



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29 de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
---	--	--

Considerando:

- I- 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.
- II- Que el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos señala que los inmuebles que pretendan ser integrados a un Fondo de Titularización, deberán ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca la Superintendencia de Valores, utilizando para los valúos que practiquen métodos de reconocido valor técnico aprobados por la Superintendencia de Valores.
- III- Que el Art. 51 de la Ley de Titularización de Activos, establece que previo a la enajenación de activos por parte del Originador hacia un Fondo de Titularización, dichos activos deberán ser sometidos al dictamen de un perito valuador calificado por la Superintendencia de Valores, facultando al Consejo Directivo de esta última, para emitir las normas técnicas que fueren necesarias para la aplicación de dicho artículo.
- IV- Que el Art. 93, literal g) de la Ley de Titularización de Activos, faculta a la Superintendencia de Valores, para emitir Normas Técnicas, de aplicación general, que fueren necesarias para la operatividad de los procesos de Titularización y para el sano desarrollo del mercado de valores.
- V- Que en razón de lo anterior, es necesario que la Superintendencia de Valores, emita una norma que tenga por el objeto definir los requisitos mínimos para el reconocimiento de registros de peritos valuadores de inmuebles y, adicionalmente, la determinación de los requisitos mínimos que deben de cumplir los peritos valuadores de activos financieros, para que participen en procesos de Titularización.

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



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

“Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización”

Denominaciones

Art. 1. En el texto de la presente norma, la Superintendencia de Valores será denominada “la Superintendencia”, la sociedad Titularizadora, “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”, Peritos Valuadores de Activos “los Peritos”, el Representante de Tenedores de Valores “el Representante de los Tenedores”, los registros de peritos valuadores de activos sujetos a reconocimiento de la Superintendencia “los registros”, “el registro” u “otros registros”.

Definiciones

Art. 2. Para los efectos de esta norma, se entenderá por:

- a) Perito valuador:** Persona facultada para efectuar el valúo de los activos conforme a lo establecido en la Ley de Titularización y normas emitidas por la Superintendencia que resultaren aplicables.
- b) Registro:** Sistema de control llevado y alimentado por entidades de carácter público o privado, cuyo objeto es listar o inscribir a personas profesionales que tengan relación con la valuación de activos.
- c) Activos inmobiliarios:** Son activos inmuebles, las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo. Forman parte de los activos inmuebles las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos.
- d) Activos financieros:** Todo valor, derecho o instrumento financiero que puede integrar fondos de titularización, conforme a la Ley de Titularización y a las normas que emita la Superintendencia.
- e) Valor:** Todo valor negociable en un mercado organizado.

Objeto:



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

Art. 3. La presente norma tiene por objeto definir los requisitos mínimos que deben reunir los registros de peritos valuadores de activos inmuebles diferentes al de la Superintendencia del Sistema Financiero, para ser reconocidos por la Superintendencia de Valores. Dicho reconocimiento habilitará a los profesionales inscritos en los mismos, para la realización de valúos de activos inmobiliarios que participen en procesos de titularización.

Asimismo, la norma tiene por objeto, el establecimiento de los requisitos mínimos para ser calificados por la Superintendencia como peritos para realizar valúos de activos financieros en procesos de Titularización.

Título Primero.

De los peritos facultados para participar en la valuación de activos inmobiliarios que participen en procesos de titularización.

Peritos que pueden participar en la valuación de activos inmobiliarios:

Art. 4. En concordancia con lo establecido en el literal a) del Art. 46 de la Ley de Titularización, los peritos facultados para realizar valúos sobre activos inmobiliarios son los siguientes:

- a) Los que estuvieren inscritos en el registro que al respecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. Para que estos peritos puedan participar en la valuación de activos inmobiliarios, únicamente deberán presentar a la Superintendencia previamente a la realización del valúo de que se trate, una certificación extendida por la autoridad de la Superintendencia del Sistema Financiero que fuere competente para dicho efecto, en la que se demuestre que a esa fecha, se encuentra debidamente inscrito en dicho registro y que además, a esa fecha se encuentra cumpliendo con todas las obligaciones para con dicha Superintendencia.
- b) Los que estuvieren inscritos en otros registros reconocidos por la Superintendencia, de conformidad con los requisitos señalados en la presente normativa. En todo caso, para que los peritos que estuvieren inscritos en otros registros, puedan participar en la realización de valúos de activos inmobiliarios, deberán además cumplir con los requisitos particulares señalados en la presente normativa.



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

Título Segundo.

Requisitos para el reconocimiento de otros registros.

