

TITULARIZACIONES

Es el proceso mediante el cual se emiten títulos que pueden ser de renta fija, variable o mixta que se emiten en el mercado de capitales y los pagos futuros están respaldados en diferentes bienes o activos que se entrega a un fideicomisario (el que administrará y organizará sus rendimientos con los cuales se atenderá el flujo de caja futuro de la emisión) tales como: Títulos de deuda pública, títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, cartera de crédito, activos inmobiliarios y rentas y flujos de caja determinables con base en estadísticas de los últimos tres años o en proyecciones de por lo menos tres años continuos. Estos bienes o activos constituyen un patrimonio autónomo, con cargo al cual se emiten títulos.

Los procesos de titularización podrán iniciarse a partir de la conformación de fondos o patrimonios con sumas de dinero destinadas a la adquisición de cualquiera de los bienes. Sólo en los procesos de titularización efectuados para el desarrollo de obras públicas, se podrán utilizar proyecciones de flujos futuros como base de la estructuración del proceso. En este proceso interviene un originados, aquel que transfiere los bienes; el agente de manejo, que es quien recauda los recursos provenientes de la emisión; la administradora, entidad encargada de la custodia de los bienes, y la colocadora, entidad facultada para actuar como suscriptor.

TÍTULOS EN EL MERCADO DE VALORES COLOMBIANO

Aceptaciones Bancarias: Son letras de cambio giradas por un comprador de mercancías a favor del vendedor de las mismas. Se llaman así, porque una entidad bancaria está aceptando la letra de cambio como aval, para garantizar el cumplimiento y pago oportuno de ésta. El banco al aceptar la letra de cambio, le gira al vendedor lo que el comprador le debía. Su plazo máximo es de un año.

Bonos: Son títulos valores que representan una parte alícuota de un crédito constituido a cargo de la entidad emisora para financiarse con recursos del público y no a través de un crédito. Pueden ser emitidos por entidades públicas o privadas. Los recursos se pueden destinar a financiar nuevos proyectos de inversión, ampliaciones de planta, sustitución de pasivos, necesidad de capital de trabajo, etc. Su plazo mínimo es de un año. Son títulos a la orden. No gozan de liquidez primaria antes de su vencimiento y son libremente negociables.

Existen diferentes clases de bonos entre los cuales se encuentran:

Bonos Ordinarios: Pueden ser emitidos por cualquier sociedad previa autorización de la Superintendencia de Valores de Colombia.

Bonos convertibles en acciones BOCEAS: Son bonos convertibles en acciones, en los cuales la amortización a capital se realiza otorgando acciones al tenedor. Tienen las características de los bonos ordinarios y adicionalmente otorga a sus propietarios el derecho a convertirlos en acciones de la sociedad emisora. Son títulos nominativos.

Bonos Públicos: Son emitidos por una entidad gubernamental o ente territorial.

Bonos de Garantía General: Bonos que pueden emitir las Corporaciones Financieras.

Bonos de Garantía Específica: Bonos que pueden emitir las Corporaciones Financieras como respaldo a un crédito colectivo específico.

Certificado de Depósito a Término-CDT: Es un certificado que usted recibe de un establecimiento de crédito por depositar una suma de dinero durante un periodo mínimo de un mes. La tasa de interés está determinada por el monto de dinero depositado, el plazo y las condiciones del mercado en el momento de la constitución del depósito. Son títulos nominativos.

Papeles Comerciales: Son pagarés ofrecidos para su compraventa antes de su vencimiento en el mercado de valores. No pueden tener vencimientos inferiores a 15 días, ni superiores a 270 días.

Títulos de Tesorería - TES: Son títulos emitidos por el Gobierno Nacional y administrados por el Banco de la República, estos fueron creados por la Ley 51 de 1990. Dichos títulos pueden ser emitidos a una tasa fija, indexados al IPC, emitidos en unidades de valor real (UVR), o en dólares. La negociación de estos títulos puede consultarse en Mercado de Deuda Pública.

Títulos de Devolución de Impuestos-TIDIS: Son títulos de devolución de impuestos nacionales que constituyen Deuda Pública interna y son libremente negociables. Estos títulos sólo servirán para cancelar impuestos o derechos administrados por las Direcciones de Impuestos y de Aduanas, dentro del año calendario siguiente a la fecha de su expedición.

MARCO NORMATIVO

El marco normativo para la estructuración de los procesos de titularización, que actualmente rige es:

RESOLUCIÓN 400 DE 1995 DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES

En esta resolución se enmarcan todos los aspectos relacionados con:

Disposiciones generales; creación de valor, vías jurídicas, agentes de manejo de titularización, bienes o activos objeto de titularización, nuevos instrumentos financieros, negociación, nuevos valores (inscripción en la Bolsa de Valores e intermedios, que sean susceptibles de ser colocados mediante oferta pública, que incorporen derechos de participación o de contenido).

"Este boletín es de carácter informativo y no compromete la opinión de La Universidad EAFIT."

Mecanismos de Estructuración contratos de fiducia mercantil irrevocable, constitución Fondos Comunes Unidades de participación en fondos especiales.

Titularización inmobiliaria (definiciones) titularización de un inmueble, titularización de un proyecto de construcción, agentes de manejo, inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y en las Bolsas de Valores.

Titularización de un inmueble: Reglas particulares (requisitos), títulos de deuda con garantía inmobiliaria.

BANCO DE LA REPUBLICA

Circular externa No. 002 de 1997 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Concepto No. JDS-7924 del 6 de marzo de 1996 de la Junta Directiva del Banco de la República.

Concepto No. JDS-1967 del 2 de Julio de 1997 de la Junta Directiva del Banco de la República.

Resolución Externa No. 9 del 26 de septiembre de 1997 de la Junta Directiva del Banco de la República.

Resolución Externa No. 15 del 13 de mayo de 1994 de la Junta Directiva del Banco de la República.

NORMAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA PARA LA VALORACIÓN DE INVERSIONES

Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de valores.

Circulares Externas No. 8, 10, 11 y 23 de 1995 de la Superintendencia de Valores.

Circulares Externas No. 022, 023 y 059 de 1997 de la Superintendencia Bancaria.

OTRAS RESOLUCIONES

A continuación, se enuncian otros documentos, que a través de la historia han venido rigiendo la titularización de Activos Inmobiliarios.

RESOLUCIÓN 0822-1 DE 1999

En esta resolución determina los tipos de documentos susceptibles de ser colocados por oferta pública, que tengan el carácter y prerrogativas de títulos valores, así como la fijación de los

"Este boletín es de carácter informativo y no compromete la opinión de La Universidad EAFIT."

requisitos que deben reunir los documentos para ser inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

Esta resolución modificó el artículo 1, 3, 1,4 de la Resolución 400 de 1995, que precisa cuales son los bienes o activos de titularización.

RESOLUCIÓN 1394 DE 1993

Derogó las resoluciones 645 y 455. Reglamentó la movilización de activos inmobiliarios, mediante la conformación de patrimonios autónomos. Estableció que la titularización se puede hacer de fondos comunes especiales y fondos de valores.

RESOLUCIÓN 645 DE 1992

Establecía, entre otros aspectos, que los inmuebles cuya propiedad haya sido transferida en desarrollo de un contrato de fiducia, son activos que pueden ser titularizados.

DECRETO 2059 DE 1937

En el año 1937, teniendo en cuenta que los préstamos a corto plazo con garantía hipotecaria en caso de incumplimiento del deudor eran lentos, lo que impedía que se desarrollara el crédito hipotecario, así como la facultad que estableció la ley 50 de 1905, de movilizar la propiedad raíz, fue expedido el Decreto 2059 que estableció la posibilidad de que la Superintendencia Bancaria autorizará a los bancos abrir como dependencia de su sección fiduciaria oficinas para la movilización de la propiedad raíz

RESOLUCIÓN 455 DE 1933

Se refería, entre otros aspectos, a la titularización de activos inmobiliarios. Estableció que los documentos emitidos tienen el carácter de títulos valores que deben inscribirse en el Registro Nacional de Valores, pueden ser colocados mediante oferta pública e incorporar derechos de participación o de contenido crediticio con un plazo no inferior a un año.