

Lima,

***Resolución S.B.S.***

***N° -2011***

***El Superintendente de Banca, Seguros y  
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones***

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 29637, publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 24 de diciembre de 2010, se aprobó la Ley que regula los Bonos Hipotecarios Cubiertos – BHC, definiendo a estos instrumentos como valores mobiliarios que confieren a su titular derechos crediticios respaldados con los Activos de Respaldo, la mencionada Ley faculta a esta Superintendencia la emisión de normativa de carácter general con el fin de reglamentar aspectos como el nivel de sobrecolateralización de estos instrumentos, autorización de emisión, presentación y difusión de información relacionada a los activos que respaldan la emisión, entre otros;

Que, mediante el Decreto Supremo N°033-2011-EF, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 2 de marzo de 2011, se aprobó el Reglamento de la Ley que regula los Bonos Hipotecarios Cubiertos – BHC;

Que, el numeral 5 del 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 y sus leyes modificatorias, 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, 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;

Que, a efectos de recoger las opiniones de los usuarios y del público en general respecto de las propuestas de modificación a la normativa, se dispuso la pre

## PRE PUBLICACIÓN SBS

publicación del proyecto de resolución sobre la materia en el portal electrónico de la Superintendencia, al amparo de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

Estando a lo opinado por las Superintendencias Adjuntas de Banca y Microfinanzas, de Riesgos, de Asesoría Jurídica y de Estudios Económicos,

En uso de las atribuciones conferidas por los numerales 7, 8 y 9 del artículo 349° de la Ley General.

### RESUELVE:

**Artículo Primero.-** Aprobar el Reglamento de Bonos Hipotecarios Cubiertos, que se menciona a continuación:

## “REGLAMENTO DE BONOS HIPOTECARIOS CUBIERTOS

### CAPÍTULO I DE LOS ASPECTOS GENERALES

#### **Artículo 1°.- Bono Hipotecario Cubierto**

El bono hipotecario cubierto, en adelante BHC, es un valor mobiliario que confiere a sus titulares derechos crediticios que se encuentran respaldados por activos de respaldo, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29637, el Decreto Supremo N° 033-2011-EF y el presente reglamento.

#### **Artículo 2°.- Definiciones**

- a) Activos de respaldo: son los activos debidamente identificados que pueden constituirse en respaldo de los BHC, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29637, el Decreto Supremo N° 033-2011-EF y el presente reglamento.
- b) Agente de monitoreo: es la persona encargada de verificar la adecuada identificación de los créditos, así como el desempeño de los BHC y los activos que los respaldan, en los términos establecidos en la Ley N° 29637, el Decreto Supremo N° 033-2011-EF y el Capítulo II del presente Reglamento.
- c) Crédito hipotecario para vivienda: crédito hipotecario definido como tal por el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias.
- d) Empresas: las empresas facultadas para emitir BHC, las cuales son 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.
- e) Empresas del sistema financiero del exterior de primer nivel: Aquellas que poseen una clasificación internacional no menor a “BBB-” para instrumentos representativos de deuda de largo plazo y no menor a “A-3” para instrumentos representativos de deuda de corto plazo, de

## PRE PUBLICACIÓN SBS

- acuerdo a las equivalencias establecidas en el Reglamento para la Inversión de los Fondos de Pensiones en el Exterior.
- f) Ley General: Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y normas modificatorias.
  - g) Ley N° 29637: Ley que regula los Bonos Hipotecarios Cubiertos.
  - h) Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
  - i) Valor contable: para efectos de este Reglamento entiéndase como valor contable el valor en libros neto de provisiones específicas asignadas conforme al Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias.
  - j) Valor neto de realización: Es el valor neto que la empresa estima recuperar como consecuencia de la eventual venta o ejecución del bien, en la situación cómo y dónde esté. Este valor debe considerar los castigos y cargos por concepto de impuestos a las ventas, comisiones, fletes, mermas, entre otros, según lo definido en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones aprobado por Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias.

### **Artículo 3°.- Activos de respaldo**

Los BHC deberán estar respaldados por créditos hipotecarios para vivienda y, de ser el caso, por los derivados con fines de cobertura de dichos créditos.

