

Lima, 07 de diciembre de 1999

**Resolución S.B.S.
N° 1081-99**

El Superintendente de Banca y Seguros

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 221° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702, modificada mediante las Leyes N° 27008 y N° 27102, en adelante Ley General, faculta a las empresas del sistema financiero a conceder préstamos hipotecarios y, en relación con ellos, emitir títulos valores e instrumentos hipotecarios, tanto en moneda nacional como extranjera;

Que, es necesario dotar a las empresas del sistema financiero de instrumentos que puedan ser utilizados por éstas para financiar sus operaciones hipotecarias;

Que, dichos instrumentos financieros deben contribuir a que las mencionadas empresas supervisadas mantengan una correspondencia adecuada entre los plazos de sus captaciones y las respectivas colocaciones hipotecarias conforme lo requiere el artículo 178° de la Ley General;

Que, en este sentido, es conveniente establecer un marco regulatorio que promueva la emisión y colocación de bonos hipotecarios como un mecanismo que permita a las empresas del sistema financiero alcanzar los objetivos planteados en los párrafos anteriores así como dinamizar el mercado hipotecario en el Perú;

Que, al amparo del artículo 235° de la Ley General, esta Superintendencia está facultada para establecer las normas con arreglo a las cuales se emitan los diferentes instrumentos hipotecarios contenidos en dicha Ley;

Estando a lo opinado por las Superintendencias Adjuntas de Banca, de Seguros y de Asesoría Jurídica, así como por la Gerencia de Estudios Económicos; y,

En uso de las atribuciones conferidas en los numerales 7, 9 y 13 del artículo 349° de la mencionada Ley General.

RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar el Reglamento de Bonos Hipotecarios, que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- La presente Resolución entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese,

MARTÍN NARANJO LANDERER
Superintendente de Banca y Seguros

REGLAMENTO DE BONOS HIPOTECARIOS

CAPÍTULO I DE LOS ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º.- Definición

El bono hipotecario es un valor mobiliario que confiere a sus titulares derechos crediticios que se encuentran respaldados por créditos con garantía hipotecaria, existentes o futuros, y donde los recursos captados son destinados exclusivamente al financiamiento de la adquisición, construcción y/o mejoramiento de inmuebles.

Artículo 2º.- Empresas facultadas ¹

Las empresas bancarias, financieras y las demás empresas de operaciones múltiples que obtengan autorización de acuerdo al Reglamento para la Ampliación de Operaciones vigente, así como las Empresas Administradoras Hipotecarias, en adelante empresas, están facultadas para emitir bonos hipotecarios.

Artículo 3º.- Respaldo²

Los bonos hipotecarios deberán estar respaldados por créditos con garantía hipotecaria, existentes o futuros. Dichos créditos contarán con garantía hipotecaria preferente de primer rango. La mencionada garantía se encuentra comprendida en la excepción prevista en el primer párrafo del artículo 172º de la Ley General.

Los bonos hipotecarios podrán contar con otras garantías, salvo el activo fijo de las empresas, conforme con lo establecido en el numeral 6 del artículo 217º de la Ley General.

Artículo 4º.- Garantía Hipotecaria³

La excepción establecida en el primer párrafo del artículo 172º de la Ley General respecto a la garantía hipotecaria, deberá constar en el contrato respectivo o mediante cualquier otro instrumento que acredite dicho tratamiento de excepción.

Artículo 5º.- Ejecución de la garantía hipotecaria⁴

La ejecución de la garantía hipotecaria se realizará conforme a las normas establecidas en el Código Procesal Civil para la ejecución de garantías.

Artículo 6º.- Características adicionales

Los bonos hipotecarios, además de las características establecidas en los artículos precedentes, presentan las siguientes:

1. Podrán ser emitidos mediante series o programas de emisión.
2. Deben ser emitidos por un importe inferior a los créditos con garantía hipotecaria que los respaldan. La diferencia se determina en función a la proyección de la morosidad y del prepago de dichos créditos, a los gastos vinculados a la emisión, colocación y negociación de los bonos hipotecarios,

¹ Artículo modificado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

² Modificados por la Resolución SBS N° 0250-2000 del 07.04.2000

³ Modificado por la Resolución SBS N° 023-2001 del 16.01.2001

⁴ Modificado por la Resolución SBS N° 023-2001 del 16.01.2001

así como a cualquier otro aspecto que pudiera afectar la posibilidad de pago a los tenedores de los referidos bonos.

3. El principal y los cupones de los bonos hipotecarios pueden ser negociados a opción del tenedor, conjunta o independientemente, según se establezca en la escritura pública de emisión.
4. Los activos que respaldan los bonos hipotecarios y sus correspondientes pasivos forman parte de los conceptos excluidos de la masa, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 118° de la Ley General. En caso de someter una empresa al régimen de intervención, esta Superintendencia dispondrá la transferencia de los activos y pasivos vinculados a la emisión de bonos hipotecarios, incluyendo los créditos con garantía hipotecaria que los respalden con sus correspondientes garantías y, de ser el caso, las demás garantías de los bonos hipotecarios, a través de concursos a otra empresa o empresas.

