

PARTE 2 ENTIDADES SUJETAS A INSPECCIÓN Y VIGILANCIA Y SUJETAS A CONTROL

LIBRO 21 NORMAS APLICABLES A LAS SOCIEDADES TITULARIZADORAS

TÍTULO 1 SOCIEDADES TITULARIZADORAS DE ACTIVOS HIPOTECARIOS

CAPÍTULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 2.21.1.1.1 *(Artículo 1º del Decreto 1719 de 2001) Ámbito de aplicación.*

El presente Título es aplicable a las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios de que tratan los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, las cuales se constituirán como sociedades anónimas mercantiles de objeto exclusivo, previo el procedimiento previsto en el artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Artículo 2.21.1.1.2 *(Artículo 2º Del Decreto 1719 de 2001 Modificado por el Decreto 3760 de 2008, artículo 1º) Objeto social, denominación y vigilancia.*

Las sociedades titularizadoras tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios. Su denominación se encontrará seguida o precedida de la expresión “sociedad titularizadora de activos hipotecarios”, y estarán sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 2.21.1.1.3 *(Artículo 3º del Decreto 1719 de 2001 Modificado por el Decreto 3760 de 2008, artículo 2º) Operaciones autorizadas.*

En desarrollo de su objeto social las sociedades titularizadoras podrán:

1. Adquirir activos hipotecarios a cualquier título;
2. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, para lo cual emitirán títulos respaldados con dichos activos hipotecarios, los cuales podrán ser colocados en Colombia o en el exterior;
3. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización respaldados con bonos y títulos hipotecarios para lo cual podrán recibir dichas especies de títulos a cualquier título;
4. Prestar servicios para el desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios incluyendo asesoría para la estructuración, emisión y colocación de bonos y títulos hipotecarios, la administración de universalidades de activos hipotecarios derivados de procesos de emisión de bonos hipotecarios y la administración de procesos de titularización de activos hipotecarios en Colombia o en el exterior;

5. Avalar, garantizar y en general suministrar coberturas en procesos de movilización de activos hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, incluyendo las titularizaciones en que actúe como originador o emisor;
6. Realizar actos de comercio sobre activos, títulos y bonos hipotecarios, incluyendo sus derechos y garantías, siempre y cuando guarden relación con el objeto social exclusivo previsto en la Ley 546 de 1999 para las sociedades titularizadoras;
7. Participar en el capital de compañías nacionales o extranjeras que se encuentren facultadas para la movilización de activos hipotecarios;
8. Emitir títulos de deuda respaldados con su propio patrimonio;
9. Obtener créditos, garantías o avales;
10. Administrar su tesorería y realizar las operaciones pertinentes para tal fin;
11. Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas.

Artículo 2.21.1.1.4 (Artículo 4º del Decreto 1719 de 2001) Separación patrimonial.

En los procesos de titularización de activos hipotecarios, los activos titularizados deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios, cuyos flujos de caja estarán destinados exclusivamente al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso de titularización correspondiente, en la forma en que se establezca en el correspondiente reglamento de emisión y colocación.

Además de los activos no hipotecarios, harán parte de las universalidades las garantías de cualquier índole sobre los mismos, los derechos sobre los contratos de seguro que amparen las garantías de dichos activos o la vida de los deudores, los activos a partir de los cuales se estructuren los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio de la emisión o los derechos derivados de los contratos a través de los cuales tales mecanismos de seguridad o apoyo crediticio se constituyen y, en general, cualquier otro derecho o activo que se derive de los activos no hipotecarios titularizados, tales como los flujos provenientes de dichos activos, los rendimientos producto de la realización de inversiones temporales de liquidez y las daciones en pago o los bienes rematados que se reciban con ocasión de su cobranza, así como el producto de su venta.

Los activos vinculados a los procesos de titularización de que trata este título no constituirán prenda general de los acreedores de quienes los originen o administren, y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil o de cualquier otra acción que pudiera afectarlos. Por consiguiente, tales activos en ningún caso se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, del administrador del proceso de titularización o del administrador de los activos, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización de activos hipotecarios otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios

respecto de la universalidad conformada por los activos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

Parágrafo. Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán mantener sistemas de información contable independientes de los activos de la propia sociedad y de las otras masas o paquetes de activos que formen parte de otros procesos de titularización, con el fin de revelar su condición de activos separados del patrimonio de la sociedad y facilitar la evaluación independiente de los riesgos inherentes a cada emisión.

Artículo 2.21.1.1.5 (Artículo 6º del Decreto 1719 de 2001) Manejo de los riesgos.

Cada sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá estructurar y documentar sistemas técnicos de control interno, que permitan la identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los riesgos que está asumiendo y sus mecanismos de cobertura.

Artículo 2.21.1.1.6 (Artículo 26º Resolución 775 de 2001) Requisitos y condiciones especiales para la emisión de títulos hipotecarios por parte de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios.

