12, 13, 14 y 15 de las presentes Normas; y
- d) Precio de venta de los bienes inmuebles.

La Titularizadora tomará como referencia el valúo para la venta de los bienes inmuebles y le corresponderá a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la aprobación de la venta de los bienes inmuebles dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente.

Una vez concretada la venta de los bienes inmuebles, la Titularizadora deberá contar con la escritura de compra-venta asociada a la misma.

**Art. 21.-** En los Fondos de Titularización de Inmuebles de proyectos de construcción, la Titularizadora para el control de las ventas o preventas que realice asociadas al proyecto de construcción ejecutado, deberá mantener la documentación, registro o comprobante de la transacción que contenga la información detallada de la operación que realice, para lo cual deberá considerar los aspectos siguientes:

- a) Nombre o razón social del cliente;
- b) Tipo de inmueble (vivienda, industria, comercio, restaurantes, hoteles u otros);
- c) Código interno del inmueble asignado por la Titularizadora;
- d) Código del inmueble de conformidad al código asignado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, con excepción de aquellos casos donde se haga una preventa;
- e) Ubicación del inmueble (se deberá expresar la dirección exacta del inmueble);
- f) Dimensiones del inmueble objeto de la transacción expresada en metros cuadrados;
- g) Tipo de transacción (indicar si es venta o anticipo de venta);
- h) Valor de venta del inmueble expresada en dólares de los Estados Unidos de América;
- i) Monto de la transacción expresada en dólares de los Estados Unidos de América; y
- j) Disponibilidad (indicar el porcentaje de venta del proyecto).

### **Prevención de lavado de dinero y de activos y financiamiento al terrorismo**

**Art. 22.-** La Titularizadora deberá dar cumplimiento al marco legal y regulatorio en materia de prevención de lavado de dinero y de activos y financiamiento al terrorismo, para las operaciones que realice a través de la adquisición, venta o administración de inmuebles así como en el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación de proyectos inmobiliarios y la debida diligencia que realice al originador, a los peritos valuadores, a los inquilinos que arrienden los inmuebles propiedad del referido Fondo, a la constructora y en general a toda operación o servicio que realice en su función de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

### CAPÍTULO III

#### DE LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EXISTENTES O CONSTRUIDOS

**Art. 23.-** Cuando un Fondo de Titularización se constituya e integre con bienes inmuebles existentes o construidos, deberán observarse las disposiciones a las que hace referencia el presente capítulo y que en las presentes Normas se les denominará “bienes inmuebles construidos”.

#### **Procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles existentes o construidos**

**Art. 24.-** La Titularizadora, para la adquisición de bienes inmuebles construidos, deberá contar con un estudio de mercado, el cual deberá ser realizado por personas dedicadas a la consultoría.

Las personas a que se refiere el inciso anterior, no deberán tener ninguna clase de vinculación con el Representante de los Tenedores de Valores, con el Originador y la Titularizadora, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de estas dos últimas sociedades. El contenido de este estudio deberá incluir los elementos que se harán del conocimiento de su Junta Directiva y deberá considerar como mínimo, los aspectos siguientes:

- a) Bienes inmuebles construidos a adquirir (tipo y descripción);
- b) Análisis de la localización geográfica;
- c) Estado actual de los bienes inmuebles construidos detallando las necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejoras;
- d) Inquilinos actuales o potenciales;
- e) Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición;
- f) Proyección de venta de los bienes inmuebles construidos o los flujos de caja esperados por su arrendamiento;
- g) Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta o arrendamiento;
- h) Riesgos asociados a los bienes inmuebles construidos y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que puedan ser mitigados mediante dicha contratación;
- i) Precio de los bienes inmuebles construidos; y
- j) Recomendaciones a la Junta Directiva de la Titularizadora.

La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada, resolverá sobre la solicitud de adquisición del inmueble dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente.

#### **Adquisición de inmuebles construidos**

**Art. 25.-** Previo a la constitución del Fondo de Titularización con bienes inmuebles existentes o construidos, la Titularizadora deberá contar, al momento de adquirirlos, con la documentación e información siguiente:

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- a) Valúo de los bienes inmuebles construidos a ser adquirido, observando lo establecido en los artículos 12, 13, 14 y 15 de las presentes Normas;
- b) Fuentes de financiamiento de la adquisición, cuando este fuere aplicable;
- c) Contrato de promesa de compra-venta a fin de establecer las condiciones y términos bajo los cuales se espera concretar la adquisición, cuando fuere aplicable;
- d) Certificación extractada de los bienes inmuebles construidos;
- e) Permiso de habitar, en aquellos casos que se adquiriera bienes inmuebles recién construidos; y
- f) Solvencia vigente de la Administración Tributaria y solvencia municipal vigente.

La Titularizadora tomará como referencia el valúo para la adquisición de los bienes inmuebles construidos y le corresponderá a la Junta Directiva la aprobación de la adquisición de los mismos, dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente.

**Art. 26.-** Una vez concretada la adquisición de los bienes inmuebles construidos y para efectos de dar cumplimiento al artículo 35 de las presentes Normas y adicionalmente a la documentación listada en el artículo anterior, la Titularizadora deberá contar con lo siguiente:

- a) Copia de la solvencia de la Administración Tributaria y solvencia municipal, que sirvió de base para la escritura de compra-venta;
- b) Escritura de compra-venta del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas pertenecientes al Fondo de Titularización de Inmuebles efectuada a nombre de la Titularizadora, con la cláusula "Para el Fondo de Titularización" seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente;
- c) En el caso que se cuente con fuentes de financiamiento, el contrato de préstamo que fue utilizado para la adquisición, el cual deberá identificar claramente el monto otorgado, la tasa de interés, la fecha de vencimiento y las garantías otorgadas;
- d) Copia de los comprobantes de pago asociados a la adquisición del inmueble construido; y
- e) Póliza de seguros que brinde cobertura al bien inmueble construido.

#### CAPÍTULO IV DE LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE

**Art. 27.-** Cuando un Fondo de Titularización se constituya e integre con bienes inmuebles por construirse destinados al desarrollo, conclusión, venta, arrendamiento o ampliación, deberá observar las disposiciones a las que hace referencia el presente capítulo. Asimismo, cuando el referido Fondo haya establecido en el Contrato de Titularización que realizará la venta, la administración de bienes inmuebles o ambas actividades, deberá observar lo establecido en el artículo 20 y capítulo V de las presentes Normas. Para la adquisición de bienes inmuebles, la Titularizadora dará cumplimiento a los artículos 25 y 26 de las presentes Normas.



CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

## Permisos

**Art. 28.-** En el caso de los proyectos de construcción y previo a la transferencia del inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el referido proyecto que pretenda desarrollarse, cuente con los permisos para el inicio de la construcción del proyecto, requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el mismo pretenda ser desarrollado así como con las solvencias de pago de tasas de impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto de construcción. Asimismo el Contrato de Titularización, deberá incluir el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate, declarando que cuenta con los mismos.

Durante la ejecución del proyecto, la Titularizadora deberá tramitar los permisos así como las renovaciones de los mismos que sean requeridas conforme a las distintas etapas, debiendo comunicar dichas renovaciones a la Superintendencia en los tres días posteriores a su otorgamiento.

## Estudios de factibilidad técnico – económico

**Art. 29.-** El proyecto que pretenda desarrollarse, deberá contar además, con un estudio de factibilidad técnico-económico, el cual deberá contener por lo menos, toda la información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los valores emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar sin ninguna restricción las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas, como por ejemplo, informe costo-beneficio, tasa de retorno o impacto ambiental. Dicho estudio deberá ser efectuado por personas o empresas consultoras dedicadas a la elaboración de este tipo de estudios, que no tengan ninguna clase de vinculación con el Representante de los Tenedores de Valores, con el Originador y la Titularizadora, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes. El contenido de este estudio, deberá considerar, al menos, los aspectos definidos en el Anexo No. 1 de las presentes Normas, y deberá incluirse en el Contrato de Titularización.

