

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA SPVS-IV-No. 146

La Paz, 17 FEB 2006

VISTOS:

El Informe SPVS/IV/DE/INF-227 emitido por la Dirección de Emisores de la Intendencia de Valores de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros (SPVS) y demás documentación que ver hubo y convino.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley de Propiedad y Crédito Popular de 15 de junio de 1998, en su artículo 35 crea la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, como órgano autárquico y persona jurídica de derecho público, con autonomía de gestión técnica y administrativa y jurisdicción nacional.

Que, la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros tiene como misión regular y fiscalizar el desempeño de estos mercados, con atribuciones para este efecto establecidas por la Ley de Pensiones, la Ley del Mercado de Valores, la Ley de Seguros y disposiciones conexas, de acuerdo a lo determinado en la Ley No. 2427 de 28 de noviembre de 2002.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 2 inc. c) de la Ley del Mercado de Valores dispone que se considerará como Valor aquellos instrumentos de transacción en el Mercado de Valores, que cumplan con las siguientes condiciones:

- i) Que sean creados y emitidos de conformidad a reglamento específico.



- ii) Que identifiquen al beneficiario de los recursos obtenidos por la emisión.
- iii) Que su oferta pública sea autorizada por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.
- iv) Que representen la existencia de una obligación efectiva asumida por el emisor.

Que, el artículo 15 inc. 2) de la Ley del Mercado de Valores dispone como función y atribución de la SPVS regular, controlar, supervisar y fiscalizar el Mercado de Valores y las personas, entidades y actividades relacionadas a dicho mercado.

Que, el artículo 15 inc. 3) de la Ley del Mercado de Valores dispone como atribución de la SPVS velar por el desarrollo de un Mercado de Valores sano, seguro, transparente y competitivo.

Que, el artículo 15 inc. 4) de la Ley del Mercado de Valores dispone como función y atribución de la SPVS vigilar la correcta prestación de servicios por parte de las personas naturales y jurídicas bajo su jurisdicción.

Que, el artículo 15 inc. 25) de la Ley del Mercado de Valores dispone como función y atribución de la SPVS emitir resoluciones administrativas necesarias para instrumentar la aplicación y el cumplimiento de la Ley y sus reglamentos.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo No. 28151 de fecha 17 de mayo de 2005, se crean los Valores Hipotecarios de Vivienda.

Que, el artículo 2 del Decreto Supremo No. 28151, dispone que los requisitos de emisión de los Valores Hipotecarios de Vivienda serán emitidos mediante Resolución Administrativa de la SPVS.





SUPERINTENDENCIA
DE PENSIONES, VALORES Y SEGUROS
Bolivia

Que, el artículo 3 del Decreto Supremo N° 28151 dispone que las entidades emisoras de Valores Hipotecarios de Vivienda garantizarán el cumplimiento de pago de dichos Valores con su propio patrimonio, de conformidad a Resolución Administrativa de la SPVS.

Que, el artículo 4 del Decreto Supremo No. 28151, determina que los Valores Hipotecarios de Vivienda así como su emisión deben ser regulados, controlados y fiscalizados por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

Que, mediante Decreto Supremo No. 28267 de fecha 28 de julio de 2005, se modifican los Decretos Supremos Nos. 28151 y 25958, referidos a la normativa para la emisión de Valores Hipotecarios de Vivienda y fomento a las políticas de vivienda, respectivamente.

Que, mediante Decreto Supremo No. 28480 de fecha 2 de diciembre de 2005, se modifica el Decreto Supremo No. 28151 y Decreto Supremo No. 28267.

Que, el inciso g) del artículo 5 del Decreto Supremo No. 28151 dispone que las entidades que emitan Valores Hipotecarios de Vivienda deberán constituir una garantía de ejecución inmediata, de conformidad a Resolución Administrativa de la SPVS.

Que, el artículo 5 del Decreto Supremo No. 28151 dispone que las entidades que emitan Valores Hipotecarios de Vivienda deberán cumplir los requisitos que determina dicho artículo y otros que determine la SPVS mediante Resolución Administrativa.

Que, el artículo 8 del Decreto Supremo No. 28151 dispone que las entidades que emitan Valores Hipotecarios de Vivienda deberán mantener en todo momento un coeficiente de adecuación patrimonial de al menos 12,5% con relación a sus activos ponderados según riesgo y que dicha ponderación se establecerá mediante reglamento emitido por la SPVS.