Además de las condiciones y requisitos generales para toda emisión de títulos hipotecarios, la emisión de títulos hipotecarios por parte de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones especiales:

1. Que la sociedad titularizadora de activos hipotecarios estructure y documente un sistema técnico de control interno, que permita, en todo caso: i) la identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los distintos tipos de riesgos que asuma; ii) el establecimiento de políticas, procedimientos y límites de riesgo, y iii) el uso de mecanismos de monitoreo y reporte de los límites establecidos.
2. Que la sociedad titularizadora de activos hipotecarios disponga de la estructura tecnológica y operativa adecuada que permita, en todo caso: i) brindar soporte a los procesos y negocios de la entidad en forma confiable, y ii) contar con planes de contingencia que permitan una capacidad mínima de procesamiento ante eventuales siniestros y la recuperación rápida de información.
3. Que la sociedad titularizadora de activos hipotecarios haya implementado y mantenga en funcionamiento los mecanismos tecnológicos y de comunicaciones, necesarios para garantizar acceso permanente por parte del mercado y la Superintendencia Financiera de Colombia la información de la sociedad y sus diferentes emisiones, en los términos de oportunidad, calidad y suficiencia que se establecen en el presente decreto.

Artículo 2.21.1.1.7 (Artículo 27º Resolución 775 de 2001) Régimen de inscripción automática y oferta pública.

Para conservar el derecho a hacer uso del régimen automático de inscripción y autorización de oferta pública previsto en el artículo 5.2.2.1.10 del presente decreto, la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá poder demostrar que

posee capital suficiente para asumir la exposición al riesgo que se presente como consecuencia de las emisiones que se proponga efectuar.

Parágrafo. Para los efectos previstos en este artículo, la sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá revelar en forma oportuna y suficiente su capital y su exposición al riesgo, de acuerdo con las reglas de información y revelación establecidas en el artículo 2.21.1.1.9 del presente decreto.

Artículo 2.21.1.1.8 (Artículo 28º Resolución 775 de 2001) Régimen de inscripción y autorización previa.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios que no puedan hacer uso del régimen de inscripción y autorización automática, quedarán sometidas al régimen de inscripción y autorización previa. En tal caso, podrán ser requeridas por la Superintendencia Financiera de Colombia para que suministren al público información especial o datos adicionales respecto de su administración, operaciones, emisiones y desempeño financiero, así como de la administración y seguimiento de los riesgos derivados de su operación.

Artículo 2.21.1.1.9 (Artículo 29º Resolución 775 de 2001, modificada por la Resolución 223 de 2002) Revelación e información plena.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán habilitar en su sitio de internet vínculos o encadenamientos que permitan al mercado obtener toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de las emisiones y sus riesgos, información contable y financiera de la sociedad titularizadora de activos hipotecarios, así como la demás información que se prevea para toda emisión de títulos hipotecarios. En todo caso, cada sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá, de manera permanente, proporcionar al mercado la siguiente información:

1. Información sobre suficiencia de capital: Cada sociedad titularizadora de activos hipotecarios deberá revelar al mercado, en forma permanente, información sobre su capital y sobre la cuantificación de los riesgos que está asumiendo.
 - 1.1. Para estos efectos, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios revelarán, a través de los mecanismos establecidos en el presente artículo y de manera permanente, su nivel de capital, el cual, únicamente para estos propósitos, se entenderá conformado por la suma de lo siguiente: (i) Capital suscrito y pagado; (ii) Reserva legal y demás reservas; (iii) Prima en colocación de acciones; (iv) La cuenta de revalorización del patrimonio, cuando esta sea positiva; (v) El valor de las utilidades no distribuidas correspondientes a ejercicios anteriores; y, (vi) Las utilidades del ejercicio en curso, en una proporción equivalente al porcentaje de las utilidades que, en el periodo inmediatamente anterior, hayan sido capitalizadas o destinadas a incrementar la reserva legal, siempre y cuando la sociedad no registre pérdidas acumuladas. De la sumatoria de estas partidas, se deducirán las pérdidas de ejercicios anteriores y las del ejercicio en curso y la cuenta de revalorización del patrimonio cuando esta sea negativa.

Cuando respecto de sus emisiones de títulos hipotecarios, determinada sociedad titularizadora de activos hipotecarios efectúe operaciones o asuma compromisos tales como la adquisición de títulos subordinados o de cualquier manera afecte activos de su propiedad para mejorar la calidad crediticia de sus emisiones, deberá deducir del monto de capital calculado de acuerdo con las reglas establecidas en el inciso anterior, lo siguiente: (i) Una suma equivalente al cincuenta (50%) de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a A menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente; y (ii) Una suma equivalente al cien por ciento (100%) de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación inferior a A menos (A-) o su equivalente, o no tengan calificación.

Las anteriores deducciones del capital, solo se llevarán a cabo para propósitos de informar al público sobre el nivel de capital de la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios.

- 1.2. Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán, de manera permanente, revelar al público el valor que se obtenga como resultado de la cuantificación de los riesgos que está asumiendo y sean cuantificables. Así mismo revelarán la metodología, modelos y parámetros que se hayan utilizado para el efecto. Igualmente, deberán establecer indicadores que expresen las relaciones existentes entre el capital y los riesgos asumidos. Finalmente, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán revelar, conjuntamente con su capital, la suma de la porción no amortizada de todos los títulos hipotecarios que hayan emitido hasta la fecha de la respectiva publicación.