El estudio de factibilidad deberá determinar el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto. En la determinación de dicho punto de equilibrio deberá especificar la probabilidad de obtención de los ingresos dependiendo si se trata de compromisos de alquiler o compra-venta formalmente celebrados. Debe incluirse un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos. Además deberán incluirse todos los costos asociados al proyecto.

En dicho estudio deberá considerarse el presupuesto total del proyecto, debiendo tomar en cuenta como mínimo: el valor del inmueble, costo de diseños, estudios técnicos y de factibilidad económica, programación de obras y presupuestos, gastos por administración, imprevistos, y otra clase de costos inherentes al desarrollo del proceso de titularización.

El costo de los diseños, estudios técnicos y de factibilidad económica, programación de

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

obras y presupuestos o de los estudios deberán ser razonables con respecto al monto del proyecto y no deberán ser superior al precio de mercado.

### Supervisor de Obra

**Art. 30.-** El proyecto a ser desarrollado deberá contar con un supervisor de obra, el mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función.

El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de los Tenedores de Valores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la constructora y la Titularizadora. Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles.

**Art. 31.-** El supervisor de la obra tendrá dentro de sus funciones, como mínimo las siguientes:

- a) Supervisar y verificar la ejecución del proyecto, de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y lo aprobado;
- b) Informar por escrito a la Titularizadora y al Representante de los Tenedores de Valores, la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento de los cuales haya tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones, que haga presumir hechos o circunstancias que pudieran poner en riesgo el desarrollo del proyecto, lo anterior, en un plazo no mayor a tres días hábiles después de haber tenido conocimiento del hecho;
- c) Elaborar un "Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción" con una periodicidad mensual, de conformidad a los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 de las presentes Normas. Dicho informe deberá ser enviado a la Titularizadora, quien procederá a publicar en su sitio web con respecto al mismo, los aspectos siguientes: información general relacionada al proyecto, información contractual, información sobre el avance de la obra, programa de la obra y personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período. La publicación en el sitio web se realizará el mismo día en que el referido informe sea remitido a la Superintendencia; y (1)
- d) Elaborar el informe final de entrega del proyecto.

### Empresa constructora

**Art. 32.-** Previo a la contratación de las empresas constructoras, la Titularizadora deberá realizar los procedimientos de debida diligencia a las mismas. Además verificará que toda empresa constructora que desee participar en el desarrollo de un proyecto de construcción, cuente con lo siguiente:

- a) Organigrama y curriculum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
- b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;

- c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y
- d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados.

La Titularizadora deberá dejar constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos en el presente artículo.

En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado, estableciendo dentro de sus controles internos, un procedimiento para la selección de la empresa.

#### **Garantías exigidas a la empresa constructora**

**Art. 33.-** La Titularizadora solicitará a los contratistas, que presenten las garantías necesarias de conformidad a lo siguiente:

- a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;
- b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;
- c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y
- d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

## **CAPÍTULO V ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES**

#### **Funciones y atribuciones de la Titularizadora**

**Art. 34.-** Las Titularizadoras que administren Fondos de Titularización de Inmuebles, además de las funciones y atribuciones establecidas en la Ley de Titularización y la

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

normativa aplicable, tendrán las funciones y atribuciones siguientes:

- a) En el caso de Fondos de Titularización de bienes inmuebles existentes o construidos, cumplir con la gestión de riesgos, de conformidad a las "Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles" (NRP-11), para ello, la Titularizadora deberá adecuar sus políticas y procedimientos sobre la gestión de riesgos conforme al fondo administrado, considerando como mínimo los siguientes:

- 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.

La Titularizadora deberá adecuar sus políticas y procedimientos sobre la gestión de riesgos, conforme al Fondo de Titularización de Inmuebles administrado.

- b) En el caso de Fondos de Titularización de Inmuebles de proyectos de construcción, cumplir con la gestión de riesgos, de conformidad a las "Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles" (NRP-11), para ello, la Titularizadora deberá adecuar sus políticas y procedimientos sobre la gestión de riesgos conforme al fondo administrado, considerando como mínimo los siguientes:

- i. Riesgo de siniestro;
- ii. Riesgos 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.

La Titularizadora deberá adecuar sus políticas y procedimientos sobre la gestión de riesgos, conforme al Fondo de Titularización de Inmuebles administrado.

- c) Dar seguimiento oportuno al proyecto de construcción y a las etapas de éste en el caso que fuera aplicable, documentando dicho seguimiento e informando al Representante de Tenedores de Valores y Junta General de Tenedores de Valores;
- d) Administrar los seguros a contratar para ello, controlando su vigencia y llevando a cabo las renovaciones correspondientes;

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- e) Pagar los impuestos y contribuciones que graven directamente los bienes inmuebles del Fondo de Titularización, cuando corresponda;
- f) Pagar los gastos vinculados a la adquisición, venta, arrendamiento, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de los inmuebles;
- g) Pagar los honorarios y gastos legales en que incurra el Fondo de Titularización de Inmuebles;
- h) Llevar un control y monitoreo de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- i) Evaluar y efectuar seguimiento de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- j) Elaborar un informe mensual sobre las labores realizadas en el mantenimiento de los bienes inmuebles, propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- k) En cuanto al arrendamiento de los bienes inmuebles deberá:
  - i. Mantener comunicación con los inquilinos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles y dar seguimiento a sus requerimientos;
  - ii. Cumplir la política de arrendamiento;
  - iii. Cobrar los arrendamientos;
  - iv. Cobrar los depósitos de garantía por concepto de arrendamiento;
  - v. Gestionar los cobros judiciales; y
  - vi. Revisar el estado de morosidad de los arrendatarios, con el propósito de proponer medidas a aplicar.
- l) En cuanto al mantenimiento de los bienes inmuebles:
  - i. Gestionar el mantenimiento de los bienes inmuebles; y
  - ii. Elaborar un presupuesto de los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes inmuebles, de acuerdo a los montos o porcentajes que constan en el Contrato de Titularización, previo a la adquisición por parte del Fondo de Titularización de Inmuebles el cual deberá ser aprobado por la Junta Directiva de la Titularizadora, debiendo esta encargarse de verificar el fiel cumplimiento de dicho presupuesto.
- m) Proponer a la Junta de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles, la realización de inversiones en mejoras de los bienes inmuebles; y (1)
- n) Realizar labores de comercialización a efectos de colocar los bienes inmuebles disponibles. (1)

La Titularizadora para efecto de darle cumplimiento al presente artículo deberá contar con una estructura organizativa suficiente de acuerdo al volumen y complejidad de los activos administrados para que se realice la adecuada y eficiente vigilancia y administración de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, para lo cual deberá incluir en sus manuales de puestos los perfiles y la descripción de las funciones que realizarán los encargados de estas actividades o contratar a terceros para ello, observando lo establecido en el artículo 39 de las presentes Normas. (1)

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Además, la Titularizadora debe considerar todas las acciones necesarias para garantizar el máximo rendimiento en beneficio de los Tenedores de Valores.