Art. 5. Para que la Superintendencia pueda reconocer otros registros, es indispensable que sean llevados por instituciones o entidades legalmente establecidas y adicionalmente que dentro de sus respectivas regulaciones, dichos registros se encuentren plenamente facultados para calificar la inscripción de profesionales en áreas tales como, Ingeniería Civil, Arquitectura o en áreas afines.

Art. 6. Para que la Superintendencia reconozca a otros registros, éstos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar el reconocimiento respectivo a la Superintendencia. Dicha solicitud deberá estar suscrita por el representante legal del registro de que se trate.
- b) Presentar una certificación, suscrita por el representante legal del registro de que se trate, en la que conste que el interesado se encuentra asentado o inscrito en el mismo y que a esa fecha, se encuentra solvente en el cumplimiento de sus obligaciones para con dicho registro.
- c) Presentar la documentación que acredite que dicho registro se encuentra legalmente establecido, así como de las regulaciones internas a que se encuentran sujetos los profesionales inscritos en los mismos.
- d) Que el Representante Legal del registro correspondiente, presente un documento en el que se exprese el compromiso de proporcionar la información que le sea requerida por la Superintendencia, sobre los profesionales inscritos que pretendan prestar servicio de valuación de inmuebles para procesos de titularización.

Art. 7. Una vez otorgado el reconocimiento del registro, los peritos asentados en los mismos que deseen participar en la realización de valúos sobre activos inmobiliarios, deberán cumplir los requisitos señalados en el Título Tercero de la presente norma, en lo que resultaren aplicables.

Art. 8. Es entendido que, para los efectos de esta norma, los peritos inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero y en otros registros reconocidos por la



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

Superintendencia, únicamente podrán participar en la valuación de activos inmobiliarios en procesos de titularización.

Título Tercero.

Requisitos para la calificación de peritos valuadores de activos financieros que participen en procesos de titularización.

Requisitos para la calificación de peritos

Art. 9. Los peritos calificados para valuar los activos susceptibles de titularización, cuando estos sean valores negociables en bolsa, serán los Agentes Especializados en Valuación de Valores, autorizados por la Superintendencia de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores.

Art. 10. Para que un perito pueda participar en la realización de valúos de otros activos financieros distintos a los definidos en el artículo anterior, deberá ser calificado previamente por la Superintendencia, para lo cual cumplirá con los siguientes requisitos:

I) Requisitos para Personas Naturales

- a) Solicitar a la Superintendencia la calificación respectiva, conforme la solicitud y documentación que se establece en el artículo 12 de esta norma.
- b) Ser profesional con grado universitario en Ingeniería Industrial, Contaduría, Administración de Empresas, Economía u otras ramas afines.
- c) Tener formación en finanzas o en su defecto, haber recibido capacitación especializada en el valúo de activos y acreditar experiencia en la realización de valúos de activos.
- d) Demostrar que cuenta con el suficiente equipo técnico, capacidad instalada y recurso humano suficiente e idóneo para la realización de valúos.
- e) No haber sido suspendido en el ejercicio de su profesión.
- f) No haber sido sancionado por la Superintendencia del Sistema Financiero o por la Superintendencia de Valores.
- g) No ser deudor, codeudor o fiador de créditos de instituciones pertenecientes al Sistema Financiero Salvadoreño, a los que se les haya constituido el cincuenta



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

por ciento o más de reservas de saneamiento, de acuerdo a las regulaciones que al respecto resultaren aplicables. En el caso de extranjeros o de salvadoreños domiciliados en el extranjero, además deberán acreditar que en sus respectivos países de domicilio y de origen, no se encuentran en la circunstancia antes indicada.

- h) No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores.
- i) No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada en El Salvador, o en el extranjero por haber cometido ó participado dolosamente en la comisión de cualquier delito.
- j) No habersele comprobado judicialmente su participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos, y con el lavado de dinero y otros activos.

II) Las Personas Jurídicas que pretendan participar en la valuación de activos, deberán de cumplir adicionalmente con los siguientes requisitos:

- a) Que la finalidad que conste en la Escritura de Constitución o sus modificaciones no sea incompatible con la actividad relacionada con la valuación de activos.
- b) Que su representante legal y los miembros de su órgano de administración, cumplan con:
 - a) Los requisitos señalados en los numerales del f) al j) del romano anterior y los señalados en el artículo doce de esta norma.
 - b) Ser salvadoreño domiciliado en el país, y en el caso de extranjeros, comprobar su residencia y permanencia física en el país.
 - c) Ser mayores de veinticinco años.
 - d) Ser de reconocida honorabilidad y competencia financiera.
- c) Demostrar que cuenta el suficiente equipo técnico, capacidad instalada y recurso humano suficiente e idóneo para la realización de valúos.