Parágrafo. Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán revelar en una nota a sus estados financieros, la parte vigente de cualquier garantía total o parcial o compromiso similar que hubieren adquirido para respaldar los títulos hipotecarios que hubieren emitido. Esa misma nota deberá publicarse siempre que den a conocer al público su capital.

2. Información sobre sus políticas de gestión de riesgo en forma actualizada y permanente.
3. Indicadores financieros que faciliten la evaluación del desempeño de la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios en aspectos tales como liquidez, eficiencia, solvencia y rentabilidad. La información que sirva de base para el cálculo de estos indicadores también estará disponible.
4. Información permanente sobre sus políticas para la adquisición de cartera hipotecaria y demás activos titularizables. En lo concerniente con las políticas de selección de los activos, se establecerán mecanismos para asegurar que los conflictos de interés se revelen y que los parámetros empleados se apliquen por igual a todos los originadores de créditos.

5. Información específica sobre las garantías y compromisos que asuma respecto de las emisiones de títulos hipotecarios colocadas.

Parágrafo 1. Cualquier interesado podrá consultar directamente en sus fuentes, la información a que se refieren los anteriores numerales. Cada inversionista tendrá, además, derecho a consultar directamente la información relacionada con sus propios derechos.

Parágrafo 2. En todo caso, a solicitud de la respectiva sociedad titularizadora de activos hipotecarios la Superintendencia Financiera de Colombia podrá autorizar la reserva de cierto tipo de información contable o administrativa, si existen razones que lo justifiquen.

Artículo 2.21.1.1.10 (Artículo 30º Resolución 775 de 2001) Obligaciones de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios y sus administradores, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Estar inscritas en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de Valores - RNAMV, y cumplir con las normas de información que se exige para los emisores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores -RNVE.
2. Abstenerse de ejecutar actos en situación de conflicto de interés. Se entenderá por conflicto de interés lo definido en el artículo 7.6.1.1.2 del presente decreto.
3. Actuar con lealtad y dar un trato equitativo a sus inversionistas y clientes.
4. Implementar los controles generales y especiales con relación a los mecanismos de prevención y control de actividades delictivas a través del mercado de valores.
5. Disponer de documentación detallada y separada sobre las operaciones relacionadas con cada universalidad o masa de activos hipotecarios titularizados.
6. Abstenerse de realizar operaciones, directamente o por interpuesta persona, utilizando información privilegiada. Se entiende por información privilegiada, la definida en el artículo 7.6.1.1.1 del presente decreto.
7. Cumplir con las obligaciones establecidas en la regulación sobre títulos hipotecarios o las normas que las modifiquen, adicionen o reemplacen.
8. Realizar sus operaciones con idoneidad y profesionalismo.
9. Las demás que le correspondan de acuerdo con las normas que les sean aplicables.

Artículo 2.21.1.1.11 (Artículo 25º Resolución 775 de 2001) (Modificado por el artículo 56 del decreto 1745 de 2020) Normas Aplicables.

En todo aquello que no se encuentre expresamente regulado en el presente Título, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios y las emisiones que efectúen se sujetarán a: (i) las normas que se refieran a los participantes del mercado de valores; (ii) las normas que se refieran a los demás emisores de valores; y (iii) las normas que regulen las condiciones y requisitos de las ofertas públicas de valores.

CAPÍTULO 2 CAPITAL MINIMO

Artículo 2.21.1.2.1 (Artículo 3° del Decreto 3760 de 2008). Capital mínimo de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios de objeto exclusivo, cuya actividad principal consista en estructurar, administrar y emitir títulos, en los términos previstos en los artículos 12 y 14 de la Ley 546 de 1999, deberán acreditar ante la Superintendencia Financiera de Colombia un capital mínimo de por lo menos sesenta y cinco mil setecientos setenta y cinco millones de pesos (\$65.775.000.000), para efectos de obtener la autorización de la oferta pública de los valores que se emitan en desarrollo de procesos de titularización hipotecaria. El monto del capital mínimo mencionado se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Parágrafo. El capital mínimo de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios se ajustará a partir del primero (1°) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el DANE del año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

CAPÍTULO 3 PATRIMONIO ADECUADO Y RELACIÓN DE SOLVENCIA QUE DEBEN MANTENER LAS SOCIEDADES TITULARIZADORAS DE ACTIVOS HIPOTECARIOS

Artículo 2.21.1.3.1 (ARTÍCULO PRIMERO Resolución 690 de 2004) Patrimonio Adecuado.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deben cumplir las normas sobre niveles de patrimonio adecuado y relación mínima de solvencia, con el fin de proteger la confianza del público en el sistema, proteger a los inversionistas y asegurar el desarrollo de sus actividades en condiciones de seguridad y competitividad.

Artículo 2.21.1.3.2 (ARTÍCULO SEGUNDO Resolución 690 de 2004) Relación de solvencia.