### Control Interno

**Art. 35.-** La Titularizadora, deberá definir políticas y procedimientos de control interno, en los que contemple en función del objeto del proceso de titularización de inmuebles, como mínimo, los aspectos siguientes:

- a) Políticas y procedimientos para detectar, evitar y gestionar conflictos de interés de la Titularizadora, observando lo establecido en las "Normas Técnicas de Conducta para las Entidades de los Mercados Bursátiles" (NDMC-15), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas;
- b) Un registro de los contratos que la Titularizadora ha suscrito con terceros y de los permisos para el desarrollo del proyecto;
- c) Un registro detallado de los costos asociados al proyecto que realiza el Fondo de Titularización de Inmuebles, así como la documentación asociada;
- d) Controles respectivos al plan de inversión, el cual deberá incluir los desembolsos asociados al desarrollo del proyecto, detallando las variaciones, ajustes, pagos, anticipos y pagos en exceso, con su justificante, así como sus respectivos comprobantes;
- e) Contar con los planos autorizados, así como sus modificaciones si hubiere lugar;
- f) Registro de los permisos obtenidos asociados al proyecto;
- g) Políticas para la recepción de obra;
- h) Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles con los que el Fondo de Titularización se constituya, disponga para la venta o para el arrendamiento. Este deberá estar conformado por la documentación requerida en los artículos 20, 21, 24, 25 y 26, según corresponda, estableciendo mecanismos de resguardo de la información;
- i) Establecer mecanismos de control sobre las operaciones realizadas por el Fondo de Titularización respecto a los bienes inmuebles, de conformidad al Anexo No. 2 de las presentes Normas;
- j) Contar con un expediente de inquilinos o arrendatarios que contenga: Copia de documentación de información, copia del contrato de arrendamiento y formulario de registro de firmas con los nombres y firmas de las personas autorizadas a realizar contratos de arrendamiento a nombre de los inquilinos, si aplica, así como la información contenida en el Anexo No. 3 de las presentes Normas. En el prospecto de emisión y en el contrato de arrendamiento deberá especificarse si se permitirá o no el subarriendo, detallando las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo, así como las políticas de la debida diligencia que el arrendatario realizará al subarrendatario, pudiendo la Titularizadora solicitar en cualquier momento, la documentación del subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo;
- k) Adoptar políticas y procedimientos con relación a:
  - i. Remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de los bienes inmuebles,



CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- considerando los montos o porcentajes que constan en el Contrato de Titularización;
- ii. Gestión de cobros en concepto de arrendamiento;
  - iii. Contratación de servicios;
  - iv. Documentos o garantías a solicitar para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre bienes inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles;
  - v. Control de cuentas por cobrar y pagar;
  - vi. Contratación de seguros;
  - vii. Administración de depósitos en garantía;
  - viii. Administración y gestión de los arrendamientos por cobrar;
  - ix. Estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación; y
  - x. Contratación de valuadores, así como la revisión y resguardo de los informes respectivos.
- l) Diseñar procedimientos, políticas y lineamientos para la adquisición y venta de inmuebles para el Fondo de Titularización de Inmuebles, así como para el financiamiento, desarrollo, construcción o rendimiento de proyectos inmobiliarios, tipos de inmuebles que serán adquiridos de conformidad al objeto de dicho Fondo, criterios de selección de los peritos valuadores, entre otros temas; y
- m) Establecer políticas y lineamientos para la venta de inmuebles, para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general, para su mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras, ampliaciones y atrasos en el pago de arrendamientos u otros. Dicha política debe incluir funciones y responsables de realizarlas. Estas políticas y lineamientos deberán ser evaluadas al menos una vez al año.

La información referida a las adquisiciones o ventas que realice la Titularizadora por cuenta de cada Fondo de Titularización de Inmuebles, deberá estar a disposición de la Superintendencia en la oportunidad que ésta lo requiera. Asimismo, la Titularizadora deberá documentar los aspectos tomados en consideración en los procesos de adquisición o venta que realice. Los expedientes a los que hace referencia el presente artículo, deberán ser actualizados al momento en que ocurran cambios en los costos, construcción o desarrollo de los bienes inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles o en las características de sus inquilinos.

### Niveles de gestión

**Art. 36.-** La Titularizadora deberá contar con una adecuada segregación de funciones y asignación de los recursos necesarios para la administración y supervisión de los activos inmobiliarios.

### Protección de los inmuebles

**Art. 37.-** Para proteger los bienes inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora es responsable de contratar los seguros que estime necesarios. Con tal fin, en el prospecto de emisión deberá revelar las principales políticas y lineamientos

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

sobre contratación de seguros. En la contratación de estos, deberá considerar como mínimo lo siguiente:

- a) Que el monto asegurado cubra el valor del inmueble, el cual deberá ser ajustado cada vez que se realice un valúo a dicho inmueble o cuando se realicen remodelaciones o ampliaciones significativas al bien inmueble;
- b) Que la calidad del seguro contratado no se deteriore, para lo cual deberá revisar las pólizas de seguros anualmente; y
- c) Que los seguros contratados cubran como mínimo seguros catastróficos, incendios y líneas aliadas, de protección contra riesgos para las construcciones en proceso, detallándose los riesgos que no cubren dichos seguros.

### Mantenimiento de Inmuebles

**Art. 38.-** Cuando la Titularizadora contrate a una sociedad o persona natural para prestar los servicios de mantenimiento de los bienes inmuebles, deberá considerar los aspectos siguientes:

- a) Experiencia comprobada en el mantenimiento de inmuebles;
  - b) Ser independiente de la Titularizadora y del perito valuador del inmueble; y
  - c) No pertenecer al Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial de la Titularizadora.
- La Titularizadora asume frente a los Tenedores de Valores la responsabilidad por todos los servicios efectuados por la sociedad o persona natural contratada para el mantenimiento de los inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.

### Contratación

**Art. 39.-** Todas las obligaciones de la Titularizadora que para su cumplimiento sea necesario su ejecución a través de un tercero, deberá perfeccionarse y formalizarse a través de la suscripción de un contrato en el que se estipulen las obligaciones para cada una de las partes. La Titularizadora, para la contratación con terceros, deberá observar las excepciones en los servicios de contratación y el proceso de revisión en la Superintendencia que establece el artículo 26 de la Ley de Titularización.

Lo establecido en el inciso anterior aplicará para el caso de las modificaciones o adendas a los contratos. Asimismo, la calidad de los servicios contratados es responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado. Para tales efectos, la Titularizadora deberá contar con políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia sobre los mencionados servicios.

La Titularizadora deberá adecuar sus prácticas y procedimientos para el manejo de potenciales conflictos de interés en la contratación de empresas constructoras, supervisores de obra, personas encargadas del estudio de factibilidad, perito valuador, entre otros, observando para ello lo establecido en las "Normas Técnicas de Conducta de las Entidades de los Mercados Bursátiles" (NDMC-15). Adicionalmente la Titularizadora deberá observar lo establecido en la "Norma para la determinación de los requisitos

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

mínimos que deben contener los Contratos de Administración de Activos Titularizados y para la respectiva aprobación de los mismos por parte de la Superintendencia de Valores” (RCTG-3/2008).

**Art. 40.-** Los modelos de contratos de servicios deberán cumplir con lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Titularización y contendrán como mínimo, lo siguiente:

- a) Objeto;
- b) Responsabilidades de cada parte contratante;
- c) Productos o servicios entregables. Características o contenidos esperados de los mismos;
- d) Forma de pago;
- e) Plazo de duración;
- f) Cláusulas que obliguen a la entidad subcontratada a guardar estricta confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso en razón de la prestación de sus servicios, así como una cláusula relativa a la calendarización del trabajo a realizar;
- g) Cláusulas que faciliten una adecuada revisión de la respectiva prestación de servicios por parte de la Titularizadora o de la Superintendencia;
- h) Consignación de si la entidad proveedora del servicio está relacionada con la Titularizadora;
- i) Condiciones de nulidad o rescisión del contrato;
- j) Condiciones para la resolución de conflictos; y
- k) Prohibiciones aplicables a los contratantes, según lo establecido en la Ley de Titularización y en las presentes Normas.