Los créditos hipotecarios deben cumplir con los siguientes requisitos durante el plazo de vigencia de la emisión:

- a) Ser de amortización periódica.
- b) Contar con la primera garantía hipotecaria.
- c) Poseer como máximo un ratio de préstamo sobre valor de la garantía de 80%, considerando:
  - i) el monto de la deuda vigente a dicha fecha y ii) el valor del inmueble valorizado de conformidad con lo indicando en el artículo 4° de este Reglamento.
- d) La garantía hipotecaria debe cumplir con lo señalado en el artículo 4° de este Reglamento.
- e) El titular del crédito hipotecario debe tener una clasificación crediticia de Categoría Normal o Categoría con Problemas Potenciales.
- f) Adicionalmente, se podrá incluir como créditos de respaldo a los créditos puente a que se refiere el artículo 16° del presente Reglamento.

Estos créditos de respaldo deben constituir como mínimo el setenta por ciento (70%) de los activos de respaldo. En aquellos casos en que producto de las fluctuaciones de los precios de mercado, del tipo de cambio o de otras variables que determine esta Superintendencia, se incumpliera el límite antes señalado, los emisores deberán tomar las medidas que sean necesarias a fin de subsanar dicha situación en un plazo de quince (15) días calendario de haber excedido dicho límite. Los derivados de cobertura deberán ser de tasa de interés o de moneda y ser otorgados por empresas del sistema financiero nacional o del sistema del exterior de primer nivel.

Adicionalmente a los créditos hipotecarios y los derivados antes indicados, se podrán incluir como activos de respaldo:

- a) Dinero en efectivo

- b) Instrumentos emitidos por el Banco Central
- c) Valores emitidos por el Estado Peruano
- d) BHC
- e) Otros que determine la Superintendencia.

Los activos de respaldo señalados en los literales b), c) y d) deberán ser valorizados a valor de mercado; por su parte, los créditos de respaldo serán valorizados a valor contable.

Los activos de respaldo no pueden estar sujetos a cargas, gravámenes u otras afectaciones por parte de la empresa emisora, salvo por la afectación en respaldo de los BHC y lo indicado en el literal c) del artículo 4° de la presente norma.

#### **Artículo 4°.- Garantías hipotecarias**

Las garantías hipotecarias de los créditos de respaldo deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Deben estar conformadas por bienes inmuebles destinados a vivienda.
- b) Deben ser hipotecas de primer rango.
- c) Son admisibles las garantías que respalden otros créditos otorgados por el emisor al deudor hipotecario, siempre que se establezca la obligación de sustitución o pago preferente de los créditos hipotecarios en caso de incumplimiento del deudor hipotecario.
- d) Los bienes materia de hipoteca deben estar valorizados por un perito inscrito en el registro de peritos Valuadores (REPEV), de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias.
- e) Las garantías hipotecarias deberán ser valorizadas a valor de mercado o valor de afectación, entendiéndose éste como el valor neto de realización.

#### **Artículo 5°.- Identificación e información de los activos de respaldo**

Las empresas deberán identificar los activos de respaldo de cada emisión. Conforme dichos activos vayan siendo identificados, éstos deberán ser informados a la Superintendencia y al Agente de Monitoreo de manera mensual, en un plazo no mayor de quince (15) días calendario contados desde el cierre del mes a que corresponde la información, en una comunicación que consigne lo siguiente:

- a) Respecto a los créditos de respaldo: los montos individuales de los créditos de respaldo, fecha del contrato, cliente, cronograma de vencimiento de los créditos de respaldo, prepagos y pagos recibidos, volumen y monto de deuda atrasada, y, de ser el caso, código interno de la operación; este código tiene carácter reservado.
- b) Respecto a otros activos de respaldo: el monto y características.

La información antes referida, con relación a la fecha y montos, deberá ser puesta en conocimiento del público por medio de la página web de cada entidad. La Superintendencia por su parte tendrá también en página web un apartado para la ubicación de dicha información.

Las empresas deberán indicar en las notas a los estados financieros y en los programas y prospectos de emisión, el monto comprometido por la cartera específica, así como la identificación

## PRE PUBLICACIÓN SBS

de dicha cartera. Dicha información será puesta en conocimiento de terceros a través de los mecanismos establecidos en los párrafos anteriores.

Los documentos de emisión y los contratos celebrados con el Agente de Monitoreo pueden disponer que la información y documentación a presentar que se menciona en este artículo sea más detallada y en periodicidades menores a las antes señaladas.

### **Artículo 6°.- Sustitución de activos de respaldo**

Se podrá pactar la sustitución de créditos hipotecarios que cumplan las características señaladas en el artículo 3° de la presente norma, siempre que se deba a los vencimientos o prepagos de los créditos o incumplimiento de las condiciones señaladas en dicho artículo.

En caso de sustitución de los créditos hipotecarios por una clasificación de su titular diferente a la de Normal o CPP, el valor contable del total de los créditos a incorporar no deberá ser superior al valor contable del total de los créditos sustituidos.

Asimismo, tratándose de activos de respaldo distintos de los créditos hipotecarios, la empresa puede sustituirlos en cualquier momento, siempre que cumplan las características acordadas en el contrato de emisión.

La parte que se sustituya de los activos de respaldo debe estar debidamente identificada y deberá ser comunicada a esta Superintendencia de acuerdo con los mecanismos establecidos en el artículo 5° del presente reglamento.

### **Artículo 7°.- Sobrecolateralización**

Cada emisión debe contar con una sobrecolateralización mínima de diez por ciento (10%) del principal no amortizado de los BHC.

Con relación al total de emisiones, para el caso de las empresas del sistema financiero que capten recursos del público en forma de depósitos, el saldo de sobrecolateralización no puede ser superior al dos por ciento (2%) de los activos de dicha empresa.

En los casos en que se incumplieran los niveles mínimos de sobrecolateralización antes mencionados, los emisores deberán tomar las medidas que sean necesarias a fin de subsanar dicha situación en un plazo de quince (15) días calendario de haber incumplido dicho límite.

### **Artículo 8°.- Recursos provenientes de los créditos de respaldo**

Los recursos obtenidos del pago o prepago de los créditos de respaldo son de libre disponibilidad, salvo que como consecuencia de ello se incumpla el sobrecolateral mínimo de 10% a que se refiere el primer párrafo del artículo 7° de la presente norma u otras condiciones de cobertura establecidas en el contrato de emisión.

En caso la disponibilidad mencionada en el literal anterior conlleve al incumplimiento de los límites de cobertura antes mencionados, se deberá mantener estos recursos en calidad de activos de respaldo, de acuerdo con lo dispuesto en el Título VI de la Ley N° 29637. Una vez subsanados los referidos límites de cobertura dichos activos vuelven a ser de libre disponibilidad.

## CAPITULO II AGENTE DE MONITOREO

### Artículo 9°.- Agente de Monitoreo

La empresa emisora será responsable de designar a su costo a una tercera parte independiente, denominada Agente de Monitoreo, la cual se encargará de lo siguiente:

- a) Monitorear el desempeño de la emisión y de los activos de respaldo.
- b) Requerir al emisor la sustitución de los activos de respaldo en los casos señalados en el artículo 6° del presente Reglamento.
- c) Verificar el cumplimiento de la obligación a informar a que se refiere el artículo 5° del presente Reglamento.
- d) Comunicar a esta Superintendencia, así como al Representante de los Obligacionistas, cualquier incumplimiento de las obligaciones del emisor.
- e) Analizar de manera periódica diversos escenarios de riesgos de mercado y crédito para los activos de respaldo.
- f) En caso de intervención, liquidación y disolución del emisor, ejecutar los acuerdos que adopte la Asamblea de Obligacionistas en relación con la enajenación o transferencia de la emisión y de los activos de respaldo.

Pueden desempeñarse como Agentes de Monitoreo las entidades facultadas para operar como fiduciarios u operar comisiones de confianza, conforme la Ley General. La persona encargada de la función antes descrita no deberá ser vinculada a la empresa emisora de los instrumentos o, de ser el caso, al prestatario del Crédito Puente. Asimismo, deberá encontrarse debidamente calificada para realizar la mencionada labor y, en general, no deberá estar incurso en situaciones que limiten la necesaria independencia para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con lo dispuesto en el DS N° 033-2011-EF. La vinculación antes mencionada se determinará de acuerdo a lo señalado en el artículo 202° de la Ley General.

## CAPÍTULO III DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN

### Artículo 10°.- Autorización de la Superintendencia

La emisión de los BHC 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 este organismo de control una solicitud con la información y documentación señalada en el siguiente artículo. Esta Superintendencia dispone de un plazo de treinta (30) días útiles posteriores a la presentación de dicha solicitud con la información y documentación completa para emitir su pronunciamiento.

### Artículo 11°.- Requisitos para la emisión

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 y copia del proyecto de contrato a celebrar con el Agente de Monitoreo.

**Artículo 12°.- Estudio técnico**

El estudio técnico a que se refiere el artículo anterior 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. Descripción de los Activos de Respaldo
  - 4.1 Características de los créditos de respaldo de la emisión.
  - 4.2 Características del resto de activos de respaldo.
  - 4.3 Análisis del cumplimiento del límite de dos por ciento (2%) de los activos requerido por el artículo 7° incorporando emisiones anteriores de BHC
  - 4.4 Flujo esperado de sustitución de la cartera incorporando supuestos de crecimiento, incumplimiento y pre-pago de los créditos.
5. Análisis de Mercado
  - 5.1 Situación y perspectivas del mercado de créditos.
  - 5.2 Análisis de la cartera de créditos de la empresa.
  - 5.3 Análisis de la oferta y demanda del instrumento financiero. Potenciales Inversionistas.
6. Evaluación Económico Financiera.
  - 6.1 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.
  - 6.2 Impacto sobre indicadores financieros:
    - Patrimonio efectivo y palanca
    - Otros indicadores financieros.
    - Estructura de activos y pasivos.
  - 6.3 Proyecciones financieras.
    - Supuestos de las proyecciones.
    - Estimación de las tasas de las emisiones.

## PRE PUBLICACIÓN SBS

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

### **Artículo 13°.- Colocación**

Los BHC podrán ser colocados mediante oferta pública o privada. Para efectos de la colocación mediante oferta pública en el país, 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 14°.- Normas de aplicación supletoria**

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

## CAPITULO IV INTERVENCIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL EMISOR

### **Artículo 15°.- Exclusión de masa**

En caso de intervención, disolución y liquidación del emisor los BHC y la totalidad de sus respectivos activos de respaldo son excluidos de la masa, rigiéndose por lo señalado en el Título VIII de la Ley N° 29637.

## CAPITULO V CRÉDITO Y ENDEUDAMIENTO PUENTE

### **Artículo 16°.- Crédito y Endeudamiento Puente**

El crédito y endeudamiento puente se encuentran regulados por lo dispuesto en el Título IX de la Ley N° 29637.

La comunicación de la afectación en garantía de los activos de respaldo a que se refiere el artículo 21° de la Ley N° 29637 se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5° de la presente norma."

**Artículo Segundo.-** Incorpórese el procedimiento número XX al Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, aprobado mediante la Resolución SBS N° 3082-2011, cuyo texto se anexa a la presente Resolución y se publica en el portal de la institución ([www.sbs.gob.pe](http://www.sbs.gob.pe)) conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2008-PCM, Reglamento de la Ley N° 29091.

**Artículo Tercero.-** Modificar el Anexo N° 6 "Reporte Crediticio de Deudores" del Capítulo V "Información Complementaria" del Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, conforme a lo siguiente:

## PRE PUBLICACIÓN SBS

1. Elimínese del Campo B-10 "Condición de disponibilidad" el siguiente criterio:

01 Operaciones entregadas en garantía para la recepción de préstamos o líneas de crédito

2. Incorpórese al Campo B-10 "Condición de disponibilidad" los siguientes criterios:

11 Operaciones en garantía de Bonos de Arrendamiento Financiero

12 Operaciones en garantía de Bonos Hipotecarios

13 Operaciones en garantía de Bonos Hipotecarios Cubiertos

19 Operaciones en garantía de otras emisiones

21 Operaciones en fideicomisos de garantía

22 Operaciones en fideicomisos de administración

23 Operaciones en fideicomisos de garantía y administración

29 Operaciones en otros fideicomisos

99 Operaciones en garantía bajo otras formas contractuales

**Artículo Cuarto.-** La presente Resolución entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese,

**FELIPE TAM FOX**  
Superintendente de Banca, Seguros y  
Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones