



CNBCR-01/2024	<p style="text-align: center;">NDMC-35</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</p>	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

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

CONSIDERANDO:

- I. Que el artículo 2 inciso segundo de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que para el buen funcionamiento del Sistema de Supervisión y Regulación Financiera se requiere que los integrantes del sistema financiero y demás supervisados cumplan con las regulaciones vigentes y la adopción de los más altos estándares de conducta en el desarrollo de sus negocios, actos y operaciones, de conformidad a lo establecido en la referida Ley, en las demás leyes aplicables, en los reglamentos y en las normas técnicas que se dicten para tal efecto.
- II. Que el artículo 3 literal c) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que es competencia de la Superintendencia del Sistema Financiero monitorear preventivamente los riesgos de los integrantes del sistema financiero y demás supervisados, y la forma en que éstos los gestionan, velando por el prudente mantenimiento de su solvencia y liquidez.
- III. Que el artículo 7 inciso cuarto de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que están sujetos a la supervisión de la Superintendencia los emisores de valores de oferta pública, con especial énfasis en lo referente al cumplimiento de las obligaciones que les imponen las leyes, reglamentos y normas técnicas bursátiles.
- IV. Que el artículo 1 de la Ley del Mercado de Valores, establece que la Superintendencia del Sistema Financiero vigilará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en referida Ley y fiscalizará las bolsas de valores, las casas de corredores de bolsas, las sociedades especializadas en el depósito y custodia de valores y las sociedades clasificadoras de riesgo.
- V. Que el artículo 3 de la Ley del Mercado de Valores, establece que todo valor que sea objeto de oferta pública deberá asentarse en el Registro Público Bursátil, que para tal efecto llevará la Superintendencia del Sistema Financiero, e inscribirse posteriormente en una bolsa de valores.
- VI. Que el artículo 9 inciso tercero, literal h) de la Ley del Mercado de Valores, establece que el prospecto de emisión suscrito por persona autorizada, el cual deberá contener estados financieros auditados, consolidados en su caso, dictamen del auditor y toda información pertinente sobre garantías de la emisión, derechos y deberes del emisor.
- VII. Que el artículo 9 inciso tercero, literal i) de la Ley del Mercado de Valores establece que cuando la emisión se encuentre garantizada con bienes muebles o inmuebles

CNBCR-01/2024	<p style="text-align: center;">NDMC-35</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</p>	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

deberán presentarse los documentos que comprueben la existencia, el valúo y el documento de constitución de garantía.

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 EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

CAPÍTULO I OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

Objeto

Art. 1.- Las presentes Normas tienen por objeto establecer las disposiciones que deberán cumplir las garantías que amparen las emisiones de valores de deuda cuando se constituyan con préstamos hipotecarios.

Sujetos


Art. 2.- Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son los emisores de valores de deuda cuando dichas emisiones se constituyan con garantías de préstamos hipotecarios.

Para efectos de las presentes Normas, se exceptúan el Estado y el Banco Central de Reserva de El Salvador.

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) **Entidad emisora:** emisores de valores sujetos a las presentes Normas; y
- c) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

CNBCR-01/2024	NDMC-35 NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

De la garantía y el manejo de los préstamos

Art. 4.- La garantía constituida con préstamos hipotecarios de las emisiones de valores de deuda deberá cumplir lo siguiente:

- a) Cuando se trate de garantías que otorguen las entidades emisoras, constituida parcialmente o en su totalidad, por préstamos hipotecarios, éstos deben estar clasificados con la categoría "A", integrada por "A1" y "A2", conforme a las "Normas para clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento" (NCB-022), y cuando se trate de créditos agropecuarios, conforme a las "Normas Técnicas para la Evaluación de Clasificación de los Créditos del Sector Agropecuario y Constituir las Reservas de Saneamiento" (NRP-26);
- b) La suma de los préstamos hipotecarios que integran la garantía deberá ser igual o mayor al ciento veinticinco por ciento (125%) del monto vigente de la emisión;
- c) El plazo de los préstamos deberá ser igual o mayor al plazo vigente de la emisión;
- d) Los préstamos no deben garantizar simultáneamente cualquier otro tipo de obligación; y
- e) La entidad emisora deberá contar con mecanismos de control interno, que permitan el adecuado seguimiento y que faciliten la rápida y oportuna consulta de los préstamos; los que deberán estar en todo momento físicamente separados de la cartera global de la institución de modo que sean perfectamente identificables.

El plazo de los préstamos al que se refiere el literal c) del presente artículo podrá ser menor, conforme a las condiciones especiales de aprobación de las emisiones que financien programas de seguridad social para la vivienda.

