

CDSV-32/2009	<p style="text-align: center;">RCTG-11/2009</p> <p style="text-align: center;">NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN POSEER LOS ACTIVOS SUSCEPTIBLES DE TITULARIZACIÓN</p>	
Aprobación: 26/11/2009		
Vigencia: 18/12/2009		

**Considerando:**

- I- Que el Art. 93, literal g) de la Ley de Titularización de Activos, faculta a esta Superintendencia, para emitir Normas Técnicas, de aplicación general, que fueren necesarias para la operatividad de los procesos de Titularización.
- II- Que el Art. 5 de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Valores, establece como uno de los deberes de esta Superintendencia, facilitar el desarrollo del Mercado de Valores tanto institucional como normativamente, velando siempre por los intereses del público inversionista.
- III- Que el Art. 45 de la Ley de Titularización de Activos, establece que constituyen activos susceptibles de Titularización aquéllos con capacidad de generar flujos de fondos periódicos y predecibles, así como otros de naturaleza análoga que determine esta Superintendencia, siempre y cuando cumplan con las características contempladas por dicha disposición legal.
- IV- Que en razón de lo anterior, es necesario que esta Superintendencia emita normas que tengan por objeto el desarrollo coordinado de las disposiciones legales aplicables la determinación de activos susceptibles de Titularización.

Por tanto, en base a las disposiciones legales antes señaladas, el Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores **ACUERDA** emitir la siguiente:

**“NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN DE POSEER LOS ACTIVOS SUSCEPTIBLES DE TITULARIZACIÓN”**

**Denominaciones**

**Art. 1.-** En el texto de la presente norma, la Superintendencia de Valores será denominada “la Superintendencia”, la sociedad Titularizadora, será denominada “la Titularizadora”, el Superintendente de Valores, “el Superintendente”, la Ley de Titularización de Activos, “Ley de Titularización”, el Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, “el Consejo”.

**Objeto**

**Art. 2.-** La presente norma tiene por objeto el desarrollo de los requisitos y características mínimas que deben poseer los activos que de conformidad con la Ley de la materia, son susceptibles de ser Titularizados.

**Activos susceptibles de Titularización**

**Art. 3.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley de Titularización, constituyen activos susceptibles de titularización los siguientes:

- a) Los que tienen capacidad de generar flujos de fondos periódicos y predecibles, según lo previsto en el Art. 4 de la presente norma;

CDSV-32/2009	RCTG-11/2009 NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN POSEER LOS ACTIVOS SUSCEPTIBLES DE TITULARIZACIÓN	
Aprobación: 26/11/2009		
Vigencia: 18/12/2009		

- b) Derechos sobre flujos financieros futuros;
- c) Otros derechos de naturaleza análoga a los anteriores determinados por la Superintendencia, los cuales deben de poseer en todo caso, documentación uniforme y tener sustentados antecedentes de pago según sea el caso, de conformidad con lo que al respecto señale la presente norma;
- d) 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 se cumpla con los requisitos establecidos para tal efecto en la Ley de Titularización y en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.  
(1)

#### **Activos generadores de flujos de fondos periódicos y predecibles**

**Art. 4.-** Para efectos de la Ley de Titularización, se entenderá por “activos capaces de generar flujos de fondos periódicos y predecibles”, aquéllos con capacidad de generar entradas de efectivo de forma frecuente y a intervalos determinables, permitiendo anticipar razonablemente los saldos recibidos en dicho concepto, como los siguientes:

- a) Contratos de préstamo;
- b) Títulos Valores representativos de obligaciones;
- c) Valores desmaterializados o anotados en cuenta, representativos de obligaciones;
- d) Contratos de Arrendamiento Financiero, siempre y cuando hayan sido otorgados de conformidad con lo establecido en la Ley de la materia;
- e) Contratos de concesión otorgados por el Estado;
- f) Contratos de Prestación de Servicios;
- g) Contratos de venta de bienes;
- h) Valores inscritos en el Registro Público Bursátil;
- i) Valores representativos de deuda pública;
- j) Contratos de alquiler;
- k) Cuotas por servicios educativos;
- l) Documentos descontados;
- m) Recaudación de primas de pólizas de seguros;
- n) Derechos sobre flujos financieros futuros.

#### **Derechos sobre flujos financieros futuros**

**Art. 5.-** Para los efectos de lo establecido en la Ley de Titularización, y en complemento a lo estipulado en el artículo anterior, se entenderá por “flujos financieros futuros”, aquellos que a la fecha de iniciar el proceso de titularización no existen pero que se tiene la expectativa razonable y fundamentada de que existan en el futuro de forma periódica y determinable; por corresponder a derechos adquiridos legal o contractualmente y que dan origen a flujos de pago o recaudación en favor del originador.