SUPERINTENDENCIA
DE PENSIONES, VALORES Y SEGUROS
Bolivia

Que, el artículo 10 del Decreto Supremo N° 28151 faculta a la SPVS, con carácter general, a regular los aspectos relacionados con la emisión de Valores Hipotecarios de Vivienda.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Informe SPVS/IV/DE-INF-227/2005 de 19 de septiembre de 2005 y notas con cites SPVS/IV/CIN-433 y SPVS/IV/CIN-542/2005 de 11 de octubre y 16 de diciembre de 2005, respectivamente, la Dirección de Emisores de la Intendencia de Valores de la SPVS ha determinado la necesidad de emitir la regulación de Valores Hipotecarios de Vivienda y sus sociedades emisoras y ha presentado el proyecto normativo elaborado por dicha instancia técnica de la SPVS.

Que, mediante nota con cite SPVS/DL/CI N° 1389 de 30 de septiembre de 2005, dirigida a la Intendencia de Valores, el Departamento Legal formuló observaciones y comentarios al Proyecto de Regulación sobre Valores Hipotecarios de Vivienda y Sociedades Emisoras de Valores Hipotecarios de Vivienda.

Que, mediante Informe emitido por el Departamento Legal en fecha 16 de febrero de 2006, se señala que los Decretos Supremos Nos. 28151, 28267 y 28482 facultan en líneas generales a la SPVS para regular los aspectos relacionados con la emisión de Valores Hipotecarios de Vivienda.

CONSIDERANDO:

Que, el párrafo V del artículo 1 de la Ley No. 3076 de 20 de junio de 2005 establece que la SPVS tiene competencia privativa e indelegable para emitir regulaciones prudenciales, controlar y supervisar las actividades, personas y entidades relacionadas con el Seguro Social Obligatorio de largo plazo, la actividad aseguradora y reaseguradora y el Mercado de Valores.

POR TANTO:

El Superintendente de Pensiones, Valores y Seguros a.i. designado mediante Resolución Suprema No. 221777 de fecha 31 de Mayo de 2003 en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la Ley del Mercado de Valores No. 1834 de 31 de marzo de 1998, Ley de Propiedad y Crédito Popular No. 1864 de 15 de junio de 1998 y demás disposiciones legales en vigencia;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.

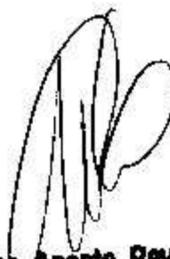
Aprobar la REGULACION SOBRE VALORES HIPOTECARIOS Y SOCIEDADES EMISORAS DE VALORES HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (SVH) que en Anexo a la presente Resolución Administrativa forma parte integrante e inseparable de la misma.

ARTÍCULO SEGUNDO.

La Intendencia de Valores queda encargada de la ejecución y estricto cumplimiento de lo establecido por la presente Resolución Administrativa.

Regístrese, hágase saber y archívese.

Regístrese, hágase saber y archívese.



Guillermo Aponte Reyes Ortiz
SUPERINTENDENTE DE PENSIONES,
VALORES Y SEGUROS S.L.

**REGULACIÓN SOBRE VALORES HIPOTECARIOS Y SOCIEDADES EMISORAS
DE VALORES HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (SVH)**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1. (OBJETO) La presente Regulación tiene por objeto establecer normas de carácter prudencial relativas a la emisión de Valores Hipotecarios por parte de las Sociedades Emisoras de Valores Hipotecarios de Vivienda (SVH) así como el funcionamiento de estas Sociedades, de conformidad a lo establecido por el Decreto Supremo N°28151 de fecha 16 de mayo de 2005 y del Decreto modificatorio N°28267 de fecha 28 julio de 2005, y del Decreto modificatorio N°28480 de fecha 2 de diciembre de 2005.

ARTÍCULO 2. (DEFINICIONES) Para efectos de la presente Regulación, serán aplicables las definiciones establecidas en los reglamentos que regulan el Mercado de Valores.

Sin perjuicio de lo dispuesto por el párrafo anterior, es aplicable la definición establecida en el artículo 2 del Decreto Supremo N°28151 de fecha 16 de mayo de 2005 modificado por el Decreto Supremo N°28267 de fecha 28 julio de 2005 y por el Decreto modificatorio N°28480 de fecha 2 de diciembre de 2005.

**CAPITULO II
DE LOS VALORES HIPOTECARIOS**

ARTÍCULO 3. (VALORES HIPOTECARIOS) Los valores hipotecarios deberán sujetarse a las siguientes reglas específicas:

1. VENTA DE LOS VALORES HIPOTECARIOS

La venta del Valor implica la cesión del crédito que lo garantiza.

El vendedor sólo responderá por la existencia del crédito.

Los Valores Hipotecarios sólo serán transferibles como unidad, no pudiéndose ceder participaciones sobre los mismos.