Una vez suscritos los contratos remitirá copia de los mismos a la Superintendencia a más tardar tres días hábiles siguientes de la suscripción.

## CAPÍTULO VI DIVULGACIÓN, REMISIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFORMACIÓN

**Art. 41.-** Sin perjuicio de lo establecido en la “Norma para la Determinación del Contenido Mínimo y Periodicidad de la Información que las Sociedades Titularizadoras y los Representantes de los Tenedores de Valores deben Comunicar y Poner a Disposición de la Superintendencia de Valores” (RCTG-10/2008), las Titularizadoras deberán divulgar, remitir y publicar en su sitio web, la información relativa a los Fondos de Titularización de Inmuebles a la que hace referencia el presente capítulo, acorde a lo establecido en cada uno de los artículos subsiguientes. (1)

### Información esencial o hechos relevantes

**Art. 42.-** La Titularizadora observará lo dispuesto en el artículo 41 de las presentes Normas y lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Supervisión y divulgará cualquier hecho o información esencial respecto de los Fondos de Titularización de Inmuebles que administra o de sí misma, tales como, operaciones realizadas con recursos de dichos

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Fondos con sociedades miembros de su Conglomerado Financiero, Grupo Empresarial o personas relacionadas a la Titularizadora.

Adicionalmente, para las inversiones que los Fondos de Titularización realicen en inmuebles se consideran ejemplos de información esencial o hechos relevantes sobre estos y la Titularizadora, toda modificación o información relacionada a los aspectos siguientes:

- a) Designación por parte del Fondo de Titularización de Inmuebles, de peritos valuadores para el valúo de los inmuebles adquiridos, de aquellos que se dispongan para la venta o para su desarrollo o construcción;
- b) Adquisición o venta de bienes inmuebles;
- c) Inicio del proyecto o sus etapas, cuando aplique;
- d) "Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción", de conformidad a lo establecido en el Anexo No. 7 de las presentes Normas, observando para la publicación en sitio web, lo dispuesto en el literal c) del artículo 31 de las presentes Normas; (1)
- e) Finalización de la venta del proyecto;
- f) Multas, infracciones o contingencias legales derivadas del desarrollo o ejecución del proyecto; y
- g) Cualquier otra información que pudiera influir en la valorización de los bienes inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles y en general, cualquier información que pueda influir en la apreciación de los tenedores de valores respecto del desempeño del referido Fondo.

La Titularizadora está obligada a comunicar cualquier información esencial o hecho relevante a la Superintendencia, al Representante de los Tenedores de Valores y a la Bolsa, a más tardar el día hábil siguiente que el hecho ocurra o sea de su conocimiento.

### Informe anual

**Art. 43.-** La Titularizadora mantendrá a disposición de los inversionistas en su sitio web, un informe anual que deberá contener como mínimo la información siguiente:

- a) Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora;
- b) Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores;
- c) Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido;
- d) Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado;
- e) Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieren realizado en el periodo;
- f) Informe de gestión de riesgos;
- g) Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles;
- h) Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles;

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- i) Detalle de los gastos realizados durante el periodo reportado;
- j) Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año;
- k) Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles;
- l) Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado;
- m) Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- n) Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- o) Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado; y
- p) Copia del informe y estados financieros auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia.

El primer informe será publicado después del primer año de funcionamiento del Fondo de Titularización de Inmuebles a más tardar durante el primer trimestre del año. El mismo plazo deberá ser observado para la publicación de los informes subsiguientes.

#### Sitio web de la Titularizadora

**Art. 44.-** Para cada Fondo de Titularización de Inmuebles que administre, la Titularizadora tendrá disponible en su sitio web una copia del prospecto de emisión, informe anual a que hace alusión el artículo 43 de las presentes Normas, referencia sobre contactos de atención a inversionistas para consultas y procedimientos relativos a quejas y reclamos con relación al referido Fondo.

Adicionalmente, como parte de la información que la Titularizadora incluirá en su sitio web se deberá tener en cuenta la información siguiente:

- a) Denominación de la Titularizadora;
- b) Denominación del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- c) Objeto del Fondo, especificando si el objeto del proceso de Titularización es el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación de proyectos inmobiliarios;
- d) Clasificaciones de riesgo vigentes de la emisión;
- e) Representante de los Tenedores de Valores;
- f) Patrimonio del Fondo;
- g) 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 artículo 73 de la Ley de Titularización;
- h) Número de valores de deuda o valores de participación del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- i) Valor mensual del valor de la participación del Fondo de Titularización de Inmuebles y su valor nominal, especificando la fecha de referencia de la misma;
- j) Comisiones y gastos: indicar el costo de administración de los Fondos de Titularización de Inmuebles, la remuneración del Representante de los Tenedores de

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- Valores, la retribución a la Titularizadora y los demás gastos necesarios a cargo de dichos Fondos que se hayan especificado en el Contrato de Titularización, así como los montos o porcentajes máximos a cobrar;
- k) Hechos relevantes o información esencial: se deberá incluir los hechos relevantes o información esencial divulgados;
  - l) Factores de riesgo del Fondo: identificar y explicar los principales riesgos inherentes al Fondo a los que estarán expuestos los inversionistas;
  - m) Fecha de referencia de la información divulgada;
  - n) Estados Financieros mensuales y semestrales, los cuales deberán publicarse dentro de los treinta días calendario, siguientes al mes que corresponda la información definitiva;
  - o) Denominación del agente colocador;
  - p) Consignación de las razones literales siguientes:
    - i. "El Fondo de Titularización de Inmuebles (denominación) ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus valores u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos"; y
    - ii. "Un Fondo de Titularización de Inmuebles conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión."
  - q) Nombre de las sociedades o personas contratadas para realizar las actividades de remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de los inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles;
  - r) Informes trimestrales de gestión del Fondo de Titularización de Inmuebles; y
  - s) Reportes de avance de obra de los proyectos de construcción.

### Información a enviar a la Superintendencia sobre el Fondo de Titularización de Inmuebles

**Art. 45.-** La Titularizadora, en relación con cada Fondo de Titularización de Inmuebles que administra y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la "Norma para la Determinación del Contenido Mínimo y Periodicidad de la Información que las Sociedades Titularizadoras y los Representantes de los Tenedores de Valores deben Comunicar y Poner a Disposición de la Superintendencia de Valores" (RCTG-10/2008), remitirá a la Superintendencia la información siguiente:

- a) **Anexo No. 4:** "Información de los inmuebles objeto de Titularización", con periodicidad mensual, la cual deberá ser remitida dentro de los cinco días hábiles siguientes del mes que se está informando;
- b) **Anexo No. 5:** "Información de los inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles", el cual deberá ser remitido al día hábil siguiente de realizada la adquisición, venta o preventa de un inmueble propiedad del Fondo así como de las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones que se realicen a los mismos;
- c) **Anexo No. 6:** "Información de las características de los arrendatarios", el cual deberá ser remitido al día hábil siguiente de recibir arrendatarios nuevos, retiros o de la



CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

- actualización en la información de los mismos; y
- d) **Anexo No. 7:** "Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción", con periodicidad mensual el cual deberá ser elaborado por el Supervisor de Obra, dicho informe deberá ser realizado durante el proyecto de construcción. Este informe deberá ser remitido a la Superintendencia al quinto día hábil siguiente de la fecha que corresponde la información. (1)

#### Detalles técnicos del envío de información

**Art. 46.-** La Superintendencia remitirá a la Titularizadora, en un plazo máximo de noventa días posteriores a la fecha de entrada en vigencia de las presentes Normas, con copia al Banco Central, los detalles técnicos relacionados con el envío de la información requerida en el artículo 45 de las presentes Normas. Los requerimientos de información se circunscribirán a la recopilación de información conforme lo regulado en las presentes Normas.