CDSV-32/2009	<p style="text-align: center;">RCTG-11/2009</p> <p style="text-align: center;">NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN POSEER LOS ACTIVOS SUSCEPTIBLES DE TITULARIZACIÓN</p>	
Aprobación: 26/11/2009		
Vigencia: 18/12/2009		

### **Activos con documentación uniforme y con sustentados antecedentes de pago**

**Art. 6.-** Para los efectos de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley de Titularización, se entenderá que un conjunto de activos posee “documentación uniforme”, cuando exista semejanza en cuanto a los pactos, renunciaciones, sometimientos, condiciones particulares y generales, cauciones que los garantizan y en general, semejanza en cuanto al contenido de cláusulas que consten en la documentación legal que ampare los activos que pretendan ser objeto de Titularización, como por ejemplo, que en todos se haya pactado la misma forma de resolución de conflictos, que se haya pactado la misma forma de proceder en casos de incumplimientos, o bien, que se haya pactado la misma moneda de pago.

Se entenderá que un conjunto de activos posee sustentados antecedentes de pago cuando del análisis que se haga de los mismos, sea posible determinar fehacientemente el historial en el pago de amortizaciones, cánones, cuotas y en general toda clase de pagos periódicos que bajo cualquier concepto deba ser enterado al originador previo a la celebración del acto de transferencia de activos al Fondo de Titularización, y como consecuencia de la realización de operaciones comerciales de cualquier naturaleza, con independencia del plazo, número de pagos o amortizaciones realizados previo al otorgamiento del acto antes señalado.

**Art. 7.-** La transferencia de toda clase de activos que sean transferidos por parte de un originador con el objeto de integrar un Fondo de Titularización, debe comprender asimismo, sus correspondientes accesorios, según sea la naturaleza de los activos que se transfieren, de tal suerte que si se transfiere una cartera de créditos hipotecarios, dicha transferencia deberá comprender por ejemplo, toda la documentación que sirvió de sustento al originador para aprobar la solicitud de los créditos objeto de transferencia.

### **Activos de naturaleza homogénea**

**Art. 8.-** Para los efectos del Art. 45 de la Ley de Titularización y específicamente al momento de integración del Fondo de Titularización, se considerará que un conjunto de activos es de naturaleza homogénea, cuando exista igualdad en cuanto a la especie de activos que pretendan titularizarse, de tal forma que no podrán ser objeto de un mismo proceso de titularización, activos de diferente especie, por ejemplo, una cartera de créditos respaldados con garantía hipotecaria y contratos de arrendamiento financiero.

### **Requisitos mínimos que deben de cumplir los activos susceptibles de titularización**

**Art. 9.-** En términos generales, todo activo que pretenda ser objeto de titularización deberá de cumplir previamente a ser transferidos al Fondo de Titularización con por lo menos, los siguientes requisitos, en lo que resultaren aplicables:

- a) Deberán encontrarse libres de cualquier clase de gravamen y de cualquier limitación al derecho de dominio;
- b) No deberán encontrarse sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias;

CDSV-32/2009	RCTG-11/2009 NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN POSEER LOS ACTIVOS SUSCEPTIBLES DE TITULARIZACIÓN	
Aprobación: 26/11/2009		
Vigencia: 18/12/2009		

- c) Se deberá estar libre y solvente del pago de cualquier clase de impuestos, tasas o contribuciones especiales que en razón de los mismos deba de pagarse;
- d) Deberán estar libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje;
- e) Su origen no debe provenir de actos ilícitos o fraudulentos;
- f) Deberán encontrarse debidamente asentados o inscritos a favor del originador en el libro o registro respectivo, según sea su naturaleza, siempre y cuando de conformidad con la ley se requiera el cumplimiento de dicha formalidad;
- g) No deberán de existir instrumentos presentados a favor de terceros, marginados sobre las inscripciones registrales que ampararen a dichos activos;
- h) En el caso de tratarse de activos que estuvieren garantizados con cauciones, estas deberán encontrarse debidamente inscritas a favor del originador en el registro correspondiente, si es que de conformidad con la Ley fuera necesario cumplir con dicho requisito;
- i) Deberán de haber sido otorgados o constituidos, según fuere el caso, de conformidad con las formalidades exigidas por la Ley de la materia, según sea la naturaleza de los activos que pretendan ser objeto de titularización;
- j) Cuando corresponda, deberán estar bajo custodia de una entidad previamente autorizada por la Superintendencia para tal efecto.

**Art. 10.-** En el caso específico de la titularización de inmuebles y proyectos de obras de infraestructura, se aplicará la normativa específica que al respecto determine el Banco Central, por medio de su Comité de Normas. (1)

**Art. 11.-** 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. (1)

### **Vigencia y sustitución**

**Art. 12.-** La presente resolución entrará en vigencia el día 18 de diciembre de dos mil nueve, y sustituye a la Resolución "RCTG-5/2008 Norma para la determinación de los requisitos y características mínimas que deben poseer los activos susceptibles de titularización" aprobada en sesión del 29 de abril de 2008.

**René Mauricio Guardado Rodríguez**  
**Presidente del Consejo Directivo**

### **MODIFICACIONES:**

- (1) **Modificaciones a los artículos 3 y 10 y sustitución del artículo 11 aprobados por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No.CN-03/2019 de fecha 27 de febrero de dos mil diecinueve, con vigencia a partir del 18 de marzo de dos mil diecinueve.**