2. EMISION DESMATERIALIZADA

Los Valores Hipotecarios deberán ser emitidos en forma desmaterializada y estar inscritos en una bolsa de valores.

f

3. NOVACION POR CAMBIO DE DEUDOR Y MODIFICACION DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

En conformidad a lo dispuesto en el Código Civil, en caso de una novación por cambio de deudor, deberá obtenerse el consentimiento expreso del acreedor.

La emisión del Valor Hipotecario conlleva todos los derechos de un Valor según la Ley del Mercado de Valores, donde tanto el crédito como la hipoteca que lo caucione constan en el mismo documento, no siendo posible separar el crédito de la hipoteca, ni el Valor del crédito que lo garantiza. Por lo tanto, la única forma de modificar las condiciones del Valor Hipotecario consiste en redimirlo anticipadamente y entregar uno nuevo.

ARTÍCULO 4. (REQUISITOS DE LOS VALORES HIPOTECARIOS) La emisión de Valores Hipotecarios deberá cumplir con los siguientes requisitos para su oferta pública:

- a) Ser emitidos como Valores de contenido crediticio, de oferta pública y de emisión no seriada.
- b) Ser emitidos en el Mercado de Valores por las Sociedades Anónimas autorizadas para dicho efecto.
- c) El contrato de préstamo hipotecario que garantiza un Valor Hipotecario deberá extenderse en escritura pública.

ARTÍCULO 5. (REQUISITOS MINIMOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CONTRATOS DE CREDITOS QUE RESPALDAN LOS VALORES HIPOTECARIOS) Los contratos de crédito que respalden la emisión de Valores hipotecarios deberán contener las siguientes estipulaciones mínimas:

- a) Individualización de las partes.
- b) Obligación del deudor hipotecario de pagar a la SVH la deuda conforme a las cuotas que se fijen.
- c) Monto y plazo del préstamo y tasa de interés pactada. Se deberá indicar también la Notaría en la cual se encuentra protocolizada la tabla de Amortización del crédito hipotecario, si es que se la hubiera protocolizado.
- d) Requisitos y condiciones para el ejercicio de la facultad de prepago del deudor.
- e) Lugar donde debe hacerse el pago. Cualquier modificación de éste deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio del deudor registrado en la SVH, con una anticipación no inferior a 60 días antes de comenzar a regir.

Sin perjuicio de lo anterior, el cambio de lugar de pago sólo podrá hacerse a uno en la misma ciudad del lugar pactado originalmente, salvo acuerdo escrito entre la SVH y el deudor.

- f) Prohibición de gravar o enajenar el inmueble dado en garantía.

ARTÍCULO 6. (CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES HIPOTECARIOS)

- a) Monto máximo y plazo

Los Valores hipotecarios no podrán otorgarse a plazos inferiores a 1 año ni superiores a 30 años y el monto a emitirse no deberá sobrepasar el 100% del monto del crédito hipotecario que lo garantice.

- b) Garantía

- b1) Valuación del bien inmueble hipotecado

La valuación del bien inmueble otorgado en garantía del crédito hipotecario será determinada por un perito valuador designado por la SVH otorgante o administradora de dicho crédito. En la valuación del inmueble que debe practicarse, sólo se comprenderá el valor de las mejoras permanentes adheridas a éste. En los préstamos para la construcción se podrá considerar como garantía el valor del terreno y sólo se aumentará el valor de la garantía mediante nuevos avalúos que consideren las nuevas construcciones realizadas.

Dada la importancia de efectuar una valuación que refleje el valor real de la propiedad que garantiza el crédito hipotecario que a su vez garantiza la emisión de un Valor hipotecario de vivienda, de manera que constituya en resguardo efectivo para el acreedor o inversionista del valor hipotecario, el agente administrador deberá cuidar que, en el procedimiento de valuación que se adopte, se consideren y ponderen correctamente todos los factores que incidan en el valor que se le asigne al bien raíz.

Tratándose de conjuntos habitacionales o de grupos de viviendas análogas o de similares características de ubicación, construcción, tamaño y otras, se podrá confeccionar un informe de valuación matriz al conjunto o grupo, y, mediante anexos, especificar la propiedad que se está valuando, con su valoración.

- b2) Hipoteca

El Valor Hipotecario deberá estar garantizado con un crédito cuyo subyacente sea la primera hipoteca constituida sobre un bien inmueble. La cobertura de las hipotecas deberá estar en función a las políticas establecidas, el importe de los créditos y el análisis de riesgo del prestatario, no debiendo ser inferior al determinado por el artículo 7 del Decreto Supremo 28151.

b3) Seguro de incendio y desgravamen del bien inmueble hipotecado

La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago del crédito hipotecario, mínimamente con seguro de desgravamen y con seguro de incendio. El seguro de incendio deberá ser por el valor total del inmueble hipotecado, deducido el valor del terreno. El deudor, mediante solicitud por escrito, podrá optar en cualquier momento porque la suma asegurada se limite al saldo insoluto de la deuda multiplicado por 1.1 veces. El deudor podrá contratar libremente la póliza, en cualquiera de las entidades aseguradoras nacionales autorizadas por la SPVS que comercialicen este seguro, debiendo ser extendido a favor del acreedor del Crédito Hipotecario.