Formalidad de los documentos que constituyen la garantía

Art. 5.- Los documentos que sean remitidos a la Superintendencia por la entidad emisora pueden ser a través de medios electrónicos o impresos.

Los documentos remitidos en medios impresos deben estar debidamente legalizados y suscritos por el representante legal o apoderado especialmente facultado para ello.

La remisión de los documentos debe cumplir con las formalidades del marco legal vigente que le sean aplicables.

Art. 6.- La información relativa a la cartera de préstamos hipotecarios que constituyen la garantía, que deben remitir las entidades emisoras y su periodicidad, es la siguiente:

CNBCR-01/2024

Aprobación: 31/01/2024

Vigencia: 15/02/2024

NDMC-35

NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE
LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE
CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



Información	Periodicidad	Formato para envío
Listados de cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las emisiones.	Mensualmente, dentro de los diez días hábiles del mes siguiente.	Listado de Préstamos en formato Electrónico (Para el caso de los sujetos obligados a las "Normas Técnicas sobre el procedimiento para la Recolección de Información del Sistema Central de Riesgos" NRP-41, esta información estará sujeta a las especificaciones técnicas definidas por el Comité de Normas del Banco Central).
Certificación del auditor externo.	Trimestralmente, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de cada trimestre.	Formato impreso de certificación que debe ser suscrita por el Auditor Externo responsable, que respalde el listado trimestral de préstamos, el que a su vez debe ser suscrito por el Representante Legal, Auditor Externo y Notario (Ver formato en Anexos No. 1 y No. 2)
Certificación del auditor externo de los saldos de cada emisión de certificados y la cancelación de las obligaciones derivadas en el período establecido.	Mensualmente, dentro de los diez días hábiles del mes siguiente.	Certificación impresa. (Ver formato en Anexo No. 3)
Certificación de la Unidad de Riesgo o del auditor interno de la calificación de los préstamos hipotecarios adicionados, de que cumplen los requisitos para constituirse en garantía de emisiones de valores	Mensualmente, dentro de los diez días hábiles del mes siguiente.	Certificación impresa y reporte impreso que contenga el detalle de los préstamos adicionados y los sustituidos (Ver formato de certificación en Anexo No. 4 y formato electrónico en Anexo No. 5).

Información	Periodicidad	Formato para envío
Declaración de Voluntad manifestada en escritura pública o en acta notarial otorgada por el representante legal del emisor, a través de la cual otorgue el gravamen de los nuevos préstamos que se hayan afectos a la obligación, así como la desgravación de los préstamos sustituidos.	Cada dos meses, dentro de los diez días hábiles del mes siguiente al período bimestral. Esta información deberá ser enviada por los períodos de enero y febrero; marzo y abril; mayo y junio; julio y agosto; septiembre y octubre y noviembre y diciembre de cada año)	Formato Impreso suscrito por el Representante Legal o apoderado especialmente facultado para ello, debidamente legalizado.

Art. 7.- No obstante, la periodicidad señalada en el artículo anterior, para el envío de la declaración de voluntad, la Superintendencia podrá requerir en cualquier momento su formalización la cual se refiere a que dicha declaración de voluntad esté suscrita por notario.


Art. 8.- Toda la información remitida a la Superintendencia, por cualquier medio, es responsabilidad de la entidad emisora, la que se somete a las sanciones correspondientes, en caso de que la misma sea falsa y no se actualice oportunamente.

Lo anterior es sin perjuicio de cualquier información adicional que, en virtud de sus facultades legales, solicite la Superintendencia.

Art. 9.- En la Escritura Pública de Emisión, en la parte relativa a la garantía, deberá adicionarse lo siguiente: "Los mutuos de los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión se manejarán separadamente del resto de documentos".

Art. 10.- Los auditores externos que certifiquen la situación de los préstamos que garantizan las emisiones de valores de deuda deberán:

- a) Evaluar la muestra de préstamos en un número cuyo monto represente como mínimo el 50% del monto de la garantía de la emisión;
- b) Confrontar su calificación con la establecida de acuerdo con las "Normas para clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento" (NCB-022). Si la calificación no estuviere actualizada, el auditor deberá confrontar su calificación con las del emisor. En el caso de los créditos agropecuarios, observar las "Normas Técnicas para la Evaluación de Clasificación de los Créditos del Sector Agropecuario y Constituir las Reservas de Saneamiento" (NRP-26);

CNBCR-01/2024	NDMC-35 NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

- c) Si hubiere diferencias entre ambas calificaciones el auditor deberá informar a la Superintendencia y a la entidad emisora correspondiente. Esta última deberá tomar las medidas necesarias para corregir de inmediato dichas observaciones;
- d) Tomar de base para su análisis, la cartera de préstamos remitida por la entidad emisora a la Superintendencia; y
- e) Tener disponible en todo momento la documentación que sustente la certificación emitida.