La Titularizadora deberá implementar los mecanismos necesarios para la remisión de información antes referida en un plazo máximo de ciento veinte días después de recibida la comunicación del inciso anterior, de conformidad a los detalles técnicos remitidos por la Superintendencia.

La Titularizadora remitirá la información detallada en el artículo 45 de las presentes Normas de manera electrónica a partir del primer día hábil siguiente, de haberse iniciado la colocación de los valores del Fondo de Titularización de Inmuebles.

## CAPÍTULO VII OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

#### Certificación de fotocopias y auténtica de firmas

**Art. 47.-** 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; y
- 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.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

### Tiempo de resguardo de la información

**Art. 48.-** La información de las sociedades y de las personas naturales contratadas para brindar servicios al Fondo de Titularización de Inmuebles y los libros de actas, deberán conservarse conforme al plazo establecido en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y Código de Comercio respectivamente.

### Sanciones

**Art. 49.-** Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas, serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

### Derogatorias

**Art. 50.-** Las presentes Normas derogan la "Norma para la Titularización de Inmuebles" (RCTG-13/2008) aprobada en Sesión CD-23/2008 del 17 de junio de 2008, por la Superintendencia de Valores cuya Ley Orgánica se derogó de conformidad al Decreto Legislativo No. 592 que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial No. 23, Tomo No. 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

### Transitorio

**Art. 51.-** Los Fondos de Titularización de Inmuebles que se encuentren autorizados previamente a la vigencia de las presentes Normas, la Titularizadora continuará realizando el envío de información a la Superintendencia, asimismo deberán remitir la información a la que hace referencia el artículo 45 de conformidad a los medios previamente establecidos por ésta, hasta que finalice el plazo de adecuación estipulado en el artículo 46 de las presentes Normas.

A partir de la vigencia de las presentes Normas, la Titularizadora deberá seguir divulgando los hechos relevantes o información esencial, relacionadas al Fondo de Titularización de Inmuebles o de sí misma lo cual divulgará en su sitio web.

**Art. 52.-** Las procedimientos de solicitudes de autorización que estuvieran en trámite al momento de entrar en vigencia las presentes Normas, se continuarán y concluirán de conformidad al procedimiento establecido en las "Normas para la Titularización de Inmuebles" (RCTG-13/2008), aprobadas en Sesión CD-23/2008, de fecha 17 de junio de 2008, por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores cuya Ley Orgánica se derogó de conformidad al Decreto Legislativo No. 592 que contiene la Ley de Supervisión del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial No. 23, Tomo No. 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

No obstante lo establecido en el inciso anterior, la Superintendencia requerirá a la Titularizadora que en el plazo de diez días hábiles subsane las observaciones o que remita los documentos que le han sido requeridos. Este plazo podrá ampliarse a solicitud del interesado, cuando existan razones que así lo justifiquen. Al efectuar el requerimiento, la

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Superintendencia advertirá que transcurridos treinta días hábiles desde el vencimiento del plazo concedido para atender el requerimiento, sin que se haya continuado con el mismo, se archivarán las solicitudes de autorización y registro de un Fondo de Titularización de Inmuebles.

### Aspectos no previstos

**Art. 53.-** Los aspectos no previstos en materia de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

### Vigencia

**Art. 54.-** Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del dieciocho de marzo de dos mil diecinueve.

### MODIFICACIONES:

- (1) Modificaciones a los artículos 5, 31, 34, 41, 42, 45 y Anexo No. 7 aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-04/2019 de fecha 15 de marzo de dos mil diecinueve, con vigencia a partir del 18 de marzo de dos mil diecinueve.
- (2) Modificación al artículo 5 aprobada por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-10/2019 de fecha 29 de mayo de dos mil diecinueve, con vigencia a partir del 24 de junio de dos mil diecinueve.
- (3) Modificaciones en los artículos 13 y 15, aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-04/2021, de fecha 29 de marzo de dos mil veintiuno, con vigencia a partir del día 19 de abril de dos mil veintiuno.
- (4) Modificaciones a los artículos 5 y 9 aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-06/2021 de fecha 06 de mayo de dos mil veintiuno, con vigencia a partir del 24 de mayo de dos mil veintiuno.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

## Anexo No. 1

### ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

El estudio de factibilidad deberá contener como mínimo la información siguiente:

#### 1. Carátula

- a) Identificación del proyecto (Nombre, ubicación y tipo de proyecto);
- b) Fecha de elaboración del estudio de factibilidad;
- c) Denominación del Fondo de Titularización de Inmuebles; y
- d) Identificación de las personas que realizaron el estudio de factibilidad del proyecto.

#### 2. Generalidades del proyecto de construcción

- a) Identificación del proyecto: nombre, ubicación y tipo de proyecto. Si el proyecto se compone de diferentes etapas se deberá listar cada una de estas y en qué consiste cada una;
- b) Destino del proyecto como: comercio, oficinas, industrial, hoteles, restaurantes, bodegas, salud, residencial, servicios, educación, entretenimiento, turismo u otro;
- c) Indicación de la etapa en la que se encuentra;
- d) Aspectos mínimos a ser evaluados en el estudio:
  - i. ¿Cuál es el mercado objetivo del proyecto?;
  - ii. ¿Qué desarrollos o propiedades similares hay en el mercado?, ¿Cómo afectan estos a los precios a requerir?;
  - iii. ¿Cuál es el nivel de desempeño de la competencia?;
  - iv. ¿Qué desempeño financiero se proyecta? (incluidos test de stress); y
  - v. ¿Qué riesgos enfrentan los accionistas?
- e) Ubicación del proyecto, debiendo incluir un análisis comparativo entre ubicaciones: características físicas como topografía, forma del terreno, usos de los lugares aledaños, proximidad a servicios básicos;
- f) Descripción de la zona del proyecto, considerando como mínimo:
  - i. ¿Es el sitio apropiado para el uso planeado?;
  - ii. ¿Es la mejor propiedad disponible?;
  - iii. ¿Hay servicios básicos cerca?; y
  - iv. ¿Aceptarán la comunidad vecina el nuevo desarrollo?
- g) Identificación de los profesionales asignados al proyecto:
  - i. Empresa o persona natural encargada de elaborar el diseño y planos del proyecto;
  - ii. Empresa encargada de la construcción del proyecto en su caso;
  - iii. Empresa o persona natural encargada de realizar la supervisión de la obra, estas funciones serán desarrolladas por una empresa o persona natural diferente a la detallada en romano ii del presente literal; y
  - iv. Empresa responsable de ejecutar la venta del proyecto.

#### 3. Estudios de mercado

En este apartado se debe incluir como mínimo un resumen de los siguientes aspectos:

- a) Análisis de la estimación de la demanda del proyecto:
  - i. Debe incluirse análisis de fuerzas de mercado y tendencias; y
  - ii. Debe considerarse además definición política de demanda: voluntad de cambio o de permitir crecimiento.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

## Anexo No. 1

- b) Análisis del mercado meta;
- c) Análisis del precio y sensibilidad;
- d) Análisis de factores de oferta:
  - i. Se relaciona a la disponibilidad de propiedades para un uso específico. Tendencia en el inventario de propiedades disponibles.
  - ii. Tipos de oferta de bienes inmuebles: construido, en construcción y propuesta;
  - iii. Debe considerarse análisis de tendencia de "absorción neta":
    - iii.i. Absorción neta (en metros o pies cuadrados)= espacio ocupado – espacio vacante + espacio demolido – espacio nuevo construido.
  - iv. Diferencial entre precio de oferta y precios ofrecidos; y
  - v. Tiempo que se debe esperar para realizar una venta.
- e) Análisis de la competencia;
- f) Pautas para la comercialización y venta del proyecto; y
- g) Indicaciones de los profesionales, ya sean internos o externos para realizar el estudio.