Las pólizas de seguro señaladas precedentemente podrán ser tomadas directamente por el deudor o a través de la Sociedad Emisora de Valores Hipotecarios (SVH) administrador del crédito hipotecario, con el consentimiento por escrito del deudor.

El monto asegurado deberá ser rehabilitado por el afianzado, cada vez que la compañía aseguradora pague un siniestro conforme a las normas de la póliza o las disposiciones legales o reglamentarias vigentes. En caso contrario, el monto será reducido en la suma pagada por la aseguradora, situación que la compañía de seguros pondrá en conocimiento de la SPVS, dentro del plazo de 5 días hábiles a contar desde su ocurrencia.

Adicionalmente, el crédito hipotecario debe contar con una póliza de desgravamen hipotecario que cubra el total del saldo del crédito en caso de muerte del deudor.

c) Amortización

El pago de los Valores Hipotecarios se hará por medio de cupones periódicos, los que comprenderán amortización de capital e interés. Excepcionalmente, dichos cupones pueden no comprender todo o parte de la amortización de capital por el período que se determine en la declaración unilateral, el que no podrá exceder de 3 años computables a partir de la fecha de emisión del Valor Hipotecario.

CAPITULO III DE LAS OPERACIONES CREDITICIAS

ARTÍCULO 7. (OPERACIONES CREDITICIAS) Las operaciones crediticias de la Sociedad Emisora de Valores Hipotecarios, deberán contemplar los siguientes aspectos:

1. TASA DE INTERES, MONEDA Y REAJUSTE

La tasa de interés pactada en las operaciones de créditos hipotecarios otorgados por la SVH no podrá ser recargada con comisiones, gastos y otros cobros por cualquier concepto o cualquier otra acción que resulten en ganancia o rédito para la SVH.

El monto del préstamo y las obligaciones de pago que se establezcan, podrán expresarse en Bolivianos, Bolivianos con mantenimiento de valor respecto a la UFV o moneda extranjera.

2. CUOTAS HIPOTECARIAS.

El pago de los créditos hipotecarios se hará por medio de cuotas mensuales, anticipadas o vencidas, que se estipulen en el contrato, las que comprenderán amortización e interés pudiendo no comprender todo o parte de la amortización (periodo de gracia de capital) por el período que se determine en el contrato de préstamo, el que no podrá exceder de 3 años.

Adicionalmente, se podrá otorgar un período de gracia para el inicio del pago de las cuotas, el que no podrá ser superior a 3 meses, contados desde la fecha de otorgación del crédito.

3. PAGO DE DIVIDENDOS MEDIANTE DESCUENTO POR PLANILLA.

Si el deudor hipotecario fuere un trabajador dependiente, a requerimiento escrito de éste, las cuotas pactadas en el crédito hipotecario que respalda un Valor Hipotecario podrán ser descontadas por planilla por el empleador. Estos descuentos no podrán exceder del 20% de la remuneración total del trabajador.

Si el empleador no entregase los fondos descontados al trabajador a la SVH por dos meses consecutivos o tres meses en total en un periodo de 12 meses, la SVH deberá notificar este hecho al deudor, a fin de que aquél haga los futuros pagos de la cuota en forma directa a la SVH y ordene al empleador la suspensión de las retenciones.

Las SVHs emisoras de Valores hipotecarios deberán aceptar el procedimiento de pago directo, hasta que el deudor requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, las SVHs administradores de los créditos hipotecarios deberán requerir y obtener del empleador el pago de las retenciones que no hubiese entregado, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro de las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones judiciales de cobranza a que se refiere el párrafo anterior, sin que se haya obtenido el pago íntegro, las cuotas faltantes constituyen deudas morosas de cargo del trabajador dependiente, de acuerdo a las condiciones pactadas en el respectivo crédito hipotecario.

ARTÍCULO 8. (REGISTRO DE TABLAS DE AMORTIZACION) La SVH agente administrador, podrá protocolizar en una Notaría de Fe Pública, las tablas de amortización del crédito hipotecario que otorgue para respaldar un Valor Hipotecario y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de amortización aplicada.

Estas tablas deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con no menos de cuatro decimales. En su confección, se deberá cuidar que tenga la siguiente información mínima:

- a) Número de cuota;
- b) Amortización de capital;
- c) Interés en tasa anualizada simple y monto;
- d) Valor de la cuota;
- e) Saldo de capital adeudado; y,
- f) Amortización acumulada.

El agente estará obligado a entregar al deudor copias simples de la tabla de amortización de su crédito, si éste lo solicitare. Dicha copia debe estar referida a una unidad de capital o por el monto total del crédito, cualquiera de los dos formatos que el deudor requiera.

ARTÍCULO 9. (AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS) Los contratos de préstamo hipotecario que garanticen una emisión de Valor Hipotecario deberán señalar las normas a que se sujetará la facultad del deudor de prepagar total o parcialmente la deuda, estableciendo los requisitos y las condiciones para su ejercicio.

El deudor podrá anticipar su pago, sin el consentimiento del acreedor, siempre que pague el capital que se anticipa y los intereses calculados hasta la fecha de pago efectivo. Asimismo, los pagos anticipados que sean inferiores a 3 cuotas del crédito hipotecario requerirán siempre del consentimiento del acreedor.

ARTÍCULO 10. (GASTOS A CARGO DEL DEUDOR HIPOTECARIO) Sólo podrán ser de cargo del deudor hipotecario los pagos efectuados por los siguientes conceptos:

- a) Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del préstamo;
- b) Derechos de inscripción en Derechos Reales;
- c) Primas de seguro de incendio y seguro de desgravamen;

- d) Otros seguros y cláusulas adicionales que convengan las partes;
- e) Gastos de primera valuación del inmueble hipotecado; y,
- f) Estudio de títulos y redacción texto de escritura.
- g) Gastos de cancelación y alzamiento de hipoteca.

La SVH podrá financiar con el mismo préstamo hipotecario todos o algunos de los gastos antes enumerados. Con todo, no podrá superarse el límite establecido de 5% sobre el total del préstamo.

El incumplimiento del deudor en el pago de las primas de los seguros facultará a la SVH para ordenar efectuar dichos pagos, con cargo al obligado a las mismas y podrá ser cobrado en las cuotas pendientes de pago.

ARTÍCULO 11. (CREDITOS HIPOTECARIOS A PERSONAS RELACIONADAS A LA PROPIEDAD O GESTION DEL ACREEDOR) Podrán otorgarse, novarse o adquirirse créditos hipotecarios a personas relacionadas directa o indirectamente con la propiedad o gestión del acreedor o de la SVH administrador, siempre que ello no se efectúe en términos más favorables en cuanto a montos, plazos, tasas de interés, garantías u otras condiciones que las acordadas con terceros en operaciones similares.

CAPITULO V DEL REGISTRO Y OPERACIÓN DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE VALORES HIPOTECARIOS

ARTÍCULO 12. (INSCRIPCION DE LA SVH EN LA SPVS) La emisión y administración de los Valores Hipotecarios, deberá efectuarse por una SVH inscrita en el Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Superintendencia.

La fiscalización de las SVHs en el desarrollo de la función de agente administrador, será llevada a cabo por la SPVS.

Requisitos para la inscripción y permanencia en el RMV

- a) Original o Copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública de Constitución debidamente inscrita en el Registro de Comercial.
- b) Ser Sociedad Anónima e incluir en su denominación "Sociedad Emisora de Valores Hipotecarios de Vivienda"

- c) Original o Copia legalizada del Testimonio de los Estatutos Sociales de la entidad, debidamente inscrita en el Registro de Comercio en el cual debe tener como objeto social único y exclusivo el de otorgar créditos o mutuos hipotecarios de vivienda, para la compra, construcción, ampliación o reparación de vivienda, emitir Valores hipotecarios de vivienda, emitir valores, ser originador de procesos de titularización, vender cartera hipotecaria, constituir fideicomisos administrados según el Código de Comercio de bienes inmuebles que garanticen emisiones de valores, y administrar préstamos hipotecarios cuando corresponda.
- d) Original o Copia legalizada de los Testimonios de los Poderes de los representantes legales de la sociedad, debidamente inscrita en el Registro de Comercio.
- e) Copia de la Matricula de Comercio.
- f) Acreditar un capital social mínimo íntegramente suscrito y pagado o patrimonio neto de 2,500,000 bolivianos con mantenimiento de valor a la UFV al momento de inscribirse. El calculo del patrimonio mínimo será calculado deduciendo del activo total el pasivo total y lo siguiente:
- 1) 50% de los activos fijos netos que no sean créditos hipotecarios.
 - 2) cuentas por cobrar a empresas vinculadas directa o indirectamente a la SVH
 - 3) inversiones en valores emitidos por empresas vinculadas directa o indirectamente a la SVH, que no estén registrados en el RMV de la SPVS y en por lo menos una Bolsa de Valores.
- g) Acreditar la presentación de una garantía para cubrir el correcto y cabal cumplimiento de sus funciones de administrador de la cartera hipotecaria y de los perjuicios que con ocasión de dichas actividades puedan causar al deudor del crédito hipotecario o tenedor del valor hipotecario, equivalente al monto mayor entre cinco millones de bolivianos indexados a la UFV o 2 veces el patrimonio neto. Dicha garantía deberá ser constituida a favor de la Superintendencia a través de:
- 1) Boleta de Garantía emitida por una entidad financiera supervisada por la SBEF que cuente con una calificación de riesgo mínima de BBB1. En el caso de SVHs filiales de alguna de estas entidades financieras, la Boleta de Garantía deberá ser expedida por una entidad que no sea accionista ni sea una entidad vinculada.
 - 2) Garantías a primer requerimiento emitidas por una entidad financiera supervisada por la SBEF y que cuente con una calificación de riesgo mínima de BBB1. En el caso de SVHs filiales de alguna de estas entidades financieras, la garantía deberá ser expedida por una entidad que no sea accionista ni sea una entidad vinculada.
 - 3) Bonos del Tesoro General de la Nación (BTs), Letras del Tesoro General de la Nación (LTs), Bonos del Banco Central de Bolivia (BCBs), Certificados de Devolución de Deposito del Banco Central de Bolivia