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29 de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
---	--	--

Contenido de la solicitud

Art. 11. La solicitud relacionada en el literal a) del romano I) del artículo anterior, deberá estar acompañada de la siguiente documentación:

I) Requisitos para Personas Naturales

- a) Curriculum vitae y copia certificada notarialmente del título académico del interesado, debidamente acreditado por el Ministerio de Educación o por la autoridad que fuere competente en el país de origen si se tratare de títulos extendidos en el extranjero.
- b) Certificación emitida por la Dirección General de Centros Penales y de Readaptación y por la autoridad equivalente cuando se trate de extranjeros, en la que conste que el solicitante no posee antecedentes penales. Cuando la solicitante sea una persona jurídica, este requisito deberá ser cumplido por su representante legal y por los miembros de su órgano de administración.
- c) Fotocopia legible, del documento de identidad del solicitante, de su Número de Identificación Tributaria y Número de Registro de Contribuyentes, si fuere el caso.
- d) Documentación que acredite que el solicitante y su equipo técnico cuenta con formación en finanzas o capacitación especializada en el valúo de activo y con experiencia en la realización de valúos de activos.
- e) Declaración jurada suscrita por el solicitante o su representante legal o apoderado si fuere el caso, en la que declare cumplir con los requisitos establecidos en la presente norma.

II) Las Personas Jurídicas que pretendan participar en la valuación de activos, deberán anexar adicionalmente a lo definido en los literales del b) al f) del romano anterior, la siguiente información:

- a) Copia certificada notarialmente de su Pacto Social vigente y de la última credencial de la elección de su órgano de administración. Si a esa fecha ya estuviere vencido el plazo de elección de los administradores, se deberá presentar constancia en la que se exprese que a esa fecha no se ha electo nueva administración y que por lo tanto, continúa la anteriormente electa en el pleno ejercicio de sus funciones. Es



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

entendido que de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 265 del Código de Comercio, dicha constancia únicamente será admisible, en el caso que no hubiesen transcurrido seis meses a contar del vencimiento del período para el cual fueron electos los administradores respectivos. Transcurrido dicho plazo, deberá presentarse copia de la credencial de elección de nueva administración que estuviere vigente a esa fecha, la cuál deberá estar inscrita en el Registro de Comercio.

- b) Si en el pacto social vigente se establece que para solicitar dicha circunstancia, el representante legal de la solicitante, necesita autorización de cualquier organismo superior, deberá presentarse copia certificada notarialmente de la certificación del Punto de Acta en el que conste dicho acuerdo.

Art. 12. Los peritos al momento de realizar una valuación de un activo que pretenda ser transferido a un fondo de titularización, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) No ser deudor del Originador o del Representante de los Tenedores, por montos equivalentes, por lo menos, al dos por ciento con respecto al monto de la emisión que pretenda realizarse.
- b) No ser director, administrador o empleado del Originador, de la Titularizadora o del Representante de los Tenedores.
- c) No haber obtenido durante los últimos tres años, más del 25 % de sus ingresos provenientes de servicios prestados a la Titularizadora, al Originador o al respectivo grupo económico o conglomerado financiero de ambos.

Se deberá presentar como anexo al informe de valúo correspondiente, una declaración jurada del cumplimiento de estos requisitos.

Además, en el caso que el solicitante sea deudor del Originador o del Representante de los Tenedores, deberá presentar una constancia extendida por cualquiera de aquéllos, según fuere el caso, en la que conste el detalle de las obligaciones a su cargo, el monto de otorgamiento y el saldo que tuviere vigente a esa fecha en concepto de capital, intereses y de accesorios, si los hubiere.



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

La Titularizadora será responsable de verificar que el perito que contrate para valuar los activos que conforman un Fondo de Titularización cumpla con lo definido en este artículo.

Título Cuarto. **Disposiciones Generales.**

Principios de actuación.