CAPÍTULO II DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN

Artículo 7°.- Autorización de la Superintendencia⁵

La emisión de bonos hipotecarios requiere la opinión previa favorable de esta Superintendencia de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 232° de la Ley General. Para tal efecto, las empresas deberán presentar a esta Superintendencia una solicitud con la información y documentación señalada en el artículo siguiente. Esta Superintendencia dispone de un plazo de 30 días útiles posteriores a la presentación de dicha solicitud con la información y documentación completa para emitir su pronunciamiento.

Artículo 8°.- Requisitos para la emisión de bonos hipotecarios ⁶

Las empresas deberán adjuntar a la solicitud a que hace referencia el artículo anterior, una copia certificada del acuerdo del órgano societario correspondiente; un estudio técnico de la emisión y una copia del proyecto de contrato de emisión.

Artículo 9°.- Estudio técnico ⁷

El estudio técnico comprenderá un informe de evaluación del impacto del instrumento financiero sobre el perfil de riesgo de la empresa emisora, el cual constará de:

1. Resumen Ejecutivo

Principales aspectos del estudio de impacto sobre el perfil de riesgo de la empresa.

2. Antecedentes

- 2.1. Objetivos de la emisión y destino de los recursos.
- 2.2. Clasificación del riesgo de la empresa.
- 2.3. Emisiones previas de la empresa y sus clasificaciones de riesgo.
- 2.4. Marco legal y tratamiento tributario.

3. Descripción del Programa / Emisión.

- 3.1 Características de la emisión y del instrumento financiero.
- 3.2 Cronograma proyectado para las emisiones.

4. Análisis de Mercado

⁵ Artículo 7° modificado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

⁶ Artículo 8° modificado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

⁷ Artículo 9° modificado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

4.1 Situación y perspectivas del mercado de créditos.

4.2 Análisis de la cartera de créditos de la empresa.

4.3 Análisis de la oferta y demanda del instrumento financiero. Potenciales Inversionistas.

5. Evaluación Económico Financiera.

5.1 Análisis de riesgos:

- Impacto sobre riesgo de tasa de interés: ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo.
- Impacto en el riesgo cambiario: límites a la posición global de sobre venta y sobre compra.
- Impacto en el riesgo de liquidez: ratio de liquidez, brechas de liquidez y concentración de pasivos para productos financieros estructurados: diseño, rendimiento, riesgos y mecanismos de cobertura.

5.2 Impacto sobre indicadores financieros:

- Patrimonio efectivo y palanca
- Otros indicadores financieros.
- Estructura de activos y pasivos.

5.3 Proyecciones financieras.

- Supuestos de las proyecciones.
- Estimación de las tasas de las emisiones.
- Flujo de caja proyectado de las emisiones (flujos mensuales).
- Impacto sobre estado de resultados.
- Valor presente neto – Análisis de sensibilidad (escenarios).

Artículo 10°.- Colocación

Los bonos hipotecarios podrán ser colocados mediante oferta pública o privada. Para efectos de la colocación mediante oferta pública, las empresas deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 232° de la Ley General, las disposiciones expedidas por esta Superintendencia, la Ley de Mercado de Valores, aquéllas establecidas por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores (CONASEV) y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 11°.- Normas de aplicación supletoria

Las disposiciones de la Ley General de Sociedades serán aplicables de manera supletoria al presente capítulo.

CAPÍTULO III DE LOS INVERSIONISTAS

Artículo 12° - Garantías preferidas ⁸

Las empresas del sistema financiero considerarán como garantías preferidas de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones en vigencia, las siguientes:

1. La primera garantía mobiliaria sobre bonos hipotecarios emitidos de acuerdo con las disposiciones del presente reglamento; y,
2. El fideicomiso en garantía conformado por bonos hipotecarios emitidos de acuerdo con las disposiciones del presente reglamento.”

⁸ Artículo 12° modificado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

Artículo 13°.- Límite de inversión para empresas de operaciones múltiples

La inversión en bonos hipotecarios que efectúen las empresas de operaciones múltiples señaladas en el literal A del artículo 16° de la Ley General se incluye dentro del límite global señalado en el numeral 4 del artículo 200° de la Ley General.

Artículo 14°.- Inversiones realizadas por empresas de seguros y reaseguros⁹

**CAPÍTULO IV
DEL REGISTRO CONTABLE Y ESTADOS FINANCIEROS**

Artículo 15°.- Modificaciones al Plan de Cuentas y Estados Financieros ¹⁰

Artículo 16°.- Modificaciones al Manual de Contabilidad ¹¹

La contabilización de los Bonos Hipotecarios se sujeta a las disposiciones establecidas en el Manual de Contabilidad para las empresas del Sistema Financiero, aprobado mediante Resolución N° 895-98 del 01 de setiembre de 1998 y sus normas modificatorias.

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 17°.- Modificación al Reglamento sobre las Inversiones Elegibles de las Empresas del Sistema de Seguros ¹²

Artículo 18°.- Plazo de adecuación¹³

⁹ Artículo 14° derogado por la Resolución SBS N° 039-2002 del 16.01.2002 y Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

¹⁰ Artículo 15° eliminado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

¹¹ Artículo 16° modificado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

¹² Artículo 17° eliminado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.

¹³ Artículo 18° eliminado por la Resolución SBS N° 12878-2009 del 10/09/2009.