(CDs), Bonos y pagarés bursátiles registrados en el RMV y en una bolsa de valores que tengan una calificación de riesgo mínima de A3. Estos Valores no podrán tener un plazo al vencimiento superior a los 360 días calendario y deberán estar inmovilizados y registrados contablemente en Cartera Restringida de la SVH.

- 4) Pólizas de Caución, que deberán ser emitidas por entidades aseguradoras autorizadas por la SPVS que cuenten con una calificación de riesgo mínima de A3 y no estén vinculadas a la SVH. Las mencionadas pólizas de caución deberán ser de ejecución inmediata y a primer requerimiento. El texto de las pólizas deberá ser uniforme, conforme lo establezca la Superintendencia. El monto asegurado deberá mantener su nivel en forma permanente durante la vigencia de la póliza debiendo el afianzado o tomador de la póliza de caución cumplir esta determinación en todo momento.
- 5) Una combinación de los incisos anteriores.

En el caso de que la garantía se encuentre constituida por Valores esta deberá ser de un monto 15% mayor al descrito al inicio de este inciso en la proporción que le correspondiese.

Será obligación de la SVH mantener vigente la garantía referida en el presente inciso.

- h) Organigrama y Manual de Funciones que contenga obligaciones, prohibiciones, sanciones y responsabilidades para los funcionarios de la SVH.
- i) Manual de Procedimientos de la SVH que contenga como mínimo:
 - 1) Controles internos en los procedimientos administrativos y operativos.
 - 2) Los controles internos deberán considerar la prevención de eventuales conflictos de interés y usos indebidos de información privilegiada, así como el manejo y registro de los créditos hipotecarios y valores emitidos de propiedad de sus clientes e inversionistas, respectivamente.

El Directorio deberá aprobar las modificaciones al Manual de Procedimientos y Control Interno.

- j) Los accionistas mayoritarios de la sociedad, entendiéndose por tal a aquéllos que tenga una participación igual o superior al 10% del total de acciones suscritas, sus directores, administradores y representantes legales, así como los directores, administradores y representantes legales de la SVH que soliciten la inscripción deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - 1) Ser mayor de edad.
 - 2) No estar impedidos y/o prohibidos de ejercer el comercio de acuerdo al Código de Comercio.

f

- 3) No ser accionista, director, administrador o principal ejecutivo de otra SVH.
- 4) No ser accionista, director, administrador o principal ejecutivo de firmas de auditoría externa y/o consultoría que presten servicios a la SVH autorizada.
- 5) No ser un funcionario de alguna de las entidades reguladoras del Sistema de Regulación Financiera.
- 6) Por incumplimiento a normas vigentes no se encuentren suspendidos o inhabilitados por la SPVS. En el caso que los posibles accionistas hubiesen sido suspendidos o inhabilitados por la SBEF, la SPVS podrá analizar los motivos que originaron dicha suspensión o inhabilitación, pudiendo denegarles de ser el caso, la calidad de accionista de la SVH.

ARTÍCULO 13. (ENDEUDAMIENTO Y PATRIMONIO) La SVH deberá mantener en todo momento un coeficiente de adecuación patrimonial de al menos 12,5% con relación a sus activos ponderados según riesgo de acuerdo a normativa emitida por la SPVS.

Si durante el funcionamiento de la SVH el coeficiente fuese inferior al señalado, o el capital social o patrimonio neto se redujese a una cantidad inferior al mínimo establecido, la entidad estará obligada a informar a la Superintendencia de esta situación, a más tardar un día hábil de detectada, proporcionando una explicación pormenorizada de las razones de su ocurrencia y detallando las medidas que hubiere adoptado o adoptará y los plazos para su regularización.

La SVH que incurra en dicha situación está prohibida de continuar operando con nuevos créditos hipotecarios hasta que dicha situación se regularice.

En todo caso, la SVH tendrá un plazo máximo de 180 días hábiles luego de detectado, para solucionar el incumplimiento señalado. Transcurrido dicho plazo, de no haberse regularizado su situación se procederá a la transferencia de dicha SVH y la transferencia de sus pasivos y activos a otra SVH para luego proceder a la cancelación de su inscripción como tal en el Registro del Mercado de Valores y su posterior liquidación.

ARTÍCULO 14. (OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES DE VALORES HIPOTECARIOS) Las SVH serán responsables de la eficacia de los contratos de préstamo hipotecarios y garantías, debiendo para tal efecto verificar la identidad y capacidad legal de las personas que contraten por su intermedio, de la autenticidad e integridad de los créditos hipotecarios que administren y de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para los Valores Hipotecarios.

Serán obligaciones de la SVH:

- a) Reunir y evaluar los antecedentes del interesado y efectuar el estudio de los títulos y las tasaciones de las propiedades que sean ofrecidas en garantía.

El análisis de estos antecedentes estará orientado tanto a determinar el valor comercial de la garantía ofrecida, como la capacidad de pago del deudor y su situación financiera. El agente deberá velar porque el monto máximo del préstamo no exceda los límites establecidos por el DS 28151 y este reglamento.

- b) Informar a las partes sobre la aprobación o rechazo del crédito. Cualquier carta, fax o comunicación dirigida al solicitante del crédito hipotecario o a terceros involucrados en la operación, en que se de información respecto de la aprobación o rechazo del referido crédito, deberá redactarse en términos que no induzcan a error a las partes, en especial respecto de las obligaciones que asume la SVH administrador del crédito hipotecario, antes del otorgamiento del mismo.

En caso de tratarse de una aprobación preliminar, sujeta a una posterior revisión de los antecedentes del solicitante o de la propiedad, antes de la escrituración definitiva, se deberá expresar esto claramente en la citada comunicación.

- c) Redactar el texto de la escritura pública mediante la cual se celebrará el crédito hipotecario y la garantía hipotecaria del mismo y realizar los trámites para las inscripciones correspondientes, como asimismo, las de cancelaciones y alzamientos de hipotecas una vez extinguida la deuda.

El texto de la escritura deberá reflejar fidedignamente las condiciones en que se efectúe el crédito hipotecario y el contrato al cual éste eventualmente acceda.

- d) Otorgar los créditos hipotecarios por cuenta propia o para Valores Hipotecarios.

El desembolso del importe del préstamo deberá estar a disposición del deudor hipotecario o de quien lo reciba a su nombre, una vez efectuada la inscripción hipotecaria en el registro de Derechos Reales.

- e) Percibir, cuando corresponda de acuerdo al contrato de administración de cartera hipotecaria el valor de las cuotas y de las primas de los seguros a que se encuentra obligado el deudor, realizar la cobranza en caso de no pago de los mismos, y pagar oportunamente las primas de seguro que recaude.
- f) Comunicar al deudor, con al menos 5 días de antelación al vencimiento de su cuota, el aviso de cobranza de cuotas hipotecarias, el cual debe contener al menos:

- 1) Número de cuotas pagadas, número de cuota que se cobra y número de cuotas pactadas.
- 2) Monto insoluto del crédito.
- 3) Desagregar, para la cuota que se cobra, lo siguiente: monto de la amortización, intereses, seguro de incendio, seguro de desgravamen, otros seguros (especificándolos por separado) y otros gastos si los hay.
- 4) Fecha de vencimiento de la cuota.