### 4. Riesgos del proyecto

Factores de Riesgo que pudieran afectar la viabilidad del proyecto, considerando como mínimo:

- a) Carácter estimatorio de las proyecciones financieras;
- b) Riesgo de siniestro;
- c) Riesgo de ubicación;
- d) Riesgo de financiamiento;
- e) Riesgo de fallas o atraso en la construcción;
- f) Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicio complementarios en el proyecto; y
- g) Otros riesgos asociados a la naturaleza del proyecto.

Asimismo, deberá indicar los principales mecanismos de gestión para los mismos.

### 5. Aspectos técnicos

En este apartado se debe indicar si el proyecto cuenta como mínimo, con lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva del proyecto;
- b) Memoria descriptiva de la vivienda, apartamento, oficina, local comercial, entre otros;
- c) Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, etc.);
- d) Cuadro de valores del proyecto;
- e) Levantamiento topográfico del terreno;
- f) Plano de la distribución de lotes, cuando exista lotes desmembrados en cabeza de su dueño;
- g) Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de cualquier otro diseño incluido en las obras;
- h) Estudio del impacto ambiental, cuando fuere necesario;
- i) Estudio de suelos; y
- j) Resolución del permiso de construcción.

### 6. Aspectos legales

En este apartado se debe indicar si el proyecto cuenta como mínimo, con lo siguiente:

- a) Contrato de promesa de compra-venta el cual deberá ser ejecutable previo a la colocación de los valores de titularización. En ambos casos, deberá expresar la existencia del riesgo legal del incumplimiento que el mismo contrae;

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

## Anexo No. 1

- b) Indicación que la propiedad o inmueble en donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su traslado al Fondo o su explotación por parte del Fondo de Titularización de Inmuebles;
- c) Permisos de construcción requeridos para el inicio de la obra. El permiso será acorde al proyecto a realizar y a la jurisdicción en donde se desarrolle el proyecto;
- d) Ficha catastral y copia de la certificación extractada (Centro Nacional de Registros) con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión; y
- e) Informe de los contratos suscritos, cuando aplique, o de los contratos pendientes de firmar. En este apartado se deberá indicar si la Titularizadora ha suscrito o suscribirá fianzas, seguros y mecanismos para asegurar el cumplimiento de la obligación, tales como: buen uso de anticipo, cumplimiento de contrato, de buena obra, garantía de buen servicio, funcionamiento y calidad de los bienes, mecanismos o penalidades por incumplimiento, entre otros.

### 7. Aspectos financieros

En este apartado de deben incluir los aspectos siguientes:

- a) Determinación del punto de equilibrio;
- b) Análisis de sensibilidad y escenarios alternativos;
- c) Presupuesto técnico del proyecto, incluyendo aspectos tales como: precio del inmueble, costos de diseños, materiales, mano de obra, carga financiera, costos indirectos, gastos por administración, gastos de publicidad y comercialización, etc.;
- d) Presupuesto de vivienda, apartamento, oficinas, locales comerciales, entre otros, por materiales, mano de obra y condensado;
- e) Ofertas y/o subcontratos considerados en el presupuesto;
- f) Programa de la obra;
- g) Plan de inversión de la obra;
- h) Proyecciones de ventas;
- i) Proyecciones de ingresos (fuentes de ingresos, supuestos de vacancia, evaluación de escenarios, etc.);
- j) Proyecciones de costos (inversiones, gastos de licencias y permisos, gastos de mantenimiento, gastos administrativos, gastos financieros, tributos, evaluación de escenarios, etc.);
- k) Flujo de la inversión (cuando el proyecto se desarrolle por etapas, este detalle se debe presentar para cada etapa); y
- l) Indicación de la valuación del bien inmueble, el cual deberá contar con una valoración de un perito inscrito en la Superintendencia o en otro registro que ésta reconozca;
- m) Indicación que existen lineamientos para establecer las fuentes de financiamiento, así como la identificación de la entidad o entidades que participan en la financiación del proyecto, indicando los montos con sus respectivos porcentajes de financiación, plazos estimados y condiciones generales del financiamiento; y
- n) Indicación que existen lineamientos que se utilizarán para realizar los desembolsos a las entidades contratadas. En este apartado deberá indicar que se cuentan con los principales controles internos para garantizar que los montos dados en concepto de avance de obra a favor de la empresa que realice la construcción efectivamente se aplique en el desarrollo del proyecto, así como en dotación, ejecución o adquisición de bienes acorde a las especificaciones técnicas y planos aprobados.

Anexo No. 2

CONTENIDO MÍNIMO DEL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

N°	Nombre	Descripción
1	Nombre del bien inmueble	Indicar el nombre del bien inmueble.
2	Tipo de bien inmueble	Indicar si es urbano o rústico.
3	Uso o vocación del bien inmueble	Indicar si es turismo, oficina, comercial, residencial, almacenaje, etc.
4	Fecha de adquisición	Indicar la fecha en que el bien inmueble fue adquirido.
5	Fecha de inscripción en el Registro	Fecha en que el bien inmueble fue asentado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
6	Forma de adquisición del bien inmueble	Indicar si el bien inmueble se adquirió con recursos propios, mediante el otorgamiento de financiamiento o una combinación de ambos.
7	Monto del financiamiento	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el monto por el cual se otorgó el financiamiento, si aplica.
8	Fecha de vencimiento del financiamiento	Indicar el plazo de vencimiento del financiamiento, si aplica.
9	Saldo del financiamiento	Indicar el saldo por pagar del financiamiento requerido para la adquisición del bien inmueble.
10	Código interno del bien inmueble asignado por la Titularizadora	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
11	Código del bien inmueble en el Registro	Indicar el código asignado por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
12	Dirección exacta del bien inmueble	Indicar la dirección donde se ubica el bien inmueble.
13	Departamento	Indicar el departamento en donde se ubica el bien inmueble.
14	Tipo de construcción	Horizontal, vertical.
15	Actividad económica principal que desarrolla	Indicar la actividad: vivienda, industria, comercio, restaurantes y hoteles, servicios, bancos, seguros y otras instituciones financieras, servicios del Gobierno, etc.
16	Valor de adquisición del bien inmueble	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor de adquisición del bien inmueble.
17	Valor de informe de valúo por adquisición del bien inmueble	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor de informe de valúo al momento de la adquisición.
18	Valor del informe de valúo para venta	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor del bien inmueble según el valúo para realizar la venta.
19	Fecha de valuación	Fecha de la valuación del bien inmueble al



Anexo No. 2

CONTENIDO MÍNIMO DEL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

		momento de la adquisición o venta.
20	Valor de última valuación (anual)	Indicar el valor del bien inmueble según el valúo anual realizado por el perito contratado por la Titularizadora (considerando la fecha de adquisición).
21	Fecha de última valuación	Fecha de la última valuación realizada al bien inmueble.
22	Valor en libros	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor en libros del bien inmueble a la fecha del valor de la cartera.
23	Plusvalía / Minusvalía	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la ganancia o pérdida acumulada que surjan del cambio de valores del bien inmueble.
24	Código del perito valuador	Indicar el código de la persona (natural o jurídica).
25	Dimensiones del bien inmueble	Indicar los metros cuadrados adquiridos, en caso de que sea una propiedad en condominio, las medidas debe corresponder a la parte proporcional adquirida.
26	Área arrendable	Indicar los metros cuadrados que son aptos para el arrendamiento.
27	Parque y zonas comunes	Indicar los metros cuadrados adquiridos.
28	Remodelaciones, mantenimiento y reparaciones	Indicar si se ha modificado el bien inmueble y el tipo de modificación: remodelación, mantenimiento o reparación.
29	Área(s) modificadas(s)	Indicar el área que fue modificada con nombre y en metros cuadrados (parqueo, área arrendable, etc.).
30	Valor de las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor por el cual se realizó la remodelación, mantenimiento o mejora.
31	Porcentaje de ocupación	Indicar el porcentaje de ocupación del bien inmueble (metros arrendados de los inquilinos / metros disponibles de arrendamiento total del bien inmueble).

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 3

CONTENIDO MÍNIMO DEL REGISTRO DE ARRENDATARIOS

N°	Nombre	Descripción
1	Código del arrendatario	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
2	Tipo de arrendatario	Indicar si es arrendatario nuevo, si es arrendatario que se retira o si se trata de un arrendatario ya existente (en otros Fondos de Titularización de Inmuebles del mismo Grupo Empresarial, en otros inmuebles del mismo Fondo, etc.).
3	Antigüedad del arrendatario	Indicar el tiempo por el cual el arrendatario ha permanecido en el bien inmueble.
4	Forma parte del Grupo Empresarial o Conglomerado Financiero	Indicar si forma parte o no del Grupo Empresarial o Conglomerado Financiero.
5	Monto de arrendamiento	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el monto pagado por el inquilino en concepto de arrendamiento durante el mes de referencia.
6	Monto acumulado a la fecha	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el monto pagado acumulado por el inquilino en concepto de arrendamiento durante el mes de referencia.
7	Monto de depósito pagado	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el monto cancelado por el inquilino en concepto de depósito.
8	Estado del arrendatario	Indicar si el inquilino se encuentra en mora o solvente.
9	Días mora	En caso que el estado del inquilino se establezca en mora, indicar los días de atraso en el pago del arrendamiento.
10	Área arrendada	Área o espacio arrendado por el inquilino denominado en metros cuadrados.
11	Descripción de la actividad económica que desempeña	Descripción de la actividad económica principal que desempeña el arrendatario o su principal giro económico.
12	Fecha de inicio de contrato	Fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
13	Fecha de fin de contrato	Fecha de finalización del contrato de arrendamiento, como: tiempo indefinido se deberá identificar como "indefinido", si es prorrogable, periódicamente se deberá indicar la periodicidad anual.
14	Número de documento de identificación	Número de documento de identificación.
15	Tipo de documento de identificación	Tipo de documento con el cual se identifica el arrendatario.
16	Teléfono	Indicar el número de teléfono.
17	Correo electrónico	Indicar la dirección de correo electrónico si posee.
18	Dirección	Indicar la dirección del inquilino en caso de que sea diferente a la dirección del local arrendado.
19	Nombre del bien	Indicar el nombre del bien inmueble.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 3

CONTENIDO MÍNIMO DEL REGISTRO DE ARRENDATARIOS

	<b>Inmueble que arrienda</b>	
20	<b>Código del bien inmueble que arrienda</b>	Indicar el código del bien inmueble en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
21	<b>Tipo de modificación</b>	Indicar si se trata de la actualización de los datos del arrendatario o si es un arrendatario que se retira.
22	<b>Fecha en que deja de ser arrendatario</b>	Indicar la fecha en que deja de ser arrendatario, cuando sea el caso.
23	<b>Motivo de retiro del arrendamiento</b>	Indicar la razón de retiro, cuando sea el caso.
24	<b>Datos a ser actualizados</b>	Indicar el tipo de información a ser actualizada: número de contacto, nombre de la persona de contacto, número de teléfono, etc., cuando sea el caso.
25	<b>Actualización</b>	Ingresar los nuevos datos que se actualizaron, cuando sea el caso.
26	<b>Fecha de actualización</b>	Indicar la fecha en que se ha realizado la actualización de la información.
27	<b>Justificación detallada del cambio</b>	Detalle del motivo del cambio, cuando sea el caso.

Anexo No. 4

INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE TITULARIZACIÓN

No.	Nombre	Descripción
1	Fecha de información	Corresponde a la fecha de la información.
2	Denominación de la Titularizadora	Indicar la denominación de la Titularizadora.
3	Denominación del Fondo	Indicar la denominación del Fondo.
4	Tipo de bien inmueble	Indicar si es urbano o rústico.
5	Uso o vocación del bien inmueble	Indicar: turismo, oficina, comercial, residencial, almacenaje, etc.
6	Código interno del bien inmueble	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
7	Departamento	Indicar el Departamento en donde se ubica el bien inmueble.
8	Valor de informe de valúo por adquisición del bien inmueble	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor de informe de valúo al momento de la adquisición.
9	Valor de adquisición del inmueble	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor de adquisición del bien inmueble.
10	Valor en libros	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor en libros del bien inmueble a la fecha del valor de la cartera.
11	Plusvalía / Minusvalía	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la ganancia o pérdida acumulada que surjan del cambio de valores del bien inmueble.
12	Forma de adquisición del inmueble	Indicar si el bien inmueble se adquirió con recursos propios, mediante el otorgamiento de financiamiento o una combinación de ambos.
13	Saldo del financiamiento	Indicar el saldo por pagar del financiamiento requerido para la adquisición del bien inmueble, cuando aplique.
14	Fecha de vencimiento del financiamiento	Indicar el plazo de vencimiento del financiamiento, si aplica.
15	Porcentaje de ocupación	Indicar el porcentaje de ocupación del bien inmueble (metros arrendados de los inquilinos/metros disponibles de arrendamiento total del bien inmueble).

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 5

INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

1. ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Nombre del bien inmueble	Indicar el nombre del bien inmueble.
Código interno del bien inmueble asignado por la Titularizadora	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
Código del bien inmueble en el Registro	Indicar el código asignado por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
Código del originador	Indicar el código de la persona natural o jurídica que vende el bien inmueble.
Departamento	Indicar el Departamento en donde se ubica el bien inmueble.
Ubicación del bien inmueble, dirección exacta	Indicar la dirección donde se ubica el bien inmueble.
Tipo de inmueble	Indicar si es urbano o rústico.
Fecha de adquisición del bien inmueble	Fecha de adquisición o incorporación del bien inmueble al Fondo.
Actividad económica principal que desarrolla	Indicar la actividad: vivienda, industria, comercio, restaurantes y hoteles, servicios, bancos, seguros y otras instituciones financieras, servicios del Gobierno, etc.
Valor de adquisición del bien inmueble	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valor al cual se adquirió el bien inmueble.
<b>Dimensiones del bien inmueble</b>	
Terreno	Indicar los metros cuadrados adquiridos, en caso de que sea una propiedad en condominio, las medidas debe corresponder a la parte proporcional adquirida.
Edificio	Indicar los metros cuadrados adquiridos.
Áreas arrendables	Indicar los metros cuadrados adquiridos.
Parque y zonas comunes	Indicar los metros cuadrados adquiridos.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

## Anexo No. 5

### 2. VENTA DEL BIEN INMUEBLE

Nombre del bien inmueble	Indicar el nombre del bien inmueble.
Código interno del bien inmueble asignado por la Titularizadora	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
Código del bien inmueble en el Registro	Indicar el código asignado por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
Tipo de construcción	Horizontal o vertical.
Uso o vocación del bien inmueble	Indicar si es turismo, oficina, comercial, residencial, almacenaje, etc.
Tipo de transacción	Indicar si es venta o anticipo de venta.
Tipo de venta	Total o parcial.
Unidades vendidas	Indicar el número de unidades vendidas atendiendo el uso o vocación del bien inmueble, cuando fuera aplicable.
Fecha de venta	Indicar la fecha de venta del bien inmueble.
Código del comprador	Indicar el código de la persona natural o jurídica que adquirió el bien inmueble.
Valor de venta del bien inmueble	Indicar el valor en que el bien inmueble fue vendido.
Valor del bien inmueble	Indicar el valor del inmueble según los peritajes realizados.
<b>Dimensiones del bien inmueble</b>	
Área	Indicar los metros cuadrados.
Parqueo y zonas comunes	Indicar las generalidades respecto a parqueo y zonas comunes.
Nombre completo del perito valuador	Indicar el nombre de la persona (natural o jurídica).
Fecha de valoración	Indicar fecha de realización.
Monto valoración	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), el valúo del inmueble.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 5

3. REMODELACIONES, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Nombre del bien inmueble	Indicar el nombre del bien inmueble.
Código interno del inmueble asignado por la Titularizadora	Indicar el código asignado.
Departamento	Indicar el Departamento en donde se ubica el bien inmueble.
Ubicación del bien inmueble, dirección exacta	Indicar la dirección donde se ubica el bien inmueble.
Tipo de bien inmueble	Indicar si es urbano o rústico.
Remodelaciones, mantenimiento y reparaciones	Indicar si se ha modificado el bien inmueble y el tipo de remodelaciones, mantenimiento o reparaciones.
Área modificada	Indicar el área que fue modificada con nombre y en metros cuadrados (parqueo, área arrendable, etc.).
Valor de las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones invertidas en el bien inmueble	Indicar en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) el valor, especificando si se trata de una remodelación, mantenimiento o reparación.



CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 6

INFORMACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ARRENDATARIOS

1. ARRENDATARIOS NUEVOS

Código del arrendatario	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
Forma parte del Grupo empresarial o Conglomerado Financiero	Indicar si forma parte o no del Grupo Empresarial o Conglomerado Financiero.
Descripción de la actividad económica que desempeña	Descripción de la actividad económica principal que desempeña el arrendatario o su principal giro económico.
Fecha de inicio de contrato	Fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
Fecha de fin de contrato	Fecha de finalización del contrato de arrendamiento, como: tiempo indefinido se deberá identificar como "indefinido", si es prorrogable, periódicamente se deberá indicar la periodicidad anual.
Número de documento de identificación	Número de documento de identificación.
Tipo de documento de identificación	Tipo de documento con el cual se identifica el arrendatario.
Teléfono	Indicar el número de teléfono.
Correo electrónico	Indicar la dirección de correo electrónico si posee.
Dirección	Indicar la dirección del inquilino en caso de que sea diferente a la dirección del local arrendado.
Nombre del bien inmueble que arrienda	Indicar el nombre del bien inmueble.
Código del bien inmueble que arrienda	Indicar el código del bien inmueble en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
Monto de arrendamiento	Indicar el monto de arrendamiento del inmueble.

2. ARRENDATARIOS QUE SE RETIRAN

Código del arrendatario	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
Nombre del bien inmueble que arrendaba	Indicar el nombre del inmueble.
Código del inmueble que arrendaba	Indicar el código del inmueble establecido por la Titularizadora.
Fecha en que deja de ser arrendatario	Indicar la fecha en que deja de ser arrendatario.
Motivo de retiro del arrendamiento	Indicar la razón de retiro.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 6

3. CAMBIOS EN LAS CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDATARIO

<b>Código del arrendatario</b>	Indicar el código asignado por la Titularizadora.
<b>Descripción de la actividad económica que desempeña</b>	Descripción de la actividad económica principal que desempeña el arrendatario o giro principal de negocio.
<b>Número de documento de identificación</b>	Número de documento de identificación.
<b>Tipo de documento de identificación</b>	Tipo de documento con el cual se identifica el arrendatario.
<b>Teléfono</b>	Indicar número de teléfono del arrendatario.
<b>Correo electrónico</b>	Indicar la dirección de correo electrónico si posee.
<b>Dirección</b>	Indicar la dirección del inquilino en caso que sea diferente a la dirección del local que arrienda.
<b>Justificación detallada del cambio</b>	Detalle del motivo del cambio.

CNBCR-03/2019	NDMC-20 NORMAS TÉCNICAS PARA LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	
Aprobación: 27/02/2019		
Vigencia: 18/03/2019		

Anexo No. 7

**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**

**Informe Mensual del Fondo de Titularización de Proyectos de Construcción "Indicar la denominación del Fondo de Titularización de Proyectos de Construcción" (1)  
(Indicar el período informado)**

- **Información general**
  - a) Identificación del Proyecto: nombre, ubicación y tipo de Proyecto. Si el Proyecto se compone de diferentes etapas deberá listar cada una de estas;
  - b) Destino del Proyecto; y
  - c) Indicación de la etapa en la que se encuentra, tales como: diseño, construcción, etc.
- **Información contractual**
  - a) Identificación de los profesionales asignados al proyecto:
    - i. Entidad o personas encargadas de realizar la supervisión de la obra y que tiene bajo su responsabilidad que la obra se realice de conformidad a la formulación del proyecto;
    - ii. Entidad encargada de elaborar el diseño y planos del Proyecto;
    - iii. Entidad responsable de la construcción del Proyecto; y
    - iv. Entidad responsable de ejecutar la colocación o venta del Proyecto.
  - b) Garantías asociadas al desarrollo del proyecto:

Tipo de seguro	Tipo de Garantía	Entidad o aseguradora que emitió la garantía	Monto	Vigencia	Fecha de Inicio	Fecha de finalización

- **Información sobre el avance de la obra**
  - a) Tiempo transcurrido y restante:
    - i. Plazo original del Proyecto;
    - ii. Plazo prórroga, cuando hubiere;
    - iii. Tiempo transcurrido;
    - iv. Tiempo restante;
    - v. Avance del proyecto (Expresado en porcentaje del presupuesto del proyecto).

En el caso de existir desfases en la ejecución del proyecto se deberá detallar los motivos de los mismos, la reprogramación o los mecanismos para resolver dichos desfases.

- **Programa de la obra:**  
Indicar las obras ejecutadas en el periodo informado, detallando la duración, porcentaje de avance y su comparación con lo proyectado, estableciendo si ha existido adelanto o atraso en la obra. Se deberá establecer la diferencia del nivel de ejecución entre lo programado y el avance ejecutado.

**Anexo No. 7**

- Personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período:

**Personal de campo**

No.	Especialidad	Cantidad

**Materiales, equipo y herramientas**

No.	Materiales (descripción del tipo de material)	Cantidad

- Presupuesto de la obra:

Resumen de los movimientos económicos del Proyecto. Indicando los pagos en concepto de avance de obra, pago acumulado y el total del contrato.

- Actividades del Supervisor de Obra:

Se deberá indicar las principales actividades del supervisor e indicar si han existido deficiencias o recomendaciones en el desarrollo del Proyecto.

- Indicación si ha existido multas, infracciones o contingencias legales derivadas del desarrollo o ejecución del Proyecto, así como sus respectivos montos o pruebas de los materiales.
- Inspecciones o auditorías.
- Bitácoras del periodo.
- Informe de la gestión de los principales riesgos asociados al proyecto.
- Anexos:  
Se deberá anexar ilustraciones fotográficas del avance de obra y el programa de trabajo durante el período.