El porcentaje mínimo del 50% de la muestra a evaluar a la que se refiere el literal a) del presente artículo podrá ser menor, conforme a las condiciones especiales de aprobación de las emisiones que financien programas de seguridad social para la vivienda.

CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

Sanciones

Art. 11.- 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.

Derogatoria


Art. 12.- Las presentes Normas, derogan las "Regulaciones para el Manejo de la Garantía de las Emisiones de Valores de Deuda cuando esta se constituya con Préstamos Hipotecarios" (RCTG-32/2010), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-25/2010 del 16 de diciembre 2010, cuya Ley Orgánica se derogó por Decreto Legislativo No. 592 que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en Diario Oficial No. 23, Tomo No. 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

Aspectos no previstos

Art. 13.- 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. 14.- Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del quince de febrero de dos mil veinticuatro.

CNBCR-01/2024	NDMC-35 NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		


Anexo No. 1

MODELO DE CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS QUE GARANTIZAN LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS DE INVERSIÓN

El infrascrito auditor externo de _____, certifica que del examen de la documentación y registros contables, consta que al (fecha) _____, el listado de préstamos adjunto que garantizan la emisión (denominación) _____, por un monto de (en letras y números) _____, corresponde a préstamos hipotecarios calificados por la administración como categoría "A" integrados por las categorías "A1" y "A2" e inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. La vigencia de dichos préstamos se ajusta a las condiciones especiales de su aprobación o, en su caso, es igual o mayor al plazo de la emisión que garantizan. Asimismo, dichos préstamos no garantizan simultáneamente ninguna otra obligación que esté a cargo de la entidad emisora.

La citada emisión cumple los instructivos y lineamientos aprobados por el Banco Central de Reserva de El Salvador para el manejo de certificados de inversión que le son aplicables. (En el caso que las emisiones de certificados de inversión correspondan a Bancos regulados por la Ley de Bancos; Bancos Cooperativos, Sociedades de Ahorro y Crédito y Federaciones de Bancos Cooperativos reguladas por la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito).

San Salvador, ____ de _____ de _____
 Nombre y firma del auditor responsable:
 No. de registro y sello:

CNBCR-01/2024	NDMC-35 NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

Anexo No. 2


**LISTADO TRIMESTRAL DE INFORMACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS QUE
GARANTIZAN EMISIONES DE VALORES DE DEUDA**

Número columna	Columna	Descripción
1	DENOEMISION	Denominación de la Emisión. Ej. CIBAC\$1
2	FECHACORTE	Fecha a la que se refieren los datos de la información. Formato: dd/mm/aa Ejemplo: 31/01/2023
3	NUMREFEREN	Es el número de la referencia que posee el deudor por la deuda adquirida
4	CODDEUDOR	Número único de Identificación del Deudor dentro de la Institución Ejemplo: 02101812671012 ó 016892813 (Sin guiones ni espacios).
5	TIPIDENTIF	Tipo de identificador con el que envía los datos la Institución: N=NIT (Número de Identificación Tributaria), U=NIU (Número de Identificación Único)
6	PRIMPELL	Primer apellido del Deudor
7	SEGUPELL	Segundo apellido del Deudor
8	APECASADA	Apellido de Casada de la Deudora
9	PRIMNOMB	Primer Nombre del Deudor
10	SEGUNOMB	Segundo Nombre
11	NOMSOCIE	Nombre del Deudor (Persona Jurídica)
12	MONTOREFER	Monto del Saldo Original del Préstamo
13	SALDOREFER	Saldo Total de la Referencia
14	FECOTORGAM	Fecha en la que fue otorgado el Préstamo
15	FECVENCIMI	Fecha de vencimiento de la referencia
16	TASAINTE	Tasa de Interés Vigente
17	PAGOCAPI	Forma de Pago del Capital D: Diario, S: Semanal, Q: Quincenal, M: Mensual, T: Trimestral, E: Semestral, A: Anual, E: Eventual
18	PAGOINTE	Forma de Pago de los Intereses D: Diario, S: Semanal, Q: Quincenal, M: Mensual, T: Trimestral, E: Semestral, A: Anual, E: Eventual
19	NUREGISTRO	Número de Registro de la Hipoteca en el Centro Nacional de Registros
20	FEREGISTRO	Fecha de Registro de la Hipoteca en el Centro Nacional de Registros

Firma y sello
Representante Legal

Firma y sello
Auditor externo

Firma y Sello
Notario

CNBCR-01/2024	NDMC-35 NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

Anexo No. 3

MODELO DE CERTIFICACIÓN MENSUAL DE SALDOS DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EMISIÓN DE VALORES DE DEUDA

El infrascrito auditor externo de _____, certifica que con base al examen de la documentación y registros contables al _____ de _____, consta que:

- Las obligaciones vigentes ascienden a (valor en letras y números) _____ y, que a través de la Bolsa de Valores se han negociado la (s) (número) emisiones referidas a continuación:


Denominación	Monto	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Saldo

- El pago en concepto de intereses por el período comprendido del _____ al _____, relativos a las emisiones arriba detalladas, se efectuaron en su respectiva fecha de vencimiento.

San Salvador, _____ de _____ de _____

Nombre y firma del auditor responsable:

No. de registro y sello:

CNBCR-01/2024	<p style="text-align: center;">NDMC-35</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</p>	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

Anexo No. 4

MODELO DE CERTIFICACIÓN MENSUAL DEL AUDITOR INTERNO SOBRE ADICIONES EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS QUE GARANTIZAN LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA


El infrascrito auditor interno de _____, certifica que los _____ (cantidad) préstamos hipotecarios por el monto de _____ (en número y letras), que fueron adicionados durante el mes de _____ al listado de préstamos hipotecarios que garantizan las emisiones de Certificados de Inversión denominada _____, corresponde a préstamos calificados por la administración como categoría "A" integrados por las categorías "A1" y "A2" e inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. La vigencia de dichos préstamos se ajusta a las condiciones especiales de su aprobación o, en su caso, es igual o mayor al plazo de la emisión que garantizan. Asimismo, dichos préstamos no garantizan simultáneamente a ninguna otra obligación que esté a cargo de la entidad emisora.

La citada emisión cumple los instructivos y lineamientos aprobados por el Banco Central de Reserva de El Salvador para el manejo de certificados de inversión que le son aplicables. (En el caso que las emisiones de certificados de inversión correspondan a Bancos regulados por la Ley de Bancos; Bancos Cooperativos, Sociedades de Ahorro y Crédito y Federaciones de Bancos Cooperativos reguladas por la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito).

San Salvador, _____ de _____ de _____

Nombre y firma del responsable de la Unidad de Riesgo o del auditor interno:

No. de registro y sello:

CNBCR-01/2024	NDMC-35 NORMAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE LA GARANTÍA DE LAS EMISIONES DE VALORES DE DEUDA CUANDO SE CONSTITUYA CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Aprobación: 31/01/2024		
Vigencia: 15/02/2024		

Anexo No. 5

LISTADO DE PRÉSTAMOS ADICIONADOS Y ELIMINADOS QUE GARANTIZAN EMISIONES DE VALORES DE DEUDA

Número columna	Columna	Descripción
1	DENOEMISION	Denominación de la Emisión. Ej. CIBAC\$1
2	FECHACORTE	Fecha a la que se refieren los datos de la información. Formato: dd/mm/aaaa Ejemplo: 31/01/2023
3	NUMREFEREN	Es el número de la referencia que posee el deudor por la deuda adquirida
4	CODDEUDOR	Número único de Identificación del Deudor dentro de la Institución Ejemplo: 02101000000000 ó 016800000 (Sin guiones ni espacios)
5	TIPIDENTIF	Tipo de identificador con el que envía los datos la Institución: N=NIT (Número de Identificación Tributaria), U=NIU (Número de Identificación Único)
6	PRIMAPELL	Primer apellido del Deudor
7	SEGUAPELL	Segundo apellido del Deudor
8	APECASADA	Apellido de Casada de la Deudora
9	PRIMNOMB	Primer Nombre del Deudor
10	SEGUNOMB	Segundo Nombre
11	NOMSOCIE	Nombre del Deudor (Persona Jurídica)
12	MONTOREFER	Monto del Saldo Original del Préstamo
13	SALDOREFER	Saldo Total de la Referencia
14	FECOTORGAM	Fecha en la que fue otorgado el Préstamo
15	FECVENCIMI	Fecha de vencimiento de la referencia
16	TASAINTE	Tasa de Interés Vigente
17	PAGOCAPI	Forma de Pago del Capital D: Diario, S: Semanal, Q: Quincenal, M: Mensual, T: Trimestral, E: Semestral, A: Anual, E: Eventual
18	PAGOINTE	Forma de Pago de los Intereses D: Diario, S: Semanal, Q: Quincenal, M: Mensual, T: Trimestral, E: Semestral, A: Anual, E: Eventual
19	NUREGISTRO	Número de Registro de la Hipoteca en el Centro Nacional de Registros
20	FEREGISTRO	Fecha de Registro de la Hipoteca en el Centro Nacional de Registros
21	ESTADOPRES	Condición del Préstamo A=Préstamo Adicionado, E=Préstamo Eliminado