- 5) Tipos de seguros contratados, nombres de las compañías aseguradoras y números de las pólizas.
- g) Pagar al inversionista los cupones que conforman el Valor Hipotecario o al Patrimonio Autónomo administrado por una sociedad de titularización en el caso de una titularización, en la forma convenida en el contrato de administración, los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados por los deudores.
- h) Realizar un avalúo de la garantía hipotecaria en las situaciones que ésta sea necesaria o por lo menos una vez cada 2 años. El costo del avalúo será de cargo del deudor del crédito hipotecario.
- i) Mantener un registro actualizado de las garantías hipotecarias y los antecedentes necesarios que demuestren su existencia, protección y tasación
- j) Informar al inversionista del Valor Hipotecario o a la Sociedad de Titularización, cuando corresponda, en forma veraz, suficiente y oportuna, de todo hecho que afecte sus intereses, debiendo proporcionarle los antecedentes relativos a sus operaciones cuando así se lo solicite.
- k) Mantener actualizado un registro de los créditos hipotecarios que garantizan Valores Hipotecarios o se encuentren titularizados y bajo su administración. Dicho registro deberá registrar las transferencias en el que deberán anotarse, a lo menos, los siguientes antecedentes:
- 1) Individualización del deudor: Nombre, Carnet de Identidad y NIT si lo tuviese.
 - 2) Condiciones del préstamo: Fecha de otorgamiento, monto plazo, periodicidad de la cuota, tasa de interés, periodo de gracia y fecha de vencimiento de pago de la primera cuota.
 - 3) Gravámenes autorizados por el inversionista del Valor o Sociedad de Titularización cuando corresponda.
 - 4) Individualización del archivo que contiene el resto de la información relativa al préstamo, a la evaluación del deudor y sus garantías.
- l) La SVH deberá mantener información actualizada del saldo insoluto de la deuda y especialmente, de las cuotas impagas de cada uno de los deudores y del estado de su cobranza.
- m) Custodiar y guardar reserva de los antecedentes reunidos con motivo del otorgamiento y administración del crédito hipotecario.
- n) Contar con una Unidad o Gerencia de Riesgos que actúe con independencia del área comercial para así tener efectividad en el proceso de evaluación y calificación de la cartera.

ARTÍCULO 15. (RESERVA Y PROPIEDAD DE LA INFORMACION) La

información específica relativa al otorgamiento y administración de los créditos hipotecarios será de responsabilidad de la SVH otorgadora y administradora del crédito hipotecario. Sin perjuicio que la SVH pueda remitirla a la SPVS en la forma y oportunidad que ésta requiera y de publicar los informes generales que ésta determine. Los datos generales del crédito hipotecario son de acceso al inversionista o sociedad de titularización, cuando corresponda.

ARTÍCULO 16. (COBRO DE GASTOS E INFORMACION DE LOS MISMOS) La SVH sólo tendrá derecho a cobrar al deudor los gastos referidos en esta norma, sin perjuicio de los gastos de cobranza en caso de mora.

La SVH deberá informar a los solicitantes de préstamos hipotecarios en forma anticipada la forma en que se hará entrega de los fondos, el monto aproximado de los gastos que la operación le pudiera generar y entregarle una liquidación detallada de éstos una vez que la operación sea cursada.

CAPITULO VI DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION

ARTÍCULO 17. (VIGENCIA DEL CONTRATO) Los acreedores de los créditos hipotecarios deberán mantener permanentemente vigente un contrato de administración con alguna SVH, que contemple, al menos, las funciones, obligaciones, prohibiciones y derechos de las partes, en la forma dispuesta en esta norma, sin perjuicio de establecer libremente otras estipulaciones adicionales. El contrato será esencialmente revocable con un preaviso de 60 días.

El o los contratos de administración deberán contener la obligación de la SVH de recaudar las cuotas y primas, cuando correspondan, a que se haya obligado el deudor y de entregar estas últimas oportunamente con los acreedores correspondientes, en la forma convenida en los créditos hipotecarios respectivos.

En el caso que la SVH sea administradora y acreedora a la vez no será necesario el contrato descrito.

La SVH estará facultada para subcontratar con terceros la prestación de los servicios a que está obligado, sin que ello implique liberarlo de su responsabilidad.

Terminado por cualquier causa el contrato de administración de la SVH, el acreedor deberá proceder, dentro del plazo de dos días hábiles, a la designación de un nuevo agente administrador, quien deberá informarlo por escrito a los deudores respectivos, dentro de igual plazo contado desde su designación. El nuevo agente administrador debe ser una SVH.

La SVH deberá seguir cumpliendo con sus labores de administración hasta la designación de una nueva SVH administradora.

La Superintendencia, en casos calificados, podrá autorizar al inversionista institucional para realizar transitoriamente la función de agente administrador, caso en el cual deberá informar a sus deudores en la misma forma que en el párrafo precedente.

8



APROBACIÓN DE LA REGULACIÓN SOBRE VALORES HIPOTECARIOS Y SOCIEDADES EMISORAS DE VALORES HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (SVH)

La Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros (SPVS) comunica a la opinión pública en general, y a los interesados en particular, que mediante Resolución Administrativa SPVS-IV N° 146 de 17 de febrero de 2006, ha resuelto aprobar la Regulación sobre Valores Hipotecarios y Sociedades Emisoras de Valores Hipotecarios de Vivienda (SVH). El texto de la Resolución Administrativa se encuentra en la página Web de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros (SPVS) en la siguiente dirección: www.spvs.gov.bo

La Paz, 20 de febrero de 2006.