Art. 13. Los peritos deberán actuar atendiendo los siguientes principios:

- a) **Eficiencia:** Las estimaciones deben reflejar adecuadamente el valor de realización de los activos.
- b) **Independencia:** Se deben establecer mecanismos apropiados que minimicen el posible surgimiento de conflictos de interés.
- c) **Responsabilidad:** La responsabilidad por la estimación del valor de los activos debe quedar claramente consignada.
- d) **Objetividad:** La determinación del valor del activo se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en las variables que puedan afectarlo.
- e) **Transparencia:** El valor de un activo se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el respectivo activo.
- f) **Evaluación y análisis:** El valor que se atribuya a un activo debe fundamentarse en la evaluación y el análisis de las condiciones del mercado y las variaciones en dichas condiciones.
- g) **Profesionalismo:** La determinación del valor de un activo se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminado a la búsqueda, obtención y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el valor que se determine refleje los montos que razonablemente se recibirían por su venta.



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

Pronunciamiento de la Superintendencia

Art. 14. Una vez recibida la documentación relacionada en los artículos anteriores, la Superintendencia se pronunciará ordenando o no, el reconocimiento de otro registro o la calificación respectiva, según fuere el caso, dentro del plazo de quince días hábiles. Dicha resolución deberá ser notificada al solicitante en el lugar designado para tal efecto.

El plazo antes indicado podrá suspenderse en el caso que la Superintendencia realizare observaciones a la solicitud presentada o a sus respectivos anexos.

Art. 15. Todo perito que participe en la valuación de activos en procesos de titularización, deberá informar a la Superintendencia sobre cualquier detrimento en las condiciones que hubiesen sido consideradas para calificarlo como tal; a más tardar ocho días hábiles después de que dicho cambio hubiese ocurrido, debiendo en este caso, presentar dentro de dicho plazo, una nueva declaración jurada.

Vigencia del reconocimiento de otros registros

Art. 16. El reconocimiento que la Superintendencia otorgare a otros registros, tendrá una vigencia indefinida, siempre y cuando dicho registro siga reuniendo los requisitos que se consideraron para su reconocimiento.

Art. 17. No obstante lo establecido en el artículo anterior, los profesionales que estuvieren inscritos en otros registros reconocidos por la Superintendencia, que deseen participar en la valuación de activos inmobiliarios, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en la presente normativa, previo a la realización del valúo de que se trate; excepto en el caso, que hubieran acreditado dicha circunstancia dentro de los doce meses anteriores a la realización del valúo respectivo.

Vigencia de la calificación de peritos

Art. 18. La calificación favorable concedida por la Superintendencia, a los peritos que deseen participar en la valuación de activos financieros, tendrá el carácter de indefinido, salvo en el caso que los peritos dejen de cumplir los requisitos que hubiesen sido considerados para su respectiva calificación.



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
--	--	--

Control de peritos de la Superintendencia

Art. 19. La Superintendencia llevará una base de datos en la que se consignará la nómina de las personas inscritas en el registro que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero y de las personas que estuvieren inscritas en otros registros que hayan sido reconocidos por la Superintendencia, que deseen participar en la realización de valúos sobre activos inmobiliarios. En dicha base de datos, se consignará además, la nómina de las personas que hayan sido calificadas para la realización de valúos sobre activos financieros.

Solicitud de información y documentación adicional

Art. 20. La Superintendencia, podrá solicitar información y documentación adicional a la señalada en la presente norma, cuando la documentación y información que haya sido presentada, no resultare suficiente para comprobar los hechos o información que pretendan acreditarse.

Certificación de fotocopias y legalización de firmas

Art. 21. Toda fotocopia que sea presentada a la Superintendencia en cumplimiento con lo previsto en esta normativa deberá estar certificada por notario Salvadoreño.

De igual manera, las firmas que calcen en todo tipo de documentación, deberán estar legalizadas por notario Salvadoreño.

No obstante lo anterior, si la documentación presentada proviene del extranjero, tanto las fotocopias como las firmas que consten en la misma podrán estar autenticadas o certificadas según sea el caso, por notario o funcionario extranjero, debiendo en este caso, seguirse el procedimiento de legalización de firmas correspondiente.

Otras disposiciones

Art. 22. Lo no contemplado en la presente norma, será resuelto por el Consejo Directivo.

Derogación

Art. 23. Derógase la Resolución "RCTG-12/2008 Norma sobre requisitos mínimos para el reconocimiento de registros de peritos valuadores de activos inmuebles y para la calificación de peritos valuadores de activos mobiliarios y



RCTG-10/2010

Aprobación CD-8/ 29 de abril de 2010	Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización	Vigencia 30 de abril de 2010
---	--	--

financieros, que pretendan ser transferidos a un fondo de titularización” aprobada el 17 de Junio de 2008.

Vigencia

Art. 24. La presente resolución entrará en vigencia el día 30 de abril del año dos mil diez.

René Mauricio Guardado Rodríguez
Presidente del Consejo Directivo
Superintendencia de Valores