Las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios deberán mantener una relación de solvencia mínima del nueve por ciento (9%), la cual se calcula dividiendo el numerador por el denominador. El numerador corresponde al valor del patrimonio técnico de las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios y el denominador es la sumatoria de los

activos ponderados por nivel de riesgo más el valor de la exposición por riesgo de mercado multiplicado por cien novenos (100/9). La relación se expresa mediante la siguiente fórmula aritmética:

$$\text{Relación Solvencia} = \frac{\text{Patrimonio Técnico}}{\text{APNR} + \left[\left(\frac{100}{9} \right) * \text{VeR}_{RM} \right]}$$

Donde:

APNR: Activos ponderados por nivel de riesgo crediticio.

VeR_{RM}: Valor de la exposición por riesgo de mercado.

Artículo 2.21.1.3.3 (ARTÍCULO TERCERO Resolución 690 de 2004) Patrimonio técnico.

El patrimonio técnico de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios comprende las sumas de su capital primario y de su capital secundario.

Artículo 2.21.1.3.4 (ARTÍCULO CUARTO Resolución 690 de 2004) Capital primario.

El capital primario de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios corresponde a la suma de los siguientes conceptos:

1. Capital suscrito y pagado;
2. Las reservas;
3. Prima en colocación de acciones;
4. Revalorización del patrimonio cuando esta sea positiva;
5. Las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores;
6. Las utilidades del ejercicio en curso, en una proporción equivalente al porcentaje de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior, hayan sido capitalizadas o destinadas a incrementar la reserva legal, o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.
7. El valor total de los dividendos decretados en acciones.

Artículo 2.21.1.3.5 (ARTÍCULO QUINTO Resolución 690 de 2004) Deduciones al capital primario.

Se deducen del capital primario los siguientes conceptos:

1. La revalorización del patrimonio cuando sea negativa.
2. Las pérdidas de los ejercicios anteriores y las del ejercicio en curso.
3. El cincuenta por ciento (50%) de la porción no amortizada de los títulos con una calificación igual o inferior a "DD" para títulos de largo plazo y a "5 y 6" para títulos de corto plazo, o sin calificación.

Artículo 2.21.1.3.6 (ARTÍCULO SEXTO Resolución 690 de 2004) Capital secundario.

El capital secundario de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios corresponde a la suma de los siguientes conceptos:

1. El valor en mercado de los bonos subordinados efectivamente suscritos siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor del capital primario. Sólo serán computables dichos bonos cuando:

a. En el respectivo prospecto de emisión se debe establecer, con carácter irrevocable, que en los eventos de liquidación el importe del valor del bono quedará subordinado al pago del pasivo externo.

b. Los títulos deberán ser emitidos a plazos mínimos de maduración no inferiores a cinco (5) años. No deberá existir ninguna opción de prepago por parte del emisor que reduzca el plazo de maduración a menos de cinco (5) años, ni otro tipo de opción a favor de los inversionistas que permita el pago anticipado de estos bonos en un plazo inferior a cinco (5) años.

c. No deberá existir ningún tipo de cláusula aceleratoria.

d. En el evento en que se pacten opciones de prepago a favor del emisor, se entenderá que el plazo de la emisión corresponde al establecido para ejercer dicha opción.

e. Durante los últimos cinco (5) años de maduración de los bonos subordinados, el valor computable se disminuirá en un veinte por ciento (20%) para cada año.

f. En el evento en que haya sido pactada una opción de prepago y se cumpla con el plazo de maduración mínima, el valor computable se disminuirá en un veinte por ciento (20%) por cada año en los cinco (5) años anteriores a la fecha de ejercicio de la opción.

Tratándose de bonos cuya opción tenga una fecha determinada para su ejercicio y la misma no sea ejercida, el valor disminuido durante los años anteriores a la fecha de ejercicio de la opción será recalculado en un monto equivalente a un bono que no tenga una opción de prepago, de forma tal que permita descontar un veinte por ciento (20%), cada año, hasta alcanzar un valor de cero por ciento (0%) al momento del vencimiento del bono.

Para el caso de bonos cuya opción tenga una fecha indeterminada para su ejercicio, el valor computable se disminuirá en un veinte por ciento (20%) por cada año en los cinco (5) años anteriores a la fecha a partir de la cual puede ser ejercida la opción, sin que deba realizarse recalculation alguno en el evento en que no sea ejercida.

2. Los bonos obligatoriamente convertibles en acciones, siempre y cuando sean efectivamente colocados y pagados y cumplan con las siguientes condiciones:

a. El plazo máximo de los bonos será de cinco (5) años.

b. El reglamento de emisión deberá indicar de manera expresa, que en los eventos de liquidación, el importe del valor de la obligación quedará subordinado al pago del pasivo externo.

- c. El rendimiento financiero reconocido no excederá la tasa de interés de captación DTF certificada por el Banco de la República, vigente a la fecha de la respectiva liquidación o cuando se trate de emisiones pactadas a la UVR la tasa máxima se establecerá tomando como referencia la tasa prevista en el punto de la curva de rendimientos para los TES UVR que corresponda al plazo de los bonos, más un margen de 300 puntos básicos.
- d. Los intereses se reconocerán pagaderos por períodos vencidos.
- e. Los bonos no podrán colocarse con descuento sobre su valor nominal.
- f. La observación de los demás requisitos y procedimientos establecidos en la normatividad vigente.

3. El cincuenta por ciento (50%) de las valorizaciones de los activos contabilizados de acuerdo con los criterios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso no computarán las valorizaciones correspondientes a los bienes recibidos en dación en pago o adquiridos en remate judicial.

Artículo 2.21.1.3.7 (ARTICULO SÉPTIMO Resolución 690 de 2004) Deducciones al capital secundario.

Se deducen del capital secundario el cincuenta por ciento (50%) de la porción no amortizada de los títulos con una calificación igual o inferior a “DD” para títulos de largo plazo y a “ 5 y 6 “ para títulos de corto plazo, o sin calificación.

Artículo 2.21.1.3.8 (ARTICULO OCTAVO Resolución 690 de 2004) Valor computable del capital secundario.

Para efectos del cálculo de la relación de solvencia, el valor máximo computable del capital secundario no podrá exceder el cien por ciento (100%) del capital primario una vez restadas las deducciones a que hace referencia el artículo 2.21.1.3.5. del presente decreto.

Artículo 2.21.1.3.9 (ARTICULO NOVENO Resolución 690 de 2004) Riesgo de crédito.

Para efectos del cálculo de la relación de solvencia, se entiende como riesgo de crédito la posibilidad de pérdidas que disminuyan el patrimonio técnico de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios como consecuencia del incumplimiento de obligaciones financieras en los términos acordados.

Artículo 2.21.1.3.10 (ARTICULO DÉCIMO Resolución 690 de 2004) Riesgo de mercado.

Para efectos del cálculo de la relación de solvencia, se entiende como riesgo de mercado la posibilidad de pérdidas que disminuyan el patrimonio técnico de una sociedad titularizadora de activos hipotecarios por movimientos adversos en los indicadores del mercado que afecten los instrumentos financieros en los que la entidad mantenga posiciones dentro o fuera del balance. Los indicadores del mercado que se tendrán en cuenta son, entre otros, los tipos de interés, tipos de cambio, precio de los valores o títulos y otros índices.

Artículo 2.21.1.3.11 (ARTÍCULO UNDÉCIMO Resolución 690 de 2004) Clasificación y ponderación de los activos por nivel de riesgo de crédito.



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINHACIENDA

Para efectos de determinar el valor total de activos ponderados por nivel de riesgo crediticio, los mismos se deben clasificar dentro de una de las siguientes categorías dependiendo de su naturaleza:

Categoría I – Activos de máxima seguridad: En esta categoría se clasificará la caja, depósitos a la vista en entidades sometidas a vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones en títulos del Banco de la República o de la Nación y los garantizados por ésta en la parte cubierta. Así mismo, computarán dentro de esta categoría los títulos emitidos o garantizados por entidades multilaterales de crédito.

Categoría II – Activos de alta seguridad: En esta categoría se clasificarán títulos emitidos por entidades públicas del orden nacional, los depósitos a término en establecimiento de crédito, operaciones de reporto, operaciones activas de crédito relacionadas con fondos interbancarios vendidos, y créditos garantizados incondicionalmente con títulos emitidos por la Nación o por el Banco de la República o de Gobiernos o Bancos Centrales de países que autorice la Superintendencia Financiera de Colombia.

Categoría III – Otros activos de alta seguridad: En esta categoría se clasificarán los créditos para financiación de vivienda cuya garantía sea la misma vivienda, distintos de aquellos que se hayan reestructurados. Sin embargo, los créditos destinados a la adquisición de vivienda reestructurados cuya calificación crediticia mejore a A o B, ponderarán en esta categoría.

Categoría IV – Otros activos de riesgo: En esta categoría se incluirán los otros activos de riesgo no deducidos en el cómputo del patrimonio técnico y no incluidos en ninguna categoría anterior.

Parágrafo 1. Los activos incluidos en la Categoría I se ponderarán al cero por ciento (0%), en la Categoría II al veinte por ciento (20%), en la Categoría III al cincuenta por ciento (50%) y en la Categoría IV al cien por ciento (100%).

Parágrafo 2. Los créditos para financiación de vivienda previstos en la categoría III ponderarán a partir de los treinta (30) días siguientes de la fecha de su adquisición.

Parágrafo 3. Los activos conformados por cartera hipotecaria de vivienda calificada en las categorías de riesgo C, D y E de acuerdo con las reglas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, computarán al setenta y cinco por ciento (75%). A partir del mes de enero del año 2005, los activos de que trata el presente parágrafo calificados en las categorías de riesgo D y E computarán por el cien por ciento (100%) de su valor.

Artículo 2.21.1.3.12 (ARTICULO DECIMOSEGUNDO Resolución 690 de 2004)
Ponderaciones especiales:

Las siguientes clases de activos se ponderarán de acuerdo con las normas especiales que se indican a continuación:

- a. (Modificado por el artículo 57 del decreto 1745 de 2020) Los bonos y títulos hipotecarios de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, que cuenten con garantía del Gobierno Nacional, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financiera- FOGAFIN o del Fondo Nacional de Garantías- FNG, computarán al cero por ciento (0%).
- b. Los contratos de leasing inmobiliario para vivienda ponderarán por el cincuenta por ciento (50%) a partir de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su adquisición.

Artículo 2.21.1.3.13 (ARTICULO DECIMOTERCERO Resolución 690 de 2004) Títulos derivados de procesos de titularización.

Para efectos de determinar el valor total de estos activos ponderados por su nivel de riesgo crediticio, los mismos se clasificarán, de acuerdo con la calificación otorgada por sociedades calificadoras autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia. La ponderación corresponderá a la obtenida en las siguientes tablas:

RIESGO CREDITICIO DE LARGO PLAZO

| RANGO DE CALIFICACIÓN | PONDERACIÓN |
|-----------------------|-------------|
| AAA hasta AA- | 20% |
| A+ hasta A- | 50% |
| BBB+ hasta BBB- | 100% |
| BB+ hasta BB- | 150% |
| B+ hasta B- | 200% |
| CCC | 300% |

RIESGO CREDITICIO DE CORTO PLAZO

| RANGO DE CALIFICACIÓN | PONDERACIÓN |
|-----------------------|-------------|
| 1+ hasta 1- | 20% |
| 2+ hasta 2- | 50% |
| 3 | 100% |
| 4 | 300% |

Artículo 2.21.1.3.14 (ARTICULO DECIMOCUARTO Resolución 690 de 2004) Garantías y facilidades de liquidez para procesos de titularización hipotecaria.

Las garantías que las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios otorguen para mejorar la calidad crediticia de una emisión de títulos hipotecarios se tomarán por el cien por ciento (100%) de su valor y se ponderarán por el ciento cincuenta por ciento (150%).

Las facilidades de liquidez admisibles establecidas por las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios se consideran como una inversión en un tramo o una clase de títulos de una emisión. Las mismas se tomarán por el cien por ciento (100%) de su valor y ponderarán según la calificación de acuerdo con las tablas previstas en el artículo anterior. Para el efecto las facilidades de liquidez tendrán la calificación inmediatamente superior a la asignada al tramo o título subyacente cubierto por la facilidad.

Parágrafo. Se consideran facilidades de liquidez admisibles las que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La documentación de la facilidad deberá identificar y limitar con claridad las circunstancias en las que se podrá hacer disposición de la misma. En concreto, la facilidad no podrá utilizarse para proporcionar apoyo crediticio para cubrir pérdidas ya sufridas, ni estar estructurada de modo que exista certeza de que se va a hacer disposición de ésta .
- b) No podrá utilizarse la facilidad para cubrir exposiciones de riesgo de crédito que se encuentren calificadas en categoría "C" de acuerdo con lo previsto en las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia para la evaluación del riesgo crediticio en la cartera de créditos de vivienda.
- c) No podrá disponerse de la facilidad hasta que hayan sido agotadas todas las mejoras crediticias aplicables de las cuales pueda beneficiarse la facilidad de liquidez.
- d) Cuando no se cumplan las condiciones anteriores las facilidades de liquidez recibirán el mismo tratamiento previsto para las garantías en el presente artículo.

Artículo 2.21.1.3.15 (ARTICULO DECIMOQUINTO Resolución 690 de 2004) Operaciones con derivados.

Para la ponderación de operaciones con derivados se tendrá en cuenta la diferencia positiva que resulte de calcular el valor de mercado de la respectiva operación, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Cuando la contraparte sea la Nación o el Banco de la República se ponderará al cero por ciento (0%).

1. Cuando la contraparte sea diferente a la Nación o el Banco de la República al cien por ciento (100%).
2. Si la operación de derivados es garantizada con títulos de deuda pública, la ponderación será del ochenta (80%).

El valor de mercado de un derivado corresponde a la diferencia del valor de mercado del derecho menos el valor de mercado de la obligación.

Artículo 2.21.1.3.16 (ARTÍCULO DECIMOSEXTO Resolución 690 de 2004) Valor de cómputo de los activos.

Para efectos del presente decreto los activos se computarán netos de provisiones.

Artículo 2.21.1.3.17 (ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO Resolución 690 de 2004) Valor de la exposición por riesgo de mercado.

Para el cálculo del riesgo de mercado se utilizará la metodología VeR, conforme a la cual se estima la pérdida que podría registrar una determinada posición en un intervalo de tiempo con un cierto nivel de probabilidad o confianza debido a un cambio adverso en los precios. Para el efecto, la Superintendencia Financiera de Colombia instruirá de manera

general a los vigilados respecto de los procedimientos que permitan dar aplicación a dicha metodología.

Artículo 2.21.1.3.18 (ARTÍCULO DECIMOOCSTAVO Resolución 690 de 2004) Concentración del riesgo de crédito.

El riesgo de crédito a que está expuesta una sociedad titularizadora de activos hipotecarios respecto de un cliente o de un grupo de clientes relacionados entre sí, se considerará como una situación de concentración de riesgo cuando el valor sea igual o superior al diez por ciento (10%) de su patrimonio técnico.

Para establecer el riesgo de crédito de un cliente o grupo de clientes relacionados se tendrán en cuenta aquellas operaciones que den origen a compromisos, dentro o fuera del balance, con una contraparte, y las posiciones en el portafolio propio, que se puedan afectar por un posible incumplimiento debido a una variación del precio del instrumento de que se trate, por causas relacionadas bien con su emisor o con el emisor de su instrumento principal, si se trata de un instrumento derivado.

Artículo 2.21.1.3.19 (ARTÍCULO DECIMONOVENO Resolución 690 de 2004) Riesgo de crédito con personas relacionadas.

Para efectos de establecer el riesgo de un cliente o grupo de clientes relacionados se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 2.1.2.1.10, 2.1.2.1.11 y 2.1.2.1.12 del presente decreto.

Las operaciones de aquellos clientes relacionados entre sí, deberán sumarse para efectos de establecer la existencia de situaciones de concentración de riesgo conforme a lo dispuesto por el artículo anterior.

Artículo 2.21.1.3.20 (ARTÍCULO VIGÉSIMO Resolución 690 de 2004) Límites de concentración del riesgo de crédito.

El riesgo de crédito que puede asumir una sociedad titularizadora de activos hipotecarios estará sujeto a los siguientes límites:

1. El máximo valor de riesgo que puede contraer una sociedad titularizadora de activos hipotecarios respecto de un cliente o de un grupo de clientes relacionados entre sí, es del treinta por ciento (30%) del valor de su patrimonio técnico.

2. Una sociedad titularizadora de activos hipotecarios no podrá mantener situaciones de concentración de riesgo, cuyo valor acumulado supere 8 veces su patrimonio técnico.

Parágrafo 1. No computarán para el cálculo de los límites a que hace referencia el presente artículo:

- a) Las operaciones y las inversiones que se hagan en títulos emitidos, garantizados o avalados por la Nación y el Banco de la República;
- b) Las operaciones en las que la contraparte sea la Nación o el Banco de la República;
- c) Los títulos hipotecarios de que trata la Ley 546 de 1999, y
- d) Los bonos hipotecarios de que trata la Ley 546 de 1999 cuando los tenedores de los mismos hayan adoptado de conformidad con el numeral 3 del artículo 10 de dicha Ley la decisión de ceder el contrato de administración de los bonos a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos.

Parágrafo 2. Cuando se trate de repos, simultáneas y transferencia temporal de valores, la entidad calculará la diferencia entre el valor de mercado de los valores y el importe recibido por la entidad, de simultáneas y transferencia temporal de valores, la entidad calculará la diferencia entre el importe prestado por la entidad y el valor de mercado de los valores que haya recibido, si dicha diferencia fuere positiva.

Artículo 2.21.1.3.21 (ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO Resolución 690 de 2004) Control e Información.

El cumplimiento de la relación de solvencia se controlará periódicamente. Para el efecto, la Superintendencia Financiera de Colombia señalará de manera general el contenido de la información, procedimiento de remisión y los formularios que se deben utilizar.

Artículo 2.21.1.3.22 (ARTÍCULO VIGESIMOSEGUNDO Resolución 690 de 2004) Implementación.

La Superintendencia Financiera de Colombia reglamentará los aspectos técnicos y procedimentales para que las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios cumplan con lo dispuesto en el presente decreto.

Artículo 2.21.1.3.23 (ARTÍCULO VIGESIMOTERCERO Resolución 690 de 2004) (Modificado por el artículo 58 del decreto 1745 de 2020) Régimen de Transición.

Se establece el siguiente régimen de transición:

Los bonos obligatoriamente convertibles en acciones emitidos con anterioridad al 12 de agosto de 2004 podrán contarse como capital secundario de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del artículo 2.21.1.3.6 del presente decreto, a pesar de que no cumplan con el requisito previsto en el literal c) del mismo.

TÍTULO 2 SOCIEDADES TITULARIZADORAS DE ACTIVOS NO HIPOTECARIOS

CAPÍTULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 2.21.2.1.1 (Artículo 1 del Decreto 230 de 2010) Autorización, Denominación, Objeto social y Vigilancia. Las sociedades de servicios técnicos y administrativos que adelanten la titularización de los activos de que trata el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 se constituirán únicamente como sociedades anónimas mercantiles, para lo cual deberán adelantar el trámite de constitución y obtener el certificado de autorización expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así como las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Su denominación se encontrará seguida o precedida de la expresión “sociedad titularizadora de activos no hipotecarios” o de la sigla –STANH–, tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos no hipotecarios y estarán sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo. Para efectos del presente régimen, se entienden por activos no hipotecarios todos aquellos activos que no se originan, derivan o tienen fundamento en

operaciones realizadas en desarrollo del sistema de financiación de vivienda de largo plazo de que trata la Ley 546 de 1999 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

Artículo 2.21.2.1.2 (Artículo 2 del Decreto 230 de 2010) Operaciones Autorizadas.

En desarrollo de su objeto social las sociedades **titularizadoras de activos no hipotecarios** podrán:

1. Adquirir activos no hipotecarios a cualquier título;
2. Originar, estructurar y administrar procesos de titularización de activos no hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, para lo cual emitirán títulos respaldados con activos no hipotecarios y sus garantías, o con derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías los cuales podrán ser colocados en Colombia o en el exterior;
3. Prestar servicios para el desarrollo de procesos de movilización de activos no hipotecarios, incluyendo asesoría para la estructuración, emisión y colocación de títulos, la administración de universalidades de activos no hipotecarios y la administración y desarrollo de procesos de titularización de activos no hipotecarios en Colombia o en el exterior;
4. Avalar, garantizar y en general suministrar coberturas en procesos de movilización de activos no hipotecarios originados en Colombia o en el exterior, incluyendo las titularizaciones en que actúe como originador o emisor;
5. Realizar actos de comercio sobre activos no hipotecarios, incluyendo sus derechos y garantías, siempre y cuando guarden relación con su objeto social exclusivo;
6. Participar en el capital de compañías nacionales o extranjeras que se encuentren facultadas para la movilización de activos no hipotecarios;
7. Emitir títulos de deuda respaldados con su propio patrimonio;
8. Obtener créditos, garantías o avales;
9. Administrar su tesorería y realizar las operaciones pertinentes para tal fin;
10. Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas;

Artículo 2.21.2.1.3 (Artículo 8 del Decreto 230 de 2010) Separación Patrimonial

De acuerdo con lo señalado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 los activos que formen parte de los procesos de titularización de activos no hipotecarios deberán conformar universalidades separadas y aisladas del patrimonio de las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios, cuyos flujos de caja estarán destinados exclusivamente al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que se establezca en el correspondiente reglamento de emisión y colocación.

Además de los activos no hipotecarios, harán parte de las universalidades las garantías de cualquier índole sobre los mismos, los derechos sobre los contratos de seguro que amparen las garantías de dichos activos o la vida de los deudores, los activos a partir de los cuales se estructuren los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio de la emisión o los derechos derivados de los contratos a través de los cuales tales mecanismos de seguridad o apoyo crediticio se constituyen y, en general, cualquier otro derecho o activo

que se derive de los activos no hipotecarios titularizados, tales como los flujos provenientes de dichos activos, los rendimientos producto de la realización de inversiones temporales de liquidez y las daciones en pago o los bienes rematados que se reciban con ocasión de su cobranza, así como el producto de su venta.

Los activos vinculados a los procesos de titularización de que trata este Decreto no constituirán prenda general de los acreedores de quienes los originen o administren, y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil o de cualquier otra acción que pudiera afectarlos. Por consiguiente, tales activos en ningún caso se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, del administrador del proceso de titularización o del administrador de los activos, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización de activos no hipotecarios otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad conformada por los activos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

Parágrafo. Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios deberán mantener sistemas de información contable independientes de los activos de la propia sociedad y de las otras masas o paquetes de activos que formen parte de los procesos de titularización, con el fin de revelar su condición de activos separados del patrimonio de la sociedad y facilitar la evaluación independiente de los riesgos inherentes a cada emisión.

Artículo 2.21.2.1.4 (Artículo 6 del Decreto 230 de 2010) Manejo de Riesgos

Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios deberán estructurar y documentar sistemas de administración de riesgos que permitan la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos que están asumiendo y sus mecanismos de cobertura, de acuerdo con las instrucciones que al efecto imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Igualmente, deberán suministrar de manera completa y oportuna toda la información al mercado sobre los riesgos que asumen los inversionistas en sus emisiones y sus políticas de gestión de riesgos.

Artículo 2.21.2.1.5 (Artículo 3 del Decreto 230 de 2010) (Modificado por el artículo 59 del decreto 1745 de 2020) Normas Aplicables.

En todo aquello que no se encuentre expresamente regulado en el presente Título, las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios y las emisiones que efectúen se sujetarán a (i) las normas que se refieran a los participantes del mercado de valores; (ii) las normas que se refieran a los demás emisores de valores; y (iii) las normas que regulen las condiciones y requisitos de las ofertas públicas de valores.

Artículo 2.21.2.2.1 (Artículo 4 del Decreto 230 de 2010) Capital Mínimo de las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios.

Las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios tendrán un capital mínimo de cinco mil quinientos noventa millones de pesos (\$5.590.000.000). Dicho capital mínimo se ajustará a partir del primero (1°) de enero de cada año en forma automática en el mismo sentido y porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor que suministre el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- para el año inmediatamente anterior. El valor resultante se aproximará al múltiplo en millones de pesos inmediatamente superior.

Parágrafo. El monto del capital mínimo mencionado se establecerá como resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas patrimoniales: capital suscrito y pagado, reservas, superávit por prima en colocación de acciones, utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, revalorización del patrimonio y bonos obligatoriamente convertibles en acciones. Para efectos del cálculo del capital mínimo se deducirán las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Artículo 2.21.2.2.2 (Artículo 5 del Decreto 230 de 2010). Patrimonio Adecuado y Relación de Solvencia.

Mientras la Superintendencia Financiera de Colombia no disponga otra cosa, las sociedades titularizadoras de activos no hipotecarios estarán sujetas, en lo aplicable, al régimen de patrimonio adecuado y de relación de solvencia contenido en el Capítulo 3 del Título Primero del Libro 21 del presente Decreto y demás normas que la modifiquen o